Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.22.012649.001, 002, 003, 004, 005-008

Advies over de bezwaarschriften van T. Ikking, K.M. Lam, A.C. van Wageningen, P. Kipperman, K.F.J. Jansen en K.W. Wong. De bezwaarschriften richten zich tegen het besluit verzonden op 12 juli 2022. Met dat besluit is een omzettingsvergunning verleend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Schepenlaan 13 te Amsterdam.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies
Wij adviseren om:

- de bezwaren van T. Ikking, K. Lam, P. Kipperman niet-ontvankelijk te verklaren;
- de bezwaren van A.C. van Wageningen, K.F.J. Jansen, K.W. Wong ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten.

Dit betekent dat de bezwaarschriften van T. Ikking, K. Lam, P. Kipperman niet-inhoudelijk behandeld worden en dat de overige bezwaarschriften inhoudelijk behandeld kunnen worden maar ongegrond zijn. Daarnaast kan het bestreden besluit in stand blijven.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Aanleiding
Op 15 juli 2022 verleende u aan de heer O. Koenes en mevrouw I.C. Penninga een omzettingsvergunning voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Schepenlaan 13 te Amsterdam, het bestreden besluit. Nadien is de woning aan de Schepenlaan 13 verkocht aan de heer T. Vertelman (hierna: vergunninghouder).

Mevrouw T. Ikking (hierna: Ikking) diende op 19 juli 2022 een bezwaarschrift in tegen dit besluit. Zij woont op Schepenlaan 51.

De heer/mevrouw K.M. Lam (hierna: Lam) woont op Fregatstraat 9 en diende op 19 juli 2022 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer A.C. van Wageningen mede namens K.E. den Hartog (hierna: van Wageningen) woont op Schepenlaan 9 en diende op 26 juli 2022 een bezwaarschrift in tegen dit besluit. Op 19 augustus 2022 is een aanvullend bezwaarschrift ontvangen.

De heer P. Kipperman (hierna: Kipperman) woont op Koopvaardersplantsoen 59 en diende op 26 juli 2022 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

Mevrouw K.F.J. Jansen (hierna: Jansen) woont op Schepenlaan 11 en heeft op 27 juli 2022 een bezwaarschrift ingediend tegen dit besluit. Op 19 augustus 2022 is een aanvullend bezwaarschrift ontvangen.

De heer K.W. Wong (hierna: Wong) woont op Schepenlaan 7 en heeft op 24 augustus 2022 bezwaar ingediend tegen dit besluit.

Op 25 januari 2023 zijn de bezwaren besproken op een hoorzitting die gehouden is via MS Teams.

3. Ontvankelijkheid

Volgens vaste rechtspraak is het uitgangspunt, dat degene die ter plaatse van zijn woning of perceel feitelijke gevolgen kan ondervinden van een activiteit die een besluit toestaat, in beginsel "belanghebbende" is bij dat besluit, tenzij geen sprake is van gevolgen van enige betekenis.
Het gaat om "afstand tot", "zicht op" en "ruimtelijke uitstraling van de activiteit".
Het belang van de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 is met name gelegen in het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad en daarmee de leefbaarheid.

Hierbij spelen de belangen van belanghebbenden en andere derde-belanghebbenden bij de beoordeling van een aanvraag op grond van de Huisvestingsverordening 2020 normaliter nagenoeg geen rol. Hun belangen worden door andere wetten en regelgeving dan de Huisvestingswet, zoals bijvoorbeeld de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), gediend.
Wij achten de kring van belanghebbenden bij een besluit op grond van de Huisvestingsverordening 2020 daarom beperkter. Wij houden een afstand aan van circa vijftig meter tot de woonruimten om te kunnen spreken van een belanghebbende[1].

Ten aanzien van het bezwaar van Ikking, Lam en Kipperman overwegen wij dat zij op een afstand van groter dan 50 meter wonen ten opzichte van het bestreden adres. Zij wonen op een afstand van respectievelijk 153, 169 en 125 meter.
Ikking heeft geen zicht op de woning aan de Schepenlaan 13. Tussen de twee percelen liggen 18 woningen. Deze worden gescheiden door 3 straten, te weten door de Fluitschipstraat, de Galjoenstraat en de Kofschipstraat.

[1] ECLI:NL:RVS:2018:3942

Lam heeft ook geen zicht op de woning aan de Schepenlaan 13. Zijn woning ligt om de hoek van de Schepenlaan en 2 volledige bouwblokken scheiden de twee percelen van elkaar.
Tot slot heeft Kipperman ook geen zicht op de Schepenlaan 13. Zijn woning ligt aan de andere kant van het bouwblok waar de Schepenlaan 13 aan ligt.

Ten aanzien van deze bezwaren overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak[2] het uitgangspunt is dat degene die ter plaatse van zijn woning of perceel feitelijke gevolgen kan ondervinden van een activiteit die een besluit toestaat in beginsel belanghebbende is bij dat besluit, tenzij geen sprake is van gevolgen van enige betekenis. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit.

Bezwaarden wonen niet in de directe nabijheid van het perceel Schepenlaan 13 en hebben geen zicht op de woning. Niet is gebleken dat de omzetting invloed heeft op de leefbaarheid bij bezwaarden. Dit betekent dat Ikking, Lam en Kipperman geen belanghebbende zijn in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht bij het bestreden besluit. Om ontvankelijk bezwaar te kunnen maken moet iemand belanghebbende zijn. Wij adviseren u daarom om de bezwaren van Ikking, Lam en Kipperman niet-ontvankelijk te verklaren.[3]

Ten aanzien van de bezwaren van Van Wageningen, Jansen en Wong overwegen wij dat zij in de directe nabijheid (binnen een straal van 20 meter) wonen van de locatie Schepenlaan 13. Zij wonen namelijk in de aangrenzende woningen. Bezwaarmakers hebben daarnaast zicht op het desbetreffende perceel. Zij kunnen naar ons oordeel daarom als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit.

Nu de bezwaren van Van Wageningen, Jansen en Wong ook voor het overige voldoen aan de eisen die de Algemene wet bestuursrecht daaraan stelt, achten wij die bezwaren ontvankelijk.

4. Bezwaren

De bezwaargronden van de ontvankelijke bezwaarmakers worden hieronder samengevat weergegeven.

Kwetsbare wijk

- De bezwaarmakers betogen dat er sprake is van speciale omstandigheden om de vergunningen (die aan de voorwaarden voldoet) te weigeren, omdat het college de wijk in kwestie al ruim 20 jaar als kwetsbaar kenmerkt en dit in 2021 in beleid en in 2022 bij de Raad van State (RvS) in een andere zaak wederom heeft bevestigd. Hiertoe is zelfs een specifiek bestemmingsplan opgesteld (en verschillende keren geactualiseerd) om allerlei ingrepen in de woningvoorraad te kunnen doen. De woning in kwestie is een van de slechts zes gerealiseerde grote

[2] Bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:492.
[3] Artikel 1:2 jo. 8:1 jo. 7:1 Algemene wet bestuursrecht.

gezinswoningen die de door het college beoogde transformatie van de buurt mede moest realiseren.
- Voor de buurt Schepenlaan-Koopvaardersplantsoen zijn sinds de start van de stedelijke vernieuwing verschillende bestemmingsplannen vastgesteld.
- In mei 2017 wijst het college van Burgemeester en Wethouders Banne Zuid samen met 31 andere buurten aan als ontwikkelbuurt.
- In documentatie van de gemeente in juridische procedures wordt keer op keer gesteld hoe kwetsbaar Banne Zuid en in het bijzonder de buurt Schepenlaan-Koopvaardersplantsoen is.

Unieke woningen met specifieke functie
- Er is in die twee decennia veel geïnvesteerd door het college in Banne Zuid. Een van de belangrijkste instrumenten bij het versterken van de buurt sinds 2005 is het veranderen van de woningvoorraad. In het deel van de buurt waar het over gaat was sprake van 'verdunning' – dat wil zeggen de sloop van kleine galerijwoningen en garageboxen en de bouw van 295 grote en middelgrote gezinswoningen en circa 100 appartementen.
- Uit diverse reeds genoemde stukken blijkt dat het toevoegen van in het bijzonder grote gezinswoningen een essentieel onderdeel is van de Amsterdamse strategie om een kwetsbaar gebied te versterken. Door de specifieke eisen die de gemeente stelde aan de woon/werk- en kangeroewoningen aan de Schepenlaan, is juist beoogd om grotere zelfstandige woonruimtes toe te voegen aan de woningvoorraad. Het idee was dat mensen deze woningen zouden kopen om er zelf te wonen en op die manier de wijk te versterken. De 6 grote koopwoningen aan het begin van de Schepenlaan, te weten 1 t/m 13, zijn dus uiteindelijk van het oorspronkelijke type dat de buurt moest versterken als enige gerealiseerd. Vanwege weinig interesse in de koopwoningen, zijn door beleggers gronden opgekocht en bebouwd. Twee andere kavels aan de Schepenlaan hebben jaren braak gelegen en zijn daarna bebouwd met kleinere eengezinswoningen en aan de Koopvaarderplantsoen is de grond uiteindelijk in zelfbouw uitgegeven.

Gevolgen omzettingsvergunning
- Op diverse plekken in de wijk en de stad is zichtbaar dat een dergelijk andere bewoning diverse vormen van overlast oplevert voor de andere buurtbewoners, zoals een hogere belasting van de openbare ruimte en voorzieningen, toename verkeersdrukte en (fiets)parkeerdruk, verminderde sociale cohesie door grotere doorstroom van bewoners, en (geluids)overlast door een andere leefstijl/ritme. Deze observaties worden bevestigd in o.a. de Geconsolideerde Toelichting Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, p. 46, en diverse jurisprudentie (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2018:2276, ECLI:NL:RVS:2020:1907).

Gelijkheidsbeginsel
- Voordat het college van B&W de omzettingsvergunning voor Schepenlaan 13 afgaf, stuurde zij de Raad van State een pleitnota in de zaak omtrent het weigeren van twee omzettingsvergunningen aan het Koopvaardersplantsoen. In beide gevallen gaat het om woningen van vrijwel hetzelfde aantal m2 en het omzetten per woning naar 6 onzelfstandige

kamers. Bij de behandeling van de voorlopige voorziening stelde de gemeente dat beide zaken 'volstrekt niet vergelijkbaar' zijn.

- In zijn argumentatie voor het niet verstrekken van de vergunningen leunt het college stevig op het percentage aan omzettingsvergunningen dat is aangevraagd voor het blok met huisnummers 47 t/m 59 en de aanwezigheid van de crisis hulpopvang van kwetsbare kinderen in dat blok. Van de twee aanvragen voor omzettingsvergunning is er slechts één in dit blok gelegen, de andere ligt in een ander blok (KVP 61).
- Bezwaarmakers zijn op de hoogte dat het college van B&W in twee zeer vergelijkbare situaties (woningen van vrijwel hetzelfde aantal m2 en het omzetten per woning naar 6 onzelfstandige kamers) de aanvraag van een omzettingsvergunning geweigerd heeft. Het is bezwaarmakers tevens bekend dat de Huisvestingsverordening in Amsterdam recent veranderd is en de geldende regelgeving in beide zaken dus anders is. Bezwaarmakers zijn echter het niet eens met het oordeel van het college tijdens de behandeling van de voorlopige voorziening van de bewoners van Schepenlaan 9 over de 'volstrekt onvergelijkbaarheid' van beide zaken. Bezwaarmakers vinden het daarom een schending van het gelijkheidsbeginsel dat het college van mening is dat door toepassing van twee verschillende vigerende kaders het onttrekken van een vrijwel identieke, grote gezinswoning in een kwetsbare wijk, bedoeld voor het veranderen van de woningvoorraad en het uiteindelijk versterken van de buurt, in het ene geval wel en in het andere geval niet mag.

- Bezwaarmakers betwisten derhalve, onder verwijzing naar het gelijkheidsbeginsel, dat een vonnis van de Rechtbank Amsterdam, die de argumentatie van het college volledig heeft gevolgd, in deze casus niet relevant zou zijn. Bovendien beargumenteren bezwaarmakers dat de quotumregeling voor Banne Buiksloot kennelijk onredelijk uitpakt en dat de Amsterdamse Huisvestingsverordening in deze specifieke buurt tot schending van de Huisvestingswet leidt en tevens spanning oplevert met de Omgevingswet en dus het bestemmingsplan. Ten slotte stellen bezwaarmakers dat het college tekort is geschoten bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag omdat de impact van het gebruik van het dakterras door kamerbewoners en de (juridische) gevolgen daarvan niet zijn meegenomen.

Strijdigheid Huisvestingsverordening met Huisvestingswet

- Met betrekking tot de nieuwe Huisvestingsverordening 2020 en de toepassing daarvan in deze casus, geven de bezwaarden aan dat er een strijdigheid is met de Huisvestingswet, daar waar de Huisvestingswet uitgaat van het principe dat er geen woonruimte wordt onttrokken aan de woonvoorraad, tenzij, gaat de Huisvestingsverordening ervan uit om als hoofdregel toe te passen dat er wel woningen onttrokken mogen worden, tenzij.
- Bezwaarmakers zijn van mening dat de gemeenteraad door de vaststelling van de quotaregeling ten minste in door hem zelf als kwetsbaar aangemerkte buurten in strijd handelt met de Huisvestingswet. Uit de memorie van toelichting op de Huisvestingswet volgt dat de wetgever verwacht dat de gemeente de geldende beleidskaders, Plannen van Aanpak en bestemmingsplannen meeweegt bij de toepassing van de Huisvestingswet.
- In deze zaak botst de vergunningverlening met het algemeen volkshuisvestings- en ruimtelijk beleid dat de gemeente Amsterdam voor de buurt Schepenlaan-Koopvaardersplantsoen heeft

gevoerd en nog steeds wil voeren. Dit beleid is juist in strijd met het verkameren van grote woningen aan de Schepenlaan.
- Samengevat dient de gemeente alle specifieke beleidsplannen en bestemmingsplannen mee te nemen in de afweging over zaken als verkamering. In dergelijke gevallen voldoet niet alleen het quotum op wijk- en pandniveau, maar juist ook moet een belangenafweging plaatsvinden op het niveau waarop door het college gewerkt wordt aan de leefbaarheid in de buurt.

Onvoldoende belangenafweging bij quotabepaling in Huisvestingsverordening
- Het toetsingskader bij de vergunningaanvraag voor het Koopvaardersplantsoen gaf het college ruimte om een omzettingsvergunning te weigeren indien het van oordeel is dat het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking gediende belang. De Huisvestingsverordening heeft een ander systematiek. Er zijn quota toegekend aan wijken die van toepassing zijn op alle buurten in die wijk.

- Zo wordt in de onderbouwing van het besluit om quota toe te passen, gebruik gemaakt van talloze aannames en inschattingen van OIS over het aantal onzelfstandig bewoonde woningen in de stad en per wijk. In de conclusies wordt vrijwel alleen gesproken over aantallen en wordt de impact van de kwaliteit van de woningvoorraad niet betrokken.
- Jurisprudentie veronderstelt in dergelijke gevallen dat in de voorbereiding tot vaststelling van het vervangende instrument (in dit geval de quotumregeling) wel alle potentiële belangen expliciet in beeld gebracht en meegenomen moeten worden.
- Bezwaarmakers stellen daarom dat er een onvolledige en dus ondeugdelijke belangenafweging heeft plaats gevonden bij het vaststellen van het quotum van Banne Buiksloot door niet naar de potentiële effecten per buurt te kijken als gevolg van de inhoudelijke kwaliteit van de woningvoorraad per buurt en de daaruit voortkomende waterbedeffecten.
- Voor de bepaling van het quotum van de wijk Banne Buiksloot is de generieke methode toegepast. In Amsterdam Noord staan relatief veel grote (huur)woningen. Ook in Banne Buiksloot zijn dus relatief veel woningen van > 60 m2 te vinden (de grondslag van de berekening van het quotum). Gelet op de kwalitatieve eigenschappen van de woningvoorraad in Noord zijn deze vaak (meer) gelijkwaardig aan woningen van < 60 m2 in andere delen van de stad terwijl ze wel meetellen voor het bepalen van het quotum. Dit leidt tot een zeer hoog quotum in Banne Buiksloot, namelijk maximaal 247 omzettingsvergunning mogen worden verleend.
- Door toepassing van de quotum-aanpak in Banne Buiksloot ondermijnt het college dus zijn eigen volkshuisvestings- en ruimtelijk beleid.

Huisvestingsverordening op gespannen voet met de Omgevingswet

- Het via de Huisvestingsverordening verkameren van deze woningen, is in strijd met de geldende beleidsplannen, Plannen van Aanpak en bestemmingsplan van de buurt. Het college wijzigt via de afgegeven omzettingsvergunning de facto op oneigenlijke wijze het bestemmingsplan.
- Bij bestemmingsplanwijzigingen hoort een andere procedure en afwegingskader. Daarin hebben zaken als leefbaarheid en sociaal-economische cohesie van een buurt een plek. Bezwaarmakers verwachten dat met de argumentatie van het college aan de RvS over de kwetsbaarheid van deze buurt deze 'bestemmingsplanwijziging' niet zou worden geëffectueerd.

Impact gebruik dakterras

- Uit de tekeningen blijkt dat de derde verdieping van de woning een andere functie krijgt; van slaapkamer naar gezamenlijke (studeer)kamer. Tevens blijkt dat de gehele verdieping inclusief dakterras toegankelijk wordt voor alle 6 bewoners. Bezwaarmakers vrezen geluidsoverlast als gevolg hiervan. Uit jurisprudentie volgt dat gebruik van een dakterras door studenten in plaats van een gezin, tot overlast en ruimtelijke gevolgen leidt.
- Uit artikel 3.3.13 lid 2 onder c van de Huisvestingsverordening blijkt dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving mag optreden.
- Volgens de RvS is voor een dergelijke situatie een aparte omgevingsvergunning met specifieke voorwaarden noodzakelijk om het gebruik van het dakterras te beperken of te reguleren. Er is geen omgevingsvergunning aangevraagd en in de omzettingsvergunning wordt niet op de

noodzaak hiervan gewezen. Bij het intensiever gebruik van de leefverdieping inclusief dakterras is het stellen van aanvullende gronden noodzakelijk.

5. Hoorzitting

Aanwezigen bij de hoorzitting waren:

- bezwaarmakers: De heer P. Kipperman, de heer A. van Wageningen, mevrouw K. Jansen en de heer K.M. Lam;
- namens uw college: mevrouw M. de Vries en mr. J. Frielink (hierna: uw vertegenwoordiger);
- vergunninghouder: de heer T. Vertelman.

Wong is uitgenodigd voor de hoorzitting, maar is zonder bericht niet verschenen.

Er is een geluidsopname gemaakt van de hoorzitting, die deel uitmaakt van het digitale dossier en op verzoek toegezonden kan worden.

6. Toepasselijke wet- en regelgeving

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

7. Overwegingen

7.1. Het bestreden besluit

In het besluit wordt een omzettingsvergunning verleend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de Schepenlaan 13 te Amsterdam. Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

- De om te zetten zelfstandige woonruimte moet blijvend beschikken over een gezamenlijke verblijfsruimte van:
  - ten minste 11 vierkante meter;
  - met een minimale breedte van 3 meter.
- Binnen 6 maanden na vergunningverlening moet de feitelijke ingebruikname gemeld worden.
- Binnen 6 maanden na vergunningverlening, moet van de vergunning gebruik worden gemaakt.
- Er mag 1 persoon van 18 jaar of ouder per kamer wonen. Gaat het om 2 personen van 18 jaar of ouder. Dan moeten zij getrouwd zijn of een geregistreerd partnerschap hebben.
- Iedere huurder moet een individueel schriftelijk huurcontract krijgen voor de betreffende onzelfstandige woonruimte. Voor wettelijke medehuurders is dit geen vereiste.
- Er mag vanaf ingebruikname van de vergunning geen aaneengesloten periode zijn van 3 maanden waarin 2 of minder bewoners in de Basisregistratie personen staan ingeschreven op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. De termijn van 3 maanden begint wanneer de verhuurder op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen in de Basisregistratie personen.
- Het is verboden de woning naar meer onzelfstandige woonruimten om te zetten dan het aantal onzelfstandige woonruimten waarvoor de vergunning is verleend.
- De omgezette onzelfstandige woonruimten mogen niet worden verbouwd tot zelfstandige woonruimten.

- Er mag geen onaanvaardbare inbreuk zijn op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte. Van een onaanvaardbare inbreuk is sprake als:
    - er aantoonbare overlast is vanuit objectieve feiten en omstandigheden, en
    - de klagers en wij de overlastveroorzaker en eigenaar op de overlast hebben gewezen en die overlast niet is beëindigd.
- Vanaf ingebruikname moet de geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag over gaat en aangrenzende woningen voldoen aan: o een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB, en o een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.

In de vergunning wordt geoordeeld dat de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Nadere regelingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 van toepassing zijn op de aanvraag. Het is aannemelijk dat de aanvraag aan deze regels voldoet. Ook wordt vastgesteld dat de vergunninghouder de in het besluit opgenomen voorwaarden in acht moet nemen.

De vergunning is verleend aangezien de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De Huisvestingsverordening Amsterdam en de Nadere regels stellen een maximum aantal aan zelfstandige woningen dat per wijk mag worden omgezet in onzelfstandige woonruimten (wijkquotum). Dat staat beschreven in artikel 3.3.11, eerste lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en hoofdstuk 6, onder 5 van de Nadere regels. Bij het verstrekken van de vergunning wordt dit aantal niet overschreden.
- Maximaal 25 procent van het aantal adressen in het pand of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen kan bestaan uit omgezette woonruimtes (pandquotum). Dit gelet op artikel 3.3.11, tweede en derde lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Bij het verstrekken van de vergunning wordt dit aantal niet overschreden.
- De woning beschikt over een gezamenlijke verblijfsruimte van ten minste 11 vierkante meter met een minimale breedte van 3 meter.
- Het betreft geen zelfstandige woonruimte die vanaf 1 januari 2020 is gevormd zoals bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.
- Het is geen legalisatie zoals staat in artikel 3.3.1, eerste lid, onder c van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

De commissie constateert dat de ingediende aanvraag voldoet aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en hoofdstuk 6 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Er is een gemeenschappelijke woonruimte die voldoet aan de eisen, de vergunning is aangevraagd door de eigenaar, er is geen sprake van een vanaf 1 januari 2020 gevormde woning die wordt omgezet. De geluidseisen worden bij vergunningverlening nog niet getoetst omdat daar pas bij ingebruikname aan moet worden voldaan. Aan de quotumvoorwaarden is tevens voldaan, aangezien dit quotum niet bereikt is door het verlenen van de vergunning. Dit betekent dat aan alle voorwaarden om een vergunning te

verlenen is voldaan en dat u bij het primaire besluit terecht tot het oordeel bent gekomen dat dit het geval was.

7.2. Overwegingen omtrent de bezwaargronden

7.2.1. Kwetsbaarheid van de wijk en unieke woningen

Van Wageningen, Jansen en Wong geven aan dat de wijk waar bezwaarmakers wonen, Banne Zuidoost, al ruim twee decennia een kwetsbare wijk is. In 2003 is gestart met de stedelijke vernieuwing van dit deel van de Banne Zuidoost / Banne Buiksloot. Er zijn verschillende bestemmingsplannen vastgesteld. Dat de buurt kwetsbaar is blijkt keer op keer uit diverse stukken van de gemeente in de bezwaar- en beroepsprocedures in de zaak met betrekking tot de twee panden aan het Koopvaarderplantsoen. Een van de belangrijkste instrumenten bij het versterken van de buurt sinds 2005 is het veranderen van de woningvoorraad. In het deel van de buurt waar het over gaat was sprake van 'verdunning' – dat wil zeggen de sloop van kleine galerijwoningen en garageboxen en de bouw van 295 grote en middelgrote gezinswoningen en circa 100 appartementen.

Het verhuren van een woonruimte aan meerdere mensen die niet samen één huishouden vormen is vergunningplichtig op grond van de Huisvestingswet. Eigenaren moeten hier een vergunning voor het omzetten van een woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten voor aanvragen.

Om de leefbaarheid en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te beschermen heeft de gemeenteraad een aantal voorwaarden vastgesteld in de Huisvestingsverordening, waaraan moet zijn voldaan om een omzettingsvergunning te kunnen krijgen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, wordt een vergunning verleend die aan de voorwaarden voldoet. Bij een omzettingsvergunning geldt als voorwaarde dat de woonruimte een gemeenschappelijke ruimte moet hebben van 11 m^2 en dat deze ruimte minimaal drie meter breed moet zijn. Tevens geldt bij vergunningen die vanaf 1 april 2020 zijn aangevraagd de voorwaarde, dat vanaf 1 juli 2022 moet worden voldaan aan de geluidseisen vanaf ingebruikname, zoals opgenomen in de nadere regels. Een woonruimte die recent is ontstaan door woningvorming mag ook niet worden omgezet in onzelfstandige woonruimten. De commissie constateert dat aan de bovengenoemde voorwaarden is voldaan.

Naast de Huisvestingsverordening is door de gemeenteraad een beleidskader 'Huisvestingsverordening Amsterdam 2020' bij de Huisvestingsverordening vastgesteld. In dit beleidskader is een algemene afweging opgenomen met betrekking tot de belangen van alle betrokken partijen en een uitleg gegeven van het beleid dat ten grondslag ligt aan de Huisvestingsverordening. Aan de hand van deze belangenafweging kan ook invulling worden gegeven aan de belangafweging die moet worden gemaakt bij het verlenen van deze omzettingsvergunning. In het beleidskader zijn de voor- en nadelen van het kamergewijs verhuren van woonruimten geschetst. Het uitgangspunt is dat als aan de in de Huisvestingsverordening gestelde voorwaarden wordt voldaan, de voordelen in de regel opwegen tegen de nadelen. Het

voordeel is, dat het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woningen tot een groter woningaanbod leidt, met name voor starters, alleenstaanden en studenten. Het omzetten van een woning hoeft daarbij niet definitief te zijn en kan eenvoudig worden teruggedraaid, waardoor niet definitief sprake is van het verdwijnen van een zelfstandige woonruimte uit de woonruimtevoorraad. Kamerverhuur kan echter een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. Om de samenstelling van de woonruimtevoorraad – en daarmee de leefbaarheid - te beschermen geldt daarom vanaf 1 april 2020, zowel op wijkniveau als per gebouw, een quotum met een maximum voor het aantal woningen dat kamergewijs wordt bewoond.

Uit het beleidskader en het bepaalde in de Huisvestingsverordening volgt, dat het beleid ten aanzien van omzettingsvergunningen na 1 april 2020, geen ruimte biedt voor een individuele belangenafweging naast de aan het beleid ten grondslag liggende belangenafweging op basis waarvan het quotum is vastgesteld. Dat betekent dat zolang het quotum nog niet is bereikt, als uitgangspunt geldt dat het belang van de aanvrager van een omzettingsvergunning zwaarder weegt dan het belang van het beschermen en behoud van de samenstelling van de woningvoorraad (waaronder het beschermen van de leefbaarheid).[4] Naar het oordeel van de commissie geldt dit ook voor de wijk Schepenlaan-Koopvaardersplantsoen. Ondanks het bijzondere karakter van voorgenoemde buurt is de commissie van oordeel dat er geen bijzondere omstandigheden zijn die aanleiding geven om de aanvraag buiten behandeling te laten of de gevraagde vergunning te weigeren.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond

7.2.2. Gevolgen omzetting en leefbaarheid
Van Wageningen, Jansen en Wong geven aan dat is nagelaten de effecten van de omzetting naar zes onzelfstandige woonruimten op de leefbaarheid in de buurt van het pand te toetsen.
Op diverse plekken in de wijk en de stad is zichtbaar dat een dergelijk andere bewoning diverse vormen van overlast oplevert voor de andere buurtbewoners, zoals een hogere belasting van de openbare ruimte en voorzieningen, toename verkeersdrukte en (fiets)parkeerdruk, verminderde sociale cohesie door grotere doorstroom van bewoners, en (geluids)overlast door een andere leefstijl/ritme. Hier wordt echter eenvoudig overheen gestapt dat die belangen zijn opgenomen in en worden beschermd door wet- en regelgeving. Het college had moeten beoordelen of de aangevraagde omzetting een negatief effect heeft op de leefbaarheid.

In de regel stelt u het belang van de aanvrager en het creëren van een groter woningaanbod voor alleenstaanden, mits wordt voldaan aan de voorwaarden, boven het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid.

Wij denken dat u in het onderhavige geval tot deze motivering in staat bent. In dit geval is het namelijk onvoldoende evident dat structureel sprake is van een negatief effect op de leefbaarheid als gevolg van het omzetten van deze woning. Daarom kan voor wat betreft de Schepenlaan 13

[4] In het beleid wordt gewezen op de volgende uitspraak: ABRvS 27 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2101.

door het stellen van voorwaarden en voorschriften, de bescherming van de woonruimtevoorraad, waaronder de bescherming van de leefbaarheid, voldoende worden gewaarborgd.

Wij leggen hier de volgende onderbouwing aan ten grondslag. Omdat aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening 2020 wordt voldaan, is de omzettingsvergunning in beginsel terecht verleend. Dat kan anders zijn als de omzetting onevenredige gevolgen heeft voor omwonenden. Van zulke onevenredige gevolgen is echter niet gebleken.

De effecten op de leefbaarheid en de veranderde samenstelling van wijken zijn al meegenomen bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening 2020. Hierbij is overwogen dat om negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen een vergunning voor het omzetten van woonruimte onder voorwaarden wordt verstrekt. Wij zien in de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 11 februari 2020 een bevestiging van deze overwegingen. De rechtbank overweegt namelijk: [5]

"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 aan verweerder kenbaar maken door een handhavingsverzoek in te dienen."

Verweerder heeft zich bij het opstellen van de voorwaarden waaronder de vergunning wordt verleend rekenschap gegeven van de verschillende aspecten die 'verkamering' met zich mee kan brengen voor de leefbaarheid van een buurt. Er dient een gezamenlijke verblijfsruimte te zijn van een bepaalde omvang, er zijn beperkingen gesteld aan de geluidsoverdracht. De rechtbank is van oordeel dat verweerder door deze aspecten bij het beleid te betrekken en de beperkingen en grenzen die daarbij zijn gesteld, redelijk beleid heeft opgesteld.'

Over het veranderen van de samenstelling van de wijk wijst de commissie op de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 3 maart 2020[6]. Daarin overweegt de rechtbank:

'Ten slotte merkt de rechtbank op dat het in de lijn der verwachting ligt dat er in deze tijd in een stad verschillende soorten huishoudens - gezinnen, alleenstaanden en jongeren die een woning delen – bij elkaar in een wijk wonen.'

De commissie wil hierbij opmerken dat het omgezette pand sinds augustus 2022 in gebruik is genomen. Ter zitting is gebleken dat er geen sprake is van overlast door het omzetten van de woonruimte. Van verandering in de Schepenlaan door de bewoning van nummer 13 is niet gebleken. De fietsen worden in de tuin gestald, 1 bewoner heeft een auto en vergunninghouder, die ook zelf in de woning woont, heeft tijdelijk de auto van zijn opa in gebruik. De bewoners bestaan voornamelijk uit studenten die overdag studeren en 's avonds werken. Eén van de bewoners werkt als leerkracht op een basisschool, één bewoner is in opleiding bij de marine in Den

[5] Rb Amsterdam 11 februari 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1191.
[6] RB Amsterdam 3 maart 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1324.

Helder, een andere bewoner studeert in Groningen door de weeks en is daardoor vaak afwezig. Enkel de vrees voor overlast is niet voldoende om een vergunning te weigeren. Het is namelijk op dit moment niet duidelijk of die vrees ooit werkelijkheid zal worden. Ook is ons niet gebleken van dusdanige bijzondere leefbaarheidsomstandigheden in of in de omgeving van de Schepenlaan 13 dat dat een reden zou moeten zijn de vergunning te weigeren. Toekomstige overlast wordt door de rechtbank opgemerkt als een handhavingsgeschil dat niet relevant is voor de vergunningverlening. Mocht dus in de toekomst overlast zich voordoen dan kan daartegen door bezwaarden of andere omwonenden een handhavingsverzoek worden ingediend. In die procedure en tegen die tijd kan dan de overlast besproken worden. Ook kunt u dan besluiten handhavend op te treden.

Ook moeten er op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 een aantal voorwaarden en voorschriften worden verbonden aan de omzettingsvergunning. Naar onze mening wordt hiermee de leefbaarheid voldoende gewaarborgd. De geluidseisen zorgen voor een vermindering in de mogelijk te ervaren geluidsoverlast en het verbod op het laten ontstaan van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat geeft een mogelijkheid om handhavend op te treden mochten er toch leefbaarheidsproblemen ontstaan. Deze voorschriften waarborgen daarom naar onze mening voldoende de leefbaarheid.

Wij overwegen dat de indieningseisen voor de omzettingsvergunning zijn opgesomd in artikel 3.3.12 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Een geluidsrapport wordt hier niet genoemd. Het is dus niet verplicht een dusdanig rapport bij de aanvraag in te dienen en er kan ook zonder een dusdanig rapport een vergunning verleend worden. De geluidseisen (zie hoofdstuk 6 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020) gelden pas vanaf moment van ingebruikname. Dat betekent dat er in het kader van de verlening van de omzettingsvergunning wat betreft geluid geen toetsing plaatsvindt.

Wij stellen vast dat een hoge parkeerdruk en parkeren op zich geen aspect is, dat bij de beoordeling van de aanvraag om een omzettingsvergunning kan worden betrokken. Dit vindt bij de afweging in het kader van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan plaats. Er is echter geen sprake van gebruik dat niet wordt toegestaan door het bestemmingsplan. Dit hebben we onder 7.2.6 nader uitgewerkt. In de Schepenlaan hoeft niet betaald te worden om te parkeren en daar geldt dus ook geen parkeervergunningstelsel. Vergunninghouder heeft op zitting uitgelegd dat 1 bewoner een auto heeft en dat hij tijdelijk de auto van zijn opa heeft geleend. Daarenboven is de praktijk dat 'woningdelers' vaak bewoners zijn die juist minder dan vaste huishoudens, zoals gezinnen, gebruik maken van een auto. Dat de parkeerdruk wordt veroorzaakt door bewoners van de Schepenlaan 13 is ons niet gebleken.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.3. Gelijkheidsbeginsel

Van Wageningen en Jansen geven aan dat voordat u de omzettingsvergunning voor Schepenlaan 13 verleende, de Raad van State is geïnformeerd door middel van een pleitnota in de zaak omtrent het weigeren van twee omzettingsvergunningen aan het Koopvaardersplantsoen. In beide gevallen gaat het om een pand met een beneden- en bovenverdieping van in totaal vrijwel hetzelfde aantal m2 en het omzetten per pand naar 6 onzelfstandige kamers. Bij de behandeling van de voorlopige voorziening stelde de gemeente dat beide zaken 'volstrekt niet vergelijkbaar' zijn. Bezwaarmakers vinden het daarom een schending van het gelijkheidsbeginsel dat het college van mening is dat door toepassing van twee verschillende vigerende kaders het onttrekken van een vrijwel identieke, grote gezinswoning in een kwetsbare wijk, bedoeld voor het veranderen van de woningvoorraad en het uiteindelijk versterken van de buurt, in het ene geval wel en in het andere geval niet mag.

De commissie heeft op grond van het bovenstaande uitgebreid aangegeven hoe de beoordeling van deze aanvraag is getoetst en het beoordelingskader. De wijk heet Banne Buiksloot en is onderverdeeld in 6 buurten waaronder Banne-Zuidoost, Banne-Zuidwest, Banne-Noordoost en Banne-Noordwest. Het gebied Koopvaardersplantsoen/Schepenlaan maakt onderdeel uit van de buurt Banne-Zuidoost. Dat gebied wordt gekenmerkt door nieuwbouw. Bestaande bebouwing is gesloopt en hiervoor in de plaatst zijn vaak grote eengezinswoningen gekomen. Dit komt overeen met de doelen uit het plan van aanpak De Banne uit 2003. Juist om differentiatie in de woonruimtevoorraad te vergroten en de wijk te versterken. Anders dan de rest van Banne-Zuidoost, die zich meer kenmerkt als achterstandswijk en waar geen nieuwbouw is gerealiseerd. Het toestaan van omzettingen aan de hand van het quotumbeleid doorkruist het doel, maar de Huisvestingsverordening biedt geen ruimte om deze vergunningen te weigeren indien zij voldoen aan de criteria.

In het kader van het gelijksbeginsel heeft de commissie beoordeeld hoe de omzetting aan de Koopvaardersplantsoen zich verhoudt tot onderhavige zaak. Op zichzelf worden omzettingen wel toegestaan, mits deze aanvragen voldoen aan de voorwaarden en passen binnen de gestelde wijk- en pandquotum. Het grootste verschil tussen de omzettingsvergunningen die wel of niet verleend zijn in het gebied Koopvaardersplantoen/Schepenlaan zit in de datum van indiening en de op grond daarvan geldende versie van de Huisvestingsverordening. De geweigerde omzettingsvergunningen voor het Koopvaardersplantsoen 53A/B, 61A/B en 51A/B zijn naar het oordeel van de commissie niet vergelijkbaar met de aangevraagde vergunning voor de Schepenlaan 13. Juist omdat een andere versie van de Huisvestingsverordening van toepassing, waarbij nog geen sprake was van quota. Met het opnemen van de quota is het beleid ten aanzien van omzettingen nader ingevuld[7]. De vergunning wordt verleend als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

De omzettingsvergunning voor Fregatstraat 7 en Schepenlaan 13 zijn verleend en ingediend na 1 april 2020. Vanaf die datum gelden de quota en is er geen individuele afweging meer mogelijk op grond van de Huisvestingsverordening. De aanvraag is gedaan voor het omzetten van in totaal 12

[7] ECLI:NL:RVS:2023:186 en AMS 21 / 2672 HUISV 400

onzelfstandige woonruimten op de adressen Koopvaardersplantsoen 53a en 53b en, 61a en 61b. Het betrof bij het Koopvaardersplantsoen bovendien zelfbouwkavels. Door de gemeente is in de uitgave uit 2015 'Bouw zelf uw huis in Amsterdam-Noord' een beeld geschetst van een zelfbouwstraat waar gezinnen hun droomhuis met gelijkgestemde buren konden bouwen. In het blok van 7 panden met 11 woningen aan het Koopvaardersplantsoen 47 t/m 59 waren aanvragen voor een omzettingsvergunning gedaan voor 51A en 51B en 53A en 53B. Dat betekende dat de eigenaren voornemens zijn 4 van de 11 woningen om te zetten. Dat kwam neer op ruim 35% van de woningen in dat blok. Met de aanwezigheid van Spirit, crisis hulpopvang voor kwetsbare kinderen die niet in een thuissituatie kunnen verblijven op nummer 55 leidde dit volgens het college tot een onaanvaardbare hoge concentratie aan kamerbewoning. Het aantal om te zetten woonruimten aan het Koopvaardersplantsoen is hierdoor aan de hoge kant. De hoeveelheid eengezinswoningen wordt hiermee een stuk minder. Daarbij achtte het college het financiële belang van de aanvrager ondergeschikt aan het leefklimaat. De geweigerde omzettingsvergunningen voor het Koopvaardersplantsoen 53A/B, 61A/B en 51A/B zijn aangevraagd voor 1 april 2020. Op 5 april 2019 is een aanvraag omzettingsvergunning ingediend voor Koopvaardersplantsoen 69B. Deze vergunning is wel verleend. Het was de eerste aanvraag in een lange reeks en is toen wel verleend omdat het ging om het omzetten van een van de 2 woningen in een pand, en dus niet om het omzetten van een heel pand. Ook was een stroom van premature bezwaren van omwonenden binnengekomen na publicatie van aanvragen om een omzettingsvergunning in dat gebied, die aanzette tot een nog meer zorgvuldige afweging.

Naar het oordeel van de commissie is er geen sprake van gelijke gevallen, hiermee slaagt het beroep op het gelijkheidsbeginsel niet.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.4. Huisvestingsverordening strijdig met Huisvestingswet
Met betrekking tot de nieuwe Huisvestingsverordening 2020 en de toepassing daarvan in deze casus, geven de bezwaarden aan dat er een strijdigheid is met de Huisvestingswet, daar waar de Huisvestingswet uitgaat van het principe "*dat er geen woonruimte wordt onttrokken aan de woonvoorraad, tenzij,"* gaat de Huisvestingsverordening ervan uit om als hoofdregel toe te passen "*dat er wel woningen onttrokken mogen worden, tenzij…"*. Bezwaarmakers zijn van mening dat de gemeenteraad door de vaststelling van de quotaregeling ten minste in door hem zelf als kwetsbaar aangemerkte buurten in strijd handelt met de Huisvestingswet.

Wij overwegen dat bij het verkameren van een pand geen woonruimte wordt onttrokken aan de woningvoorraad, maar deze wordt omgezet. Om het omzetten te reguleren is een quotum ingesteld (hierover meer onder 7.2.5) in de beleidswijziging per 1 april 2020. De verscherping van het beleid is juist om de rechtsgelijkheid te borgen, daarbij wordt met het aangescherpte beleid niet per definitie aangegeven dat verkamering bijdraagt aan het verzwakken van de buurt. De commissie is van oordeel dat de Huisvestingsverordening niet strijdig is met de Huisvestingswet.

Daar komt bij dat noch uit de Huisvestingswet 2014, noch uit de Memorie van Toelichting bij de Huisvestingswet 2014 volgt dat het uitgangspunt is dat er geen woonruimte wordt onttrokken,

tenzij. De Huisvestingswet 2014 maakt het voor gemeenteraden mogelijk om een vergunningplicht in te voeren voor het wijzigen van de woonruimtevoorraad. Amsterdam heeft een dergelijke vergunningplicht opgenomen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. De Huisvestingswet laat het echter aan gemeenten om de voorwaarden waaronder een dergelijke vergunning verleend wordt te bepalen. Van enige strijdigheid met de Huisvestingswet 2014 is dan ook om die reden niet gebleken. Onder de oudere huisvestingsverordeningen had het college, en via mandaat de verschillende stadsdelen, de nodige beoordelingsruimte bij het verlenen van voorraadvergunningen. Die beoordelingsruimte is ten aanzien van vergunningen waarvoor een quotum geldt vanaf 1 april 2020 aanzienlijk beperkt door de gemeenteraad. Vanaf 1 april 2020 kon het college voorraadvergunningen waarvoor een quotum gold immers niet meer weigeren op grond van artikel 3.3.1 lid 2 Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Wijkquotum
In Amsterdam zijn de stadsdelen belast met het verlenen van voorraadvergunningen.
De gemeenteraad heeft daarom voor bepaalde voorraadvergunningen (omzettings- en bed&breakfast vergunningen) een meer geharmoniseerd toetsingskader op stadsbreed niveau vastgesteld.
Daarop is onderzoek verricht naar vergunningverlening en het aantal omgezette woningen in Amsterdam, zowel vergund als onvergund. Gekeken is naar het aantal woningen waarbij het aantal inschrijving in de BRP het aantal van 2 overstijgt en geen kinderen ingeschreven staan. Aangenomen kon worden dat een woonruimte waar meer dan 2 personen en geen kinderen ingeschreven stonden gebruikt werd voor de gezamenlijk huisvesting van meerdere huishoudens (woningdelen). Op basis van deze cijfers kon worden vastgesteld dat naar verwachting 11.592 woonruimten waren omgezet naar onzelfstandige woonruimten. Dit betroffen zowel vergunde als onvergunde omzettingen.
Om te voorkomen dat door invoering van het quotum huidige bewoners en huurders op straat kwamen te staan is besloten het quotum voor de gehele stad iets hoger vast te stellen dan de reeds omgezette situaties. Het quotum voor de gehele stad is daarom op circa 13.000 vastgesteld. Het quotum zou daarmee (in theorie) hoogstens leiden tot een iets hogere omzettingsgraad, maar een dergelijk toename tot deze grens – die overigens stadsbreed nog niet bereikt is – zou niet leiden tot een verstoorde samenstelling van de woonruimtevoorraad.

De Huisvestingsverordening maakt het in twee situaties mogelijk dat woningen worden toegewezen buiten de regels van de verordening om. Dat is het geval bij maatwerk door woningcorporaties en bij experimenten. In geval van maatwerk wijzen de corporaties in bijzondere gevallen een woning op maat toe (artikel 2.4.9 van de Huisvestingsverordening). Het aantal bijzondere gevallen mag maximaal 5 procent beslaan van het totaal aantal toegewezen sociale huurwoningen. Daarnaast is in de verordening de mogelijkheid opgenomen om aanvragen in te dienen voor experimenten met de verdeling van gereguleerde huurwoningen (artikelen 2.5.1 en 2.5.2 van de Huisvestingsverordening). Het college moet toestemming geven voor een dergelijk experiment.

Pandquotum

Waar het wijkquotum meer ziet op de evenwichtige verdeling en samenstelling van de gehele woonruimtevoorraad, is het pandquotum ingevoerd om de leefbaarheid in de directe omgeving van de omgezette woonruimte te borgen. Het pandquotum beperkt het aantal omgezette woonruimten per pand tot 25%. Daarmee wordt de leefbaarheid in de directe omgeving geborgd.

Het wijk- en pandquotum levert een aanzienlijk strikter toetsingskader op dan voorheen (tot 1 april 2020), waarbij in theorie een veel hogere omzettingsgraad per wijk en pand mogelijk was. De mogelijkheid om een omzettingsvergunning te krijgen is dan ook beperkter geworden. Belangrijker nog is het feit dat de gemeenteraad de beoordelingsruimte van het college heeft beperkt door in de huisvestingsverordening een dwingend en limitatief toetsingskader op te nemen voor omzettings- en B&B vergunningen. Een omzettingsvergunning kan nu enkel geweigerd worden indien zich ten minste één van de genoemde weigeringsgronden voor doet. Doet deze zich niet voor, dan moet de vergunning in beginsel verleend worden.

De belangenafweging die voorheen dus op individuele basis werd gemaakt ten aanzien van het belang van de samenstelling van de woonruimtevoorraad en leefbaarheid zit nu dus verdisconteerd in de verschillende quota. De beoordelingsruimte van het college is daarmee door de gemeenteraad (als hoogste orgaan binnen de gemeente) beperkt.
In geval van overlast of het niet naleven van de geluidsvoorschriften biedt de huisvestingsverordening de mogelijkheid om een verleende omzettingsvergunning in te trekken. Omwonenden kunnen in geval van overlast dan ook een verzoek om handhaving doen.

Tijdens de hoorzitting heeft Van Wageningen zijn ongenoegen geuit over inconsistente uitvoering van het beleid door ambtenaren. De commissie volgt hem niet hierin. Er is geen strijdigheid tussen de uitvoering van de Huisvestingswet en het planologische regime. Dit leggen we uit in 7.2.5 en 7.2.6. De commissie is niet gebleken dat de omzetting op de Schepenlaan 13 leidt tot een aantasting van de leefbaarheid in de wijk Banne-Zuidoost. Op de hoorzitting heeft de commissie eerder de indruk gekregen dat vergunninghouder zijn uiterste best doet en hierin ook slaagt om een nette en prettige buur te zijn. In de buurt zijn 3 omzettingsvergunningen verleend. Naast de vergunning voor de Schepenlaan 13 zijn dit voor de Fregatstraat 7 op 24 juli 2020 voor 4 onzelfstandige woningen en Koopvaardersplantsoen 69 B op 5 april 2019 voor 3 onzelfstandige woningen. Deze laatste is aangevraagd voor inwerkingtreding van het quotum.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.5 Onvoldoende belangenafweging bij quotabepaling in Huisvestingsverordening
Van Wageningen en Jansen hebben in hun bezwaargronden aangegeven dat bij het toetsingskader in de vergunningsaanvraag voor het Koopvaardersplantsoen het college ruimte gaf om een omzettingsvergunning te weigeren indien het van oordeel is dat het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking gediende belang.

De commissie geeft aan dat een quotum kan worden ingesteld om de leefbaarheid en de functiemenging te beschermen. Uit het beleid en de wet- en regelgeving met betrekking tot huisvesting blijkt dat een belangenafweging is gemaakt en dat op basis daarvan een quotum is

vastgesteld. Gelet hierop is de commissie van oordeel dat dit beleid ten aanzien van omzettingsvergunningen geen ruimte biedt voor een individuele belangenafweging naast de in het beleid gemaakte belangenafweging op basis waarvan het quotum is vastgesteld. Dat betekent dat het quotum geldt en dat, zolang dat maximale quotum nog niet is bereikt, als uitgangspunt heeft te gelden dat het belang van de aanvrager van een omzettingsvergunning zwaarder weegt dan het belang van het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad ingevolge artikel 3.11. van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. In dit geval betreft het wijkquotum 247 en het pandquotum 25%. De vergunning zou in dat geval alleen kunnen worden geweigerd indien zich bijzondere omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 4:84 van de Awb die afwijking van het beleid rechtvaardigen.

De voorzieningenrechter[8] overweegt dat in de toelichting op de nieuwe huisvestingsverordening[9] het volgende staat vermeld:
Voor de voorraadvergunningen met quota geldt in afwijking van de overige voorraadvergunning dat er geen individuele belangenafweging gemaakt wordt. De belangenafweging is verdisconteerd in de quota. Voor heel Amsterdam geldt daarmee eenzelfde toetskader. In het verleden leidden individuele toetsen tot verschillend beleid tussen de verschillende stadsdelen. Daarnaast is door de rechter bepaald dat vergunningen met quota geen ruimte biedt voor een individuele belangenafweging naast de aan het beleid ten grondslag liggende belangenafweging op basis waarvan het quotum is vastgesteld.[10] Het is dus, naast beleidsmatig, ook juridisch niet mogelijk naast deze quota ook nog op individueel niveau een belangenafweging te laten plaatsvinden. In het vierde lid is volledigheidshalve opgenomen dat aanvragen die zien op een voorraadvergunning waarvoor een quotum geldt, worden geweigerd indien het quotum is bereikt of een aanmelding is uitgeloot.

Wij stellen vast dat ten tijde van de indiening van de aanvraag van de omzettingsvergunning het quotum nog niet was bereikt. Er waren geen omstandigheden bekend die aanleiding gaven om de omzettingsvergunning in afwijking van het beleid niet te verlenen. Nu dergelijke bijzondere omstandigheden niet aanwezig waren, had u de omzettingsvergunning niet mogen weigeren.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.6 Huisvestingsverordening op gespannen voet met de Omgevingswet
Van Wageningen, Jansen en Wong geven aan dat het via de Huisvestingsverordening verkameren van deze woningen, in strijd is met de geldende beleidsplannen, Plannen van Aanpak en het bestemmingsplan van de buurt. Het college wijzigt via de afgegeven omzettingsvergunning de facto op oneigenlijke wijze het bestemmingsplan.

Naar het oordeel van de commissie is er geen sprake van enige strijdigheid. Ten aanzien van de Omgevingswet geeft de commissie aan dat deze wet (nog) niet van kracht is. De omgevingswet

[8] zaaknummer AMS 22 / 3621 WABOA 299
[9] Geconsolideerde toelichting Huisvestingsverordening Amsterdam 2020
[10] ABRvS 27 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2101.

zal mogelijk inwerking treden op 1 januari 2024. Voor zover bezwaarden van oordeel zijn dat de Huisvestingsverordening op gespannen voet staat met het bestemmingsplan en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: WABO), stelt de commissie vast dat artikel 27 Wonen – 9 van het vigerend bestemmingsplan Banne Buiksloot II van toepassing is op dit pand. De voor 'Wonen - 9' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen met inbegrip van dakterrassen, waaronder mede begrepen short stay, inclusief aanhuis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'maatschappelijk' zijn op de 1ste en 2 de bouwlaag tevens onderwijsvoorzieningen, een medisch kinderdagverblijf en vergelijkbare maatschappelijke dienstverlening toegestaan, met dien verstande dat het onbebouwd blijvende gedeelte tevens mag worden ingericht als schoolplein;
c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'terras' zijn terrassen met overdekt parkeren toegestaan;
d. en *overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.*

In het bestemmingsplan staat in artikel 1.65 dat onder wonen wordt verstaan:

- permanent verblijf, waarbij de mate van zelfstandigheid en samenlevingsverband niet relevant zijn

Het gebruik van de woning door zes personen in onzelfstandige woonruimtes vindt niet door 1 huishouden plaats, maar door 6 separate huishoudens. Deze wijziging in het gebruik is toegestaan gelet op de definitie van wonen in het bestemmingsplan. Er is geen sprake van gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan.

In de bouwregels van het bestemmingsplan onder artikel 27.2 is het volgende opgenomen:
Op en onder de in lid 27.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de bebouwing moet binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte voor woningen toegestaan;
c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan waarbij het gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven van de gronden op maaiveldniveau voor groen en verkeer zoals bedoeld in de artikelen Groen en Verkeer is toegestaan;
d. ter plaatse van de woningen die gelegen zijn tussen de Schepenlaan, Statenjachtlaan, Koopvaardersplantsoen en Radarbootstraat geldt dat woningen alleen zijn toegestaan indien de woningen minimaal aan één zijde een geluidsluwe gevel hebben;
e. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'kap' mag de aangeduide maximum bouwhoogte worden overschreden met maximaal 3 meter ten behoeve van het realiseren van een kap met een hellingshoek van maximaal 35° met dien verstande dat het hoogste punt van de kap aan de straatzijde wordt gesitueerd en het laagste punt van de kap aan de tuinzijde.

Ten aanzien van de toegestane afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels is het volgende opgenomen in artikel 27.3:

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 27.2 onder d indien is aangetoond dat het realiseren van een geluidsluwe gevel niet mogelijk is als gevolg van de realisatie
van de in het bestemmingsplan door middel van bestemmingsvlakken vastgelegde verkaveling, met
dien verstande dat:
a. de verkaveling in stand blijft;
b. voor maximaal 30 woningen in het plangebied kan worden afgeweken;
c. de woningen waarvoor wordt afgeweken uitgerust worden met een serre, een afsluitbare loggia of een daaraan gelijk te stellen compenserende bouwkundige maatregel.

Hoewel een omgevingsvergunning onder een ander regime valt en dus een ander toetsingskader heeft dan een omzettingsvergunning, stelt de commissie vast dat verkamering op de Schepenlaan 13 geen strijdigheid oplevert met het vigerende bestemmingsplan, gelet op het op het perceel van toepassing zijnde artikel 27 uit het bestemmingsplan en de definitie van wonen.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.7 Impact gebruik dakterras
Van Wageningen en Jansen hebben in hun bezwaargronden aangegeven dat uit de tekeningen blijkt dat de derde verdieping van de woning een andere functie krijgt; van slaapkamer naar gezamenlijke (studeer)kamer. Tevens blijkt dat de gehele verdieping inclusief dakterras toegankelijk wordt voor alle 6 bewoners. Bezwaarmakers vrezen geluidsoverlast als gevolg hiervan. Uit jurisprudentie volgt dat gebruik van een dakterras door studenten in plaats van een gezin, tot overlast en ruimtelijke gevolgen leidt.

Het gebruik van het dakterras door alle 6 bewoners past binnen de functie van wonen en is niet in strijd met het bestemmingsplan. Daarvoor is geen omgevingsvergunning nodig. De wijziging van slaapkamer naar studeerkamer is ook niet vergunningsplichtig, ook hier omdat de functie van wonen niet wijzigt.

