VN2024-015780
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 12 november 2024

Portefeuille: Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt: B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften die zijn gericht tegen de verleende vergunning voor het omzetten van één zelfstandige woning naar zes onzelfstandige woonruimten op het adres Tjeukemeerhof 8 te Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften van bezwaarmaker 5, 22 en 23 niet-ontvankelijk te verklaren;
- de overige bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 23 april 2024, waarbij een vergunning is verleend voor het omzetten van één zelfstandige woning naar zes onzelfstandige woonruimten, in stand te laten onder wijziging van de grondslag naar de Huisvestingsverordening 2024.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften van bezwaarmakers 5, 22 en 23 niet-ontvankelijk te verklaren, de overige bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 23 april 2024, waarbij een vergunning is verleend voor het omzetten van één zelfstandige woning naar zes onzelfstandige woonruimten, in stand te laten onder wijziging van de grondslag naar de Huisvestigingsverordening 2024.
Dat betekent dat de vergunning op juiste gronden is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 28 maart 2024 is een aanvraag ontvangen voor een omzettingsvergunning voor de locatie Tjeukemeerhof 8 in Amsterdam (hierna: locatie). De vergunning is op 23 april 2024 verleend.

Tegen dit besluit is door 28 bezwaarmakers separaat een bezwaarschrift ingediend. Op 12 september 2024 heeft een digitale hoorzitting plaats gevonden, waarin 5 bezwaarmakers zijn verschenen.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

De Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college op

bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Bezwaren:

- De woning is te klein voor zes volwassenen.
- De Aker is een woonwijk voor gezinnen. De woning staat op een woonerf, waar de huizen dicht op elkaar staan. Een woning voor zes volwassenen past niet in een woonwijk voor gezinnen. Deze bewoners hebben een ander leefpatroon. De bewoners en eigenaar participeren niet in de buurt en er is een hoge mutatiegraad. Dit kan de buurt veranderen.
- Er wordt voorbij gegaan aan het woongenot van omwonenden.
- Hoe heeft de gemeente zo kunnen besluiten vanuit stedenbouwkundig oogpunt?
- Wonen en opgroeien in een veilige omgeving met sociale samenhang is belangrijk. Wie voelt zich in een woning met zes volwassenen verantwoordelijk voor overlast?
- Het huis wordt een beleggingsobject. Voor gezinnen wordt het lastiger om een woning te kopen.
- De zes volwassen bewoners hebben een andere levensstijl en ritme. Dit leidt tot overlast van geluid.
- Vrees voor overlast door afval. Er is een tekort aan afvalpunten.
- Fietsen en scooters passen niet in de berging. Bezwaarmakers zijn bang dat deze op straat komen te staan.
- Vrees voor parkeeroverlast en een tekort aan elektrische laadpalen.
- Precedentwerking: vrees voor een domino-effect, waardoor de veilige buurt zal veranderen.
- Is voldaan aan de voorwaarden voor verlening van een vergunning voor omzetting?
- De WOZ-waarde van de woning is weliswaar voldoende voor omzetting, maar de WOZ waarde komt niet overeen met de lagere marktwaarde. De vergunning had niet mogen worden verleend. Hierdoor heeft de gemeente het bouwplan gefaciliteerd.
- Is voldaan aan de voorwaarden voor brandveiligheid en wordt dit gecontroleerd?

Overwegingen:

<u>Ontvankelijkheid bezwaarmakers</u>

Bezwaarmakers 5, 22 en 23 zijn niet ontvankelijk, omdat zij op een afstand van meer dan 50 meter wonen in een andere straat en geen zicht hebben op de locatie, waardoor een rechtstreeks belang ontbreekt.

De andere bezwaarmakers worden wel geacht gevolgen van enige betekenis te kunnen ondervinden. Deze bezwaarschriften voldoen aan de eisen van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) en kunnen daarom inhoudelijk worden beoordeeld.

<u>Toepasselijke regelgeving</u>

Hoewel in het bestreden besluit is gemeld dat er is getoetst aan (onder meer) de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 is de toepasselijke regeling de HVV 2024, nu het een

aanvraag betreft welke is ontvangen op 28 maart 2024. De voor deze zaak relevante regels zijn echter in beide Huisvestingsverordeningen gelijk. In het kader van de onderhavige heroverweging van het besluit, kan dit worden hersteld.

Voorwaarden voor omzetting

De commissie heeft geconstateerd dat niet is gebleken dat de ingediende aanvraag niet voldoet aan de Huisvestingswet 2014, de HVV 2024 en de Nadere regels HVV.

