VN2023-005601
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 14 februari 2023

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

Agendapunt: A2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften gericht tegen de verleende omzettingsvergunning voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Schepenlaan 13.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- 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.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren van T. Ikking, K. Lam, P. Kipperman niet-ontvankelijk te verklaren en de bezwaren van A.C. van Wageningen, K.F.J. Jansen, K.W. Wong ontvankelijk en ongegrond te verklaren en 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.

Bestuurlijke achtergrond

Het bestuur van stadsdeel Noord heeft met het besluit verzonden op 12 juli 2022 een omzettingsvergunning verleend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Schepenlaan 13 te Amsterdam.

Hiertegen hebben bezwaarden bezwaarschriften ingediend.

In overeenstemming met de Verordening algemene bezwaarschriftencommissie van de gemeente Amsterdam zijn de voornoemde bezwaarschriften ter behandeling in handen gesteld van de Bezwaarschriftencommissie van het Juridisch Bureau van de gemeente Amsterdam.

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

Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften van T. Ikking, K. Lam, P. Kipperman zijn niet-ontvankelijk verklaard en dus niet-inhoudelijk behandeld. De overige bezwaarschriften voldoen aan de eisen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De commissie heeft daarom de bezwaren inhoudelijk kunnen beoordelen.

Samenvatting bezwaren

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

- 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 is nagelaten de effecten van omzetting naar zes onzelfstandige woonruimten op de leefbaarheid in de buurt van het pand te toetsen. Het college had moeten beoordelen of de aangevraagde omzetting een negatief effect heeft op de leefbaarheid;
- dat het een schending van het gelijkheidsbeginsel is door de omzettingsvergunningen aan het Koopvaardersplantsoen wel te weigeren;
- 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;
- dat bij het toetsingskader in de vergunningsaanvraag van het Koopvaardersplantsoen het college ruimte gaf om een omzettingsvergunning te weigeren;
- dat het via de Huisvestingsverordening verkameren van deze woningen, is in strijd met de geldende beleidsplannen, Plannen van Aanpak en bestemmingsplan van de buurt.
- 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.

Overwegingen bezwaarschriftencommissie

Bij besluit van 12 juli 2022 is een omzettingsvergunning verleend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Schepenlaan 13 te Amsterdam. In het bestreden besluit wordt vastgesteld dat bij de toetsing van de aanvraag om omzetting van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimte beoordeeld is in het kader van de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en hoofdstuk 6 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Geconstateerd wordt dat er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De nieuw te vormen onzelfstandige woonruimten voldoen aan deze eisen. Tevens voldoet de omzetting aan de wijk- en pandquotum dat van toepassing is op dit gebied.

Het verhuren van een woonruimte aan meerdere mensen die niet samen één huishouden vormen is vergunningplichtig op grond van de Huisvestingswet. 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, zoals opgenomen in de

nadere regels. Een woonruimte die recent is ontstaan door woningvorming mag ook niet worden omgezet in vier onzelfstandige woonruimten. De commissie constateert dat aan de bovengenoemde voorwaarden is voldaan.

Naast de Huisvestingsverordening is door de gemeenteraad een beleidskader 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. Het uitgangspunt is dat als aan de in de Huisvestingsverordening gestelde voorwaarden wordt voldaan.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.

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.

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 overlast besproken worden. Ook kunt u dan besluiten handhavend op te treden.

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 past 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.

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 9 uit het bestemmingsplan en de definitie van wonen/woning.

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, omdat de functie van wonen niet wijzigt.

<u>Conclusie</u>

Wij adviseren u de bezwaren van Ikking, Lam, Kipperman niet-ontvankelijk te verklaren. Verder adviseren wij u de overige bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren. En het bestreden besluit in stand te houden.

Gemeente Amsterdam

DB

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

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
AD2023-012882	Advies Schepenlaan 13.pdf (pdf)
AD2023-012883	Stadsdeel Noord (1) Voordracht (pdf)

Uitslag

A Akkoord