Mogelijke toekomstige overlast op het dakterras betreft een handhavingskwestie die niet relevant is voor de vergunningverlening. Mocht er dus in de toekomst zich overlast voordoen dan kan door bezwaarden of andere omwonenden een melding worden gedaan bij de politie. In die procedure en tegen die tijd kan dan de overlast besproken worden.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

9. Conclusie

Wij adviseren u de bezwaren van Ikking, Lam, Kipperman niet-ontvankelijk te verklaren. Verder adviseren wij u de bezwaren van Van Wageningen, Jansen en Wong ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Amsterdam, 31 januari 2023

W.g.

mr. S. Overwater, voorzitter

W.g.

mr. L. Bouzahra, secretaris

Bijlage 1: relevante wet- en regelgeving

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Artikel 1:2
1 Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Artikel 3:4
1 Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.
2 De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Artikel 6:6
Het bezwaar of beroep kan niet-ontvankelijk worden verklaard, indien:
a. niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van het bezwaar of beroep, of
b. het bezwaar- of beroepschrift geheel of gedeeltelijk is geweigerd op grond van artikel 2:15, mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

Artikel 6:7
De termijn voor het indienen van een bezwaar- of beroepschrift bedraagt zes weken.

Artikel 7:1
1 Degene aan wie het recht is toegekend beroep bij een bestuursrechter in te stellen, dient alvorens beroep in te stellen bezwaar te maken, tenzij:
a. het besluit in bezwaar of in administratief beroep is genomen,
b. het besluit aan goedkeuring is onderworpen,
c. het besluit een goedkeuring of een weigering daarvan inhoudt,
d. het besluit is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4,
e. het besluit is genomen op basis van een uitspraak waarin de bestuursrechter met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, onderdeel a, heeft bepaald dat afdeling 3.4 geheel of gedeeltelijk buiten toepassing blijft,
f. het beroep zich richt tegen het niet tijdig nemen van een besluit,
g. het besluit is genomen op grond van een voorschrift als genoemd in de bij deze wet behorende Regeling rechtstreeks beroep dan wel het besluit anderszins in die regeling is omschreven.
2 Tegen de beslissing op het bezwaar kan beroep worden ingesteld met toepassing van de voorschriften die gelden voor het instellen van beroep tegen het besluit waartegen bezwaar is gemaakt.

Artikel 7:11
1 Indien het bezwaar ontvankelijk is, vindt op grondslag daarvan een heroverweging van het bestreden besluit plaats.
2 Voor zover de heroverweging daartoe aanleiding geeft, herroept het bestuursorgaan het bestreden besluit en neemt het voor zover nodig in de plaats daarvan een nieuw besluit.

Artikel 8:1
Een belanghebbende kan tegen een besluit beroep instellen bij de bestuursrechter.

Huisvestingswet 2014

Artikel 21:
Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.

Artikel 24:
De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening regels omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

Artikel 26, eerste lid:
1 Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 intrekken indien:
a. de houder van die vergunning niet binnen een jaar nadat die vergunning onherroepelijk is geworden is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of omzetting, onderscheidenlijk tot inschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
b. die vergunning is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, of
c. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24, niet worden nageleefd.

Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Artikel 3.1.1 Reikwijdte vergunningplicht:

1. Als woonruimte gelegen in de gemeente Amsterdam waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en d, van de Huisvestingswet wordt aangewezen:
a. alle zelfstandige woonruimten met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens;
b. alle zelfstandige woonruimten tot en met 200 huurpunten;
c. alle zelfstandige woonruimten met meer dan 200 huurpunten; en,
d. alle onzelfstandige woonruimten tot 750 huurpunten.
2. Solids genoemd in bijlage 1 behorende bij deze verordening vallen niet onder het werkingsgebied van dit hoofdstuk.
3. Het is verboden om woonruimte als bedoeld in het eerste lid zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
a. aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
b. samen te voegen of samengevoegd te houden;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte(n) om te zetten of omgezet te houden; of,
d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden (woningvorming).

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden
1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, wordt geweigerd indien:
a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
b. niet wordt voldaan aan de in ingevolgde dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden; en/of,
c. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.3.7, tweede lid, onderdeel e en 3.3.13, tweede lid, onderdeel c.
2. In aanvulling op het eerste lid, kunnen vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, niet zijnde vergunningen waarvoor een quotum is vastgesteld, worden geweigerd in het geval:
a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de beoogde handeling gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning;
b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de beoogde handeling een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het tweede lid.
4. Ingevolge het eerste lid, onderdeel b, worden vergunningen als bedoeld in artikel 3.3.5 en 3.3.11 geweigerd indien:
a. een voor de vergunning geldend quotum is bereikt; of,
b. het een aanvraag betreft die ziet op een aanmelding die is uitgeloot.

Artikel 3.3.2 Intrekken vergunning
1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1., derde lid, intrekken indien:

a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of woningvorming;
b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. niet wordt voldaan aan de ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of,
e. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.
2. Wanneer de omzettings- of onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdelen a en c, is ingetrokken, dient de woonruimte die respectievelijk is omgezet in onzelfstandige woonruimten of is onttrokken weer als zelfstandige woonruimte in gebruik te worden genomen. In het geval van een situatie als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, is daarna opnieuw een vergunning vereist.
3. Burgemeester en wethouders trekken een vergunning in indien sprake is van recidive, het tweemaal schenden van voorwaarden binnen drie jaar, als bedoeld in tabel 4 in bijlage 3.

Artikel 3.3.12 In te dienen bescheiden bij en na de aanvraag van een omzettingsvergunning
1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, dienen in afwijking van artikel 3.2.2 de volgende gegevens te worden verstrekt:
a. naam en het adres van het hoofdverblijf van de eigenaar;
b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft en,
c. een plattegrond van de gehele zelfstandige woonruimte waarop is aangegeven welke ruimtes worden omgezet in onzelfstandige woonruimten.
2. De plattegrond als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, dient op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze te worden verstrekt, waarbij het aantal vierkante meters van de gehele woonruimte en het aantal vierkante meters van elke onzelfstandige woonruimte alsmede van de gezamenlijke verblijfsruimte moet zijn weergegeven.

Artikel 3.3.13 Voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning
1. Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden in aanvulling op artikel 3.3.11 de volgende voorwaarden:
a. de om te zetten zelfstandige woonruimte een gezamenlijke verblijfsruimte van minimaal elf vierkante meter met een minimale breedte van drie meter;
b. voor het omzetten in vier onzelfstandige woonruimten moet vanaf 1 juli 2022 worden voldaan aan de geluidseisen;
c. voor het omzetten naar vijf onzelfstandige woonruimten of meer moet er vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluidseisen;
d. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;
e. er is geen sprake van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, tenzij de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en

wethouders voldoende kan motiveren dat sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid; en,
f. het betreft geen zelfstandige woonruimte die vanaf 1 januari 2020 is gevormd als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d.
2. Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden in aanvulling op artikel 3.3.11 de volgende voorschriften:
a. elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één volwassene bewoond en in geval van huur op basis van een individueel schriftelijk huurcontract tussen eigenaar, of degene namens deze, en huurder;
b. er is vanaf ingebruikname van de vergunning geen sprake van een aaneengesloten periode van drie maanden waarin twee of minder bewoners in de Basisregistratie personen staan ingeschreven op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. De termijn van drie maanden vangt aan op het moment dat de verhuurder door burgemeester en wethouders op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen in de Basisregistratie personen; en,
c. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de eerste volzin indien:
I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
II. de overlastveroorzaker en eigenaar vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluidseisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.
4. In afwijking van het tweede lid, onderdeel a, kan een onzelfstandige woonruimte in het geval van wettelijk dwingend bepaald medehuurderschap mede bewoond worden door een tweede volwassene, zijnde de echtgenoot of geregistreerde partner.

Artikel 5.1, derde lid (versie sinds 1-1-2021)
Aanvragen van vergunningen, urgentieverklaringen en andere besluiten worden beoordeeld op grond van de Huisvestingsverordening zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag met uitzondering van artikel 3.1.1.

Artikel 5.3 Inwerkingtreding
1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2020.
2. In afwijking van het eerste lid treden de artikelen 3.3.11, 3.3.13, eerste lid, onderdeel e, en tweede lid, onderdeel a, en 5.3a, in werking met ingang van 1 april 2020.

Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Hoofdstuk 6, onder 2, Geluidseisen voor de omzettingsvergunning en vergunning woningvorming:
De geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen heeft een volgens NEN5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.