Leefbaarheid

Bezwaarmakers vrezen dat de bewoners een ander leefritme zullen hebben en zich niet verbonden voelen met de buurt. De directe buren klagen daarnaast over het feit dat de bewoners wiet roken, waardoor zij genoodzaakt zijn om hun eigen deuren en ramen te sluiten.

Hoewel de commissie de zorgen van omwonenden over de leefbaarheid begrijpt, is geoordeeld dat het woon- en leefklimaat (en de eventuele negatieve gevolgen van omzetting) is meegewogen bij het opstellen van de toepasselijke regelgeving. Om negatieve gevolgen te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken zijn er voorwaarden gesteld waaraan voldaan moet zijn om een vergunning te verkrijgen. Daarnaast zijn aan de vergunning voorschriften verbonden en is er per wijk en per woningrij/pand een quotum opgesteld voor het aantal te verlenen vergunningen. De commissie heeft geconstateerd dat niet is gebleken dat niet aan de voorwaarden van de HVV 2024 is voldaan en is daarom van oordeel dat de omzettingsvergunning in beginsel terecht verleend.

Vrees voor overlast

Bezwaarmakers vrezen geluidsoverlast en meer afval. Bovendien wordt door de naaste buren van de locatie al stankoverlast ervaren doordat de bewoners van de locatie dagelijks wiet roken.

De effecten op de leefbaarheid en de veranderde samenstelling van wijken zijn echter, zoals in het voorgaande is aangegeven, al meegenomen bij de vaststelling van de HVV. Maar de vergunninghouder moet zich wel houden aan de voorschriften, waaronder de vergunning is verleend. Als dat niet gebeurt, dan kan, nadat de vergunninghouder/de overlastveroorzakers hierop zijn aangesproken en dit niet is gestopt, een handhavingstraject worden gestart. Zoals tijdens de hoorzitting is afgesproken, is het emailadres van de eigenaar van de woning met diens goedkeuring gedeeld met de hoorzitting aanwezige bezwaarmakers. Daarnaast zijn de emailadressen van de gemeente vermeld, waar overlast kan worden gemeld.

Stijging parkeerdruk

Parkeerdruk is geen aspect, dat bij de beoordeling van de aanvraag om een omzettingsvergunning kan worden betrokken. Deze (parkeer)belangen kunnen wel een rol spelen bij de toetsing in het kader van een omgevingsvergunning, waarbij ruimtelijke aspecten worden getoetst.

Precedentwerking

Er hier geen sprake van precedentwerking, nu in het beleid al is vastgelegd wanneer een omzettingsvergunning kan worden verleend. Er is vastgesteld hoeveel omzettingsvergunningen er per wijk en per gebouw of per rij woningen kunnen worden verleend. Dit betekent dat zolang er nog ruimte is binnen de quota een omzettingsvergunning kan worden verleend, als aan de voorwaarden wordt voldaan.

WOZ waarde

Woningen met een WOZ-waarde lager dan € 641.000 (prijspeil 2023) vallen onder de opkoopbescherming en mogen niet verhuurd worden. De locatie heeft een hogere WOZ-waarde en mag dus wel verhuurd worden. Bezwaarmakers geven aan dat de werkelijke waarde van de woning minder bedraagt dan € 641.000 en zij menen dat de gemeente de omzetting faciliteert door de WOZ-waarde te hoog vast te stellen.

De WOZ-waarde wordt vastgesteld op basis van verkoopcijfers van woningen in Amsterdam. Deze worden per buurt en per type woning geanalyseerd. De zogenaamde Waarderingskamer controleert of gemeentes de Wet WOZ op juiste wijze uitvoeren. De commissie heeft geconcludeerd dat de WOZ-waarde van de locatie hoger is dan de WOZ-waardegrens voor de opkoopbescherming en dat daarmee aan de voorwaarden is voldaan, die in de HVV worden gesteld.

Brandveiligheid

Uit informatie van de vertegenwoordiger van het college tijdens de hoorzitting is gebleken dat er op 5 mei 2024 een melding brandveiligheid is ontvangen. Op 6 augustus 2024 is besloten dat er binnen 8 weken een controle zal worden uitgevoerd.

Conclusie:

De bezwaarschriftencommissie heeft geadviseerd om de bezwaarschriften van bezwaarmakers 5, 22 en 23 niet-ontvankelijk te verklaren en de overige bezwaarschriften ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten onder wijziging van de grondslag naar de Huisvestingsverordening 2024.

Advies, afstemming en Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Niet van toepassing.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente: De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Gemeente Amsterdam

DB

Registratienr.	Naam
AD2024-067196	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2024-067200	VERTROUWELIJK - Advies Tjeukermeerhof 8.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord