VN2025-011225
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 26 augustus 2025

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

Agendapunt: B5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaar tegen het besluit van 24 december 2024, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het gebruik van de woning als vier onzelfstandige woonruimten t.b.v. kamergewijze verhuur op de locatie Van Tuyll van Serooskerkenweg 154-3.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 24 december 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren, en het besluit van 24 december 2024 in stand te laten. Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

In 2021 is aan vergunninghouder een (inmiddels onherroepelijke) omzettingsvergunning verleend op grond van de Huisvestingswet voor het adres Van Tuyll van Serooskerkenweg 154-III. Op 24 december 2024 is aan vergunninghouder ook een (bijbehorende) omgevingsvergunning verleend. Die vergunning is verleend voor het gebruik van de woning als vier onzelfstandige woonruimten ten behoeve van kamergewijze verhuur in strijd met het bestemmingsplan.

Tegen dit besluit diende een aantal omwonenden een bezwaarschrift in. Op 11 juli 2025 vond een digitale hoorzitting plaats via MS Teams.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

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 te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- De andere twee woningen in het trappenhuis worden bewoond door gezinnen. Verschillende soorten bewoners in één trappenhuis is geen goed idee;
- De splitsingsakte staat verkamering niet toe en de meerderheid van de VvE-leden wil dit niet toestaan;

- Bij verkamering van deze woning wordt het gemeentelijk maximum van 25% verkamering per trappenhuis overschreden;
- Vier personen in de betreffende woning is teveel. Bezwaarmakers verwachten (geluids)overlast door verschillende leefritmes, door feestjes in de woningen en op de balkons en door intensiever gebruik van het dakterras.

De vergunning is alleen verleend voor gebruik in afwijking van het bestemmingsplan. Een dergelijke vergunning kan alleen geweigerd kan worden geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De commissie stelt vast dat het maximum van 25% verkamering in de Huisvestingsverordening staat. De Huisvestingswet en -verordening zijn geen toetsingskader voor een aanvraag omgevingsvergunning. De vergunning op grond van de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening is bovendien inmiddels al onherroepelijk. Overigens wordt dat maximum in dit geval niet overschreden, omdat het gaat om een maximum per pand, niet per trappenhuis.

De mogelijk ontbrekende toestemming van de VvE staat niet in de weg aan verlening van deze vergunning omdat die toestemming alsnog verleend kan worden. Het staat niet onomstotelijk vast dat die toestemming, dan wel vervangende toestemming van de rechter, niet verleend zal worden.

De mogelijke impact van de verkamering op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving is beoordeeld bij verlening van de omzettingsvergunning. In het Omgevingsplan is een artikel opgenomen op grond waarvan in de toekomst voor verkamering geen omgevingsvergunning meer nodig is als een omzettingsvergunning is verleend. Dat artikel is op dit moment nog niet in werking getreden, maar bij de beoordeling van deze aanvraag is gemotiveerd vooruitgelopen op inwerkingtreding van die bepaling. De commissie vindt die motivering voldoende. Bovendien is de woning al langere tijd in gebruik voor meerdere onzelfstandige woonruimtes. Dit heeft niet geleid tot méér geluidsoverlast dan voorafgaand aan de verkamering.

De commissie is van mening dat de vergunning terecht is verleend en adviseert de bezwaren ongegrond te verklaren en de verleende vergunning in stand te laten.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

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

Registratienr.	Naam
AD2025-048908	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2025-048909	VERTROUWELIJK - Advies JB.24.017137 VTvS154.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord