Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummers: JB.25.010435.001

Advies van de bezwaarschriftencommissie naar aanleiding van het bezwaarschrift K. Noorlander en B. van Houten. Het bezwaarschrift richt zich tegen het besluit van 26 juni 2025 met kenmerk: Z/25/2941820. Met dat besluit is een vergunning verleend voor het vormen van een zelfstandige woonruimte op de locatie Eerste Helmersstraat 9-4.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren
- het besluit van 26 juni 2025 in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag.

Dit betekent dat de vergunning voor het vormen van een zelfstandige woning terecht is verleend. Hierna volgt waarom wij dit adviseren:

2. Aanleiding

Op 15 mei 2025 is door Sloterdam Vastgoed B.V. (hierna: vergunninghouder) een aanvraag ingediend voor het realiseren van een zelfstandige woonruimte op het adres Eerste Helmersstraat 9-4 in Amsterdam. Bij besluit van 26 juni 2025 is de gevraagde vergunning voor woningvorming verleend (hierna: het bestreden besluit).

Tegen dit besluit is op 22 juli 2025 bezwaar ingediend door K. Noorlander en B. van Houten (hierna: bezwaarmakers) wonende op het adres Eerste Helmersstraat 9-3 te Amsterdam.

3. Ontvankelijkheid

Alvorens wij de bezwaren inhoudelijk kunnen dan wel mogen bespreken moeten wij beoordelen of de bezwaarmaker ontvankelijk is in bezwaar. Daarbij beoordelen wij of de bezwaarmakers belanghebbenden zijn in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Voor een nadere invulling van dat begrip kijken wij naar de rechtspraak over belanghebbendheid in het omgevingsrecht. Belanghebbend is degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Volgens de jurisprudentie betekent dit dat diegene 'rechtstreeks feitelijke gevolgen' ondervindt van de vergunde activiteit die door een besluit is toegestaan. Een correctie op dit uitgangspunt is dat de ondervonden gevolgen van de door een besluit toegestane activiteit wel van enige betekenis moeten zijn.

Bezwaarmakers wonen in hetzelfde gebouw als het adres waarvoor de vergunning is verleend. Bezwaarmakers kunnen daarom als belanghebbende worden aangemerkt.

Het bezwaarschrift is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en voldoet ook aan de overige eisen die daaraan gesteld worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Bezwaarmakers zijn dan ook ontvankelijk in hun bezwaar.

4. Bezwaren

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

- Overlast: bezwaarmakers stellen dat zij al een lange periode te maken hebben gehad met harde bouwgeluiden, zowel op doordeweekse dagen als op zaterdagen. Daarnaast hebben zij last ondervonden van trillingen door het breekwerk. Ook is er sprake van vervuiling van de gemeenschappelijke ruimtes, onder andere door stof en puin. Bovendien hebben zij ervaren dat de toegang tot hun eigen appartement regelmatig gebrekkig was.
- Gevaarlijke en onveilige situaties: volgens bezwaarmakers zijn meerdere keren potentieel levensgevaarlijke situaties ontstaan. Zo bleek tijdens het douchen dat de kraan onder stroom stond, vermoedelijk door fouten in de elektrische installatie. Op een ander moment viel er bouwpuin via het ventilatie gat in de douche van bezwaarmakers.
- Onvoldoende communicatie: gedurende meerdere maanden is er geen duidelijke informatie verstrekt over de aard van de werkzaamheden.
- Ingrijpende verandering woonsituatie: bezwaarmakers voeren aan dat de ruimtes boven hen voorheen onbewoond waren en uitsluitend als opslag werden gebruikt. De komst van een volwaardige woning boven hen leidt volgens hen tot een structurele toename van geluidsoverlast, mogelijke verstoring van de nachtrust, het woongenoot en een verandering van de leef dynamiek binnen het pand.

5. Hoorzitting

Op 17 november 2025 heeft een hoorzitting over de bezwaren tegen de vergunning voor woningvorming plaatsgevonden via MS-Teams. Naast de leden van de bezwaarschriftencommissie waren hierbij aanwezig:

- K. Noorlander en B. van Houten, bezwaarmakers
- H. Steenhuis gemachtigde vergunninghouder
- B. Khemai, namens het college

Inhoudelijk zijn er tijdens de hoorzitting geen nieuwe punten naar voren gebracht die niet al in het bezwaarschrift zijn genoemd. Bezwaarmakers hebben de ervaren overlast, onveilige situaties en gebrekkige communicatie verder toegelicht. De gemachtigde van vergunninghouder stelt dat er is gecommuniceerd, maar erkent dat dit beter had gekund en benadrukt dat de werkzaamheden bijna zijn afgerond. Het college geeft aan dat de vergunning voldoet aan de geldende regelgeving en dat bezwaarmakers melding kunnen doen van overlast. De voorzitter concludeert dat betere communicatie wenselijk is en benadrukt het belang van een extra woonruimte in Amsterdam. De commissie zal de bezwaren zorgvuldig beoordelen en advies uitbrengen.

6. Toepasselijke wet- en regelgeving

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

7. Overwegingen

Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen. Wij zullen eerst overgaan tot het bespreken van de inhoud van de vergunning voor woningvorming en vervolgens de bezwaren behandelen. Wij overwegen daartoe als volgt.

7.1 Bestreden besluit

In het bestreden besluit van 26 juni 2025 is een vergunning verleend voor het vormen van een zelfstandige woonruimte. In het bestreden besluit wordt overwogen dat de aanvraag is getoetst en voldoet aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (hierna: HVV) en de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

<u>Vergunning voor woningvorming</u>

Om de samenstelling van de woonruimtevoorraad, en daarmee de leefbaarheid in de zin van de HVV, te beschermen heeft de gemeenteraad een aantal voorwaarden vastgesteld in de HVV, waaraan moet zijn voldaan om een vergunning voor woningvorming te kunnen krijgen. Om de leefbaarheid te borgen zijn er voorschriften aan de vergunning gesteld.

In het besluit hebt u het volgende in overweging genomen:

In de Huisvestingverordening Amsterdam 2024 staan de voorwaarden voor het verlenen van een Woningvormingsvergunning. Hierin kennen we 3 verschillende categorieën, namelijk:

▪ een laaggelegen woonruimte.
▪ een niet laaggelegen woonruimte.
▪ een externe ruimte.

Een aanvraag mag een combinatie van deze categorieën bevatten.

U hebt geconstateerd dat het hier om een externe ruimte gaat.

De voorwaarden voor een externe ruimte in stadsdeel West zijn:

- Het gaat om externe ruimten die verbonden zijn via een gemeenschappelijke verkeersruimte.

De zolderruimte is alleen bereikbaar via het gemeenschappelijke trappenhuis en voldoet daarmee aan de zojuist genoemde voorwaarde.

- Het is aannemelijk dat de externe ruimte behoort bij de zelfstandige woonruimte op de locatie Eerste Helmersstraat 9-4.

- De nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig en heeft een gebruiksoppervlak van minstens 18 m²

De nieuw te vormen woonruimte heeft een gebruiksoppervlakte van respectievelijk 53 m²

- De woonruimte waaruit wordt gevormd, is geen woonruimte die ontstond uit woningvorming die na 31 december 2020 is aangevraagd

<u>Toets aan de woonruimtevoorraad en leefbaarheid:</u>
Er is bij de behandeling van de aanvraag geen bijzondere omstandigheid naar voren gekomen die een ongewenst gevolg heeft voor:

- het behoud, of
- samenstelling van de woonruimtevoorraad of leefbaarheid;

U vindt het daarom niet nodig om hiervoor aanvullende voorschriften op te stellen.

De woningvormingsvergunning is verleend met de volgende voorschriften:

- Vanaf ingebruikname moet de geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag over gaat en aangrenzende woningen en tussen de nieuw te vormen woningen voldoen aan een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren;
- Vanaf ingebruikname moet het kwaliteitsniveau van de gevormde woonruimten voldoen aan de Kwaliteitseisen van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024;
- U moet binnen zes maanden na vergunningverlening de feitelijke ingebruikname melden;

- U moet binnen zes maanden na vergunningverlening van de vergunning gebruik hebben gemaakt.

7.2 Overweging naar aanleiding van de bezwaren

Overlast
Bezwaarmakers ervaren al lange tijd overlast door harde bouwgeluiden, trillingen, vervuiling en beperkte toegang tot hun appartement.

Wij overwegen dat de overlast die bezwaarmakers ervaren invoelbaar is. Het is echter niet ongebruikelijk dat omwonenden tijdens (ver)bouwwerkzaamheden enige mate van hinder of overlast ervaren. Dergelijke overlast is in zekere mate onvermijdelijk en wordt als redelijk beschouwd, zolang deze binnen de aanvaardbare grenzen blijft en de werkzaamheden conform de vergunningsvoorschriften plaatsvinden. Indien bezwaarmakers van mening zijn dat deze grenzen worden overschreden of dat niet volgens de vergunning wordt gewerkt, kunnen zij dit melden bij de gemeente en kan er een handhavingstraject worden gestart.

Wij achten dit bezwaar ongegrond.

Gevaarlijke en onveilige situaties
Bezwaarmakers wijzen op gevaarlijke situaties, zoals een onder stroom staande kraan en vallend bouwpuin door bouwgebreken.

De zorgen van bezwaarmakers over veiligheid worden serieus genomen en wij begrijpen dat de beschreven situaties als zorgwekkend zijn ervaren. Veiligheid is een belangrijk uitgangspunt en vergunninghouder dient zich dit aan te trekken. Mocht zich in de toekomst een vergelijkbare situatie voordoen, dan raden wij bezwaarmakers aan dit direct te melden bij de gemeente. Er kan dan een handhavingstraject worden gestart.

Wij achten dit bezwaar ongegrond.

Onvoldoende communicatie
Gedurende maanden ontbrak duidelijke informatie over de aard van de werkzaamheden.

Dit bezwaar maakt geen onderdeel uit van het beoordelingskader voor deze vergunning. De vergunninghouder is niet verplicht voorafgaand aan de aanvraag overleg te voeren met omwonenden. Het ontbreken van communicatie kan daarom geen aanleiding vormen om de vergunning te weigeren of te herroepen. Hoewel dit geen formele verplichting is, is tijdige en duidelijke communicatie met omwonenden wel wenselijk.

Wij achten dit bezwaar ongegrond.

Ingrijpende verandering woonsituatie
Bezwaarmakers stellen dat de transformatie van opslagruimte naar woonruimte boven hen leidt tot meer geluidsoverlast, verstoring van nachtrust en verandering van de leef dynamiek.

Om de samenstelling van de woonruimtevoorraad en daarmee de leefbaarheid in de zin van de HVV, te beschermen heeft de gemeenteraad een aantal voorwaarden vastgesteld in de HVV waaraan moet zijn voldaan om een vergunning voor woningvorming te kunnen krijgen.

Indien aan de voorwaarden van de HVV wordt voldaan, is de vergunning in beginsel terecht verleend. Dat kan anders zijn als de woningvorming onevenredige gevolgen heeft voor omwonenden. Om de leefbaarheid te borgen, worden aan de vergunning voorschriften verbonden, waaronder geluidseisen (zie de bijlage).

Uit de HVV volgt dat een aangevraagde vergunning kan worden geweigerd als met de in de HVV opgenomen voorwaarden en voorschriften een negatief effect op de leefbaarheid niet kan worden tegengegaan en/of het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gediend. Hierover staat in de regels wel dat dit 'naar het oordeel van burgermeester en wethouders' het geval moet zijn. Dit betekent dat er relatief veel vrijheid is bij de beoordeling van een aanvraag. In de regel wordt het belang van de aanvrager en het creëren van een groter woonaanbod voor bijvoorbeeld starters en alleenstaanden, mits wordt voldaan aan de voorwaarden, boven het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad gesteld.

U hebt overwogen dat er bij de behandeling van de aanvraag geen bijzondere omstandigheid naar voren zijn gekomen die een ongewenst gevolg heeft voor:
- het behoud, of
- samenstelling van de woonruimtevoorraad of leefbaarheid;

U vindt het daarom niet nodig om hiervoor aanvullende voorschriften op te stellen.

De rechtbank Amsterdam heeft hierover het volgende overwogen: "Tot slot merkt de rechtbank op dat het beoordelen van eventueel ervaren overlast omdat de vergunningsvoorschriften worden overtreden buiten de omvang van dit geschil ligt. Als eisers overlast ervaren, kunnen zij dit kenbaar maken door een handhavingsverzoek in te dienen."[1]

Omdat aan de voorwaarden van de HVV wordt voldaan, is de vergunning in beginsel terecht verleend. Dat kan anders zijn als de woningvorming onevenredige gevolgen heeft voor omwonenden. Van zulke onevenredige gevolgen is echter niet gebleken. De commissie overweegt dat de vrees voor overlast geen omstandigheid is die zij bijzonder vind dat moet worden afgeweken van het beleid.

Rb. Amsterdam 11 februari 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1191.

Wij achten dit bezwaar ongegrond.

8. Conclusie en advies

Gelet op bovenstaande overwegingen zijn wij van oordeel dat er geen gronden aanwezig zijn om de gevraagde vergunning voor woningvorming te weigeren. De vergunning is op goede gronden verleend. Samenvattend zijn wij van oordeel dat de ontvankelijke bezwaren ongegrond zijn en dat het bestreden besluit van in stand kan blijven.

Amsterdam, 2 december 2025

de voorzitter,



mr. C. Schölvinck

de secretaris,



mr. K. Smit

Bijlage 1: relevante wet- en regelgeving

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Huisvestingswet 2014

Huisvestingsverordening Amsterdam 2024

Artikel 3.3.10 Vergunning woningvormen

1.Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel d, gelden de volgende voorwaarden:

a.de woonruimte waaruit wordt gevormd, is zelfstandig en heeft een gebruiksoppervlak van ten minste:

I.in het geval van een niet laaggelegen woonruimte, honderd vierkante meter; of,

II.in het geval van een laaggelegen woonruimte, tweehonderd vierkante meter;

b.de nieuw te vormen woonruimten hebben gemiddeld een gebruiksoppervlak van ten minste:

I.in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een niet laaggelegen woonruimte, veertig vierkante meter; of,

II.in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een laaggelegen woonruimte, honderd vierkante meter;

c.elke nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig en heeft ten minste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter;

d.het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wethouders in de nadere regels aangewezen stadsdelen;

e.de woonruimte waaruit wordt gevormd, betreft geen woonruimte die is ontstaan als gevolg van woningvorming op basis van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel d die na 31 december 2020 is aangevraagd.

2.Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1 tweede lid, onderdeel d, gelden de volgende voorschriften:

a.er moet vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluids- en kwaliteitseisen voor woningvormen; en,

b.er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.

3.De oppervlakte-eisen als bedoeld in het eerste lid onderdelen a, b en d gelden niet in het geval van een externe ruimte die verbonden is via een gemeenschappelijke verkeersruimte.

4.Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluids- en kwaliteitseisen als bedoeld in het tweede lid, onderdeel a.

Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024,

Kwaliteitseisen van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024

Artikel 2. Geluidseisen voor de omzettingsvergunning en vergunning woningvorming
1.De geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.
2.De geluidseisen als bedoeld in het eerste lid gelden ook ten aanzien van de geluidsoverdracht tussen de nieuw te vormen woningen.

Artikel 4. Kwaliteitseisen
1.Het kwaliteitsniveau van de gevormde woonruimten dient te voldoen aan hetgeen is bepaald in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
2.In aanvulling op het eerste lid dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a.Asbest:
i.Voor de woonruimte(n) in bouwwerken die voor 1 januari 1994 zijn gebouwd wordt een asbestinventarisatie als bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit uitgevoerd; en,
ii.Onveilige asbesthoudende materialen inclusief beschadigde hechtgebonden asbesthoudende materialen op kwetsbare (voor bewoner bereikbare) plaatsen worden verwijderd, behalve omkokerde leidingen voor ventilatie, rookgasafvoer of riolering mits het asbest in hechtgebonden staat is.

b.Elektriciteitsvoorziening: De aanwezige voorziening voor elektriciteit dient veilig in gebruik te zijn. De elektrische installatie dient door middel van een keuringsrapport te zijn goedgekeurd door een erkend installatiebedrijf, dat is aangesloten bij een vakorganisatie. In het keuringsrapport dient te staan dat de installatie voldoet aan de eisen van NEN 1010:2015+C2:2016. De adressen die zijn gekeurd, moeten duidelijk staan vermeld met de huisnummers en keuringsdatum. Het keuringsrapport moet gewaarmerkt en ondertekend zijn.

c.Gasvoorziening: De aanwezige voorziening voor gas dient, tenzij de woonruimte volledig gasloos is, veilig in gebruik te zijn. De installatie dient door middel van een keuringsrapport te zijn goedgekeurd door een erkend installatiebedrijf, dat is aangesloten bij een vakorganisatie. In het keuringsrapport dient te staan dat de installatie voldoet aan de eisen van NEN 1078. De adressen die zijn gekeurd, moeten duidelijk staan vermeld met de huisnummers en keuringsdatum. Het keuringsrapport moet gewaarmerkt en ondertekend zijn.

d.Eigen meterkast: Iedere gevormde woonruimte dient te beschikken over een eigen meterkast.

e.Loden waterleidingen: Loden waterleidingen worden buiten gebruik gesteld.

f.Sterkte bij brand: Besluit bouwwerken leefomgeving paragraaf 3.2.2 (bestaande bouw) is van toepassing met dien verstande dat de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de bouwconstructie, indien de vloer van het verblijfsgebied hoger ligt dan 7 meter en niet hoger dan 13 meter boven meetniveau, ook 60 minuten moet zijn.