VN2025-000311

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 14 januari 2025

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

Agendapunt: B5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaar van 24 juni 2020, gericht tegen het besluit van 10 juni 2020, waarbij een vergunning voor omzetting van de woning aan Vechtstraat 118, derde etage naar vier onzelfstandige woonruimten is verleend.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

1. het bezwaar van 24 juni 2020 *gegrond* te verklaren;
2. het besluit van 10 juni 2020, waarbij een vergunning voor omzetting van de woning aan Vechtstraat 118, derde etage, naar vier onzelfstandige woonruimten, is verleend, te *herroepen*;
3. de aanvraag om de vergunning voor omzetting van 27 maart 2020 alsnog *af te wijzen,* gelet op de uitspraken van de rechtbank van 21 februari 2023 en van de Raad van State van 18 december 2024;
4. het verzoek om de proceskosten toe te wijzen ad € 1.248,-.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar gegrond te verklaren, de vergunning voor omzetting van de woning aan Vechtstraat 118, derde etage, naar vier onzelfstandige woonruimten te herroepen en de aanvraag om de vergunning voor omzetting alsnog af te wijzen gelet op de uitspraken van de rechtbank en de Raad van State.

Bestuurlijke achtergrond

- Op 27 maart 2020 diende vergunninghouder een aanvraag in voor een vergunning voor omzetting van de woning aan Vechtstraat 118, derde etage, naar vier onzelfstandige woonruimten.
- Bij besluit van 10 juni 2020 verleende het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) de vergunning.
- Op 24 juni 2020 diende bezwaarmaker, wonende aan Vechtstraat 118, tweede etage, bezwaar in hiertegen.
- Op 16 juni 2021 verklaarde het college het bezwaar ongegrond en liet het besluit in stand.
- Op 22 juli 2021 stelde bezwaarmaker beroep in bij de rechtbank hiertegen.
- Bij uitspraak van 25 maart 2022 verklaarde de rechtbank het beroep gegrond, vernietigde het besluit op bezwaar van 16 juni 2021 en droeg het college op om een nieuw besluit op bezwaar te nemen.
- Op 13 september 2022 verklaarde het college het bezwaar opnieuw ongegrond en liet het besluit in stand.
- Op 22 september 2022 stelde bezwaarmaker beroep in bij de rechtbank hiertegen.
- Bij uitspraak van 21 februari 2023 verklaarde de rechtbank het beroep opnieuw gegrond, vernietigde het besluit op bezwaar en droeg het college op om een nieuw besluit op bezwaar te nemen.
- Op 30 maart 2023 stelde het college hoger beroep in bij de Raad van State tegen de uitspraak van de rechtbank. Het college nam geen nieuw besluit op bezwaar.

Bij uitspraak van 18 december 2024 bevestigde de Raad van State de uitspraak van de rechtbank en droeg het college op om een besluit op bezwaar te nemen binnen vier weken (voor 15 januari 2025) met inachtneming van beide uitspraken.

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 op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Uitspraak van de rechtbank van 21 februari 2023

De rechtbank overwoog dat de aanvraag is ingediend op 27 maart 2020. Per 1 april 2020 voerde het college het wijk- en pandquotum in met een maximum voor verkamering. Het college gaf hiermee een objectieve maatstaf voor overlast als gevolg van overmatige verkamering. Uitgaande van dit quotum had de vergunning niet verleend kunnen worden. Bij de beoordeling of verlening van de vergunning een negatief effect heeft op de leefbaarheid, kan het college echter niet steeds het

standpunt innemen dat het quotum nog niet was ingevoerd op het moment van de aanvraag. Het overschrijden van het quotum geeft namelijk een goede indicatie van het effect van verkamering. De rechtbank overwoog ook dat het college bij de afweging van de belangen zwaarder gewicht had moeten toekennen aan het belang van bezwaarmaker dan aan het belang van starters en studenten op een overspannen woningmarkt. Het college had de klachten van bezwaarmaker, maar vooral de mate waarin het pand al verkamerd is, onvoldoende onderkend en daarmee onvoldoende meegewogen bij de belangenafweging.

Hoger beroep door het college op 30 maart 2023

Het college is in hoger beroep gegaan tegen de uitspraak van de rechtbank, omdat zij van mening is, dat bezwaarmaker niet heeft aangetoond dat er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woning.

Van structureel negatieve effecten op de leefbaarheid als gevolg van het omzetten van de woning is niet gebleken. Het belang van bezwaarmaker weegt daarom minder zwaar dan het belang van starters op de overspannen woningmarkt.

Uitspraak Raad van State van 18 december 2024

De rechtbank is gemotiveerd ingegaan op het standpunt van het college. Met die motivering is de Afdeling het eens. Met de rechtbank stelt de Afdeling vast dat het quotum weliswaar nog niet van toepassing was op het moment van de aanvraag, maar dat uit de feitelijke situatie blijkt dat dit quotum op dat moment al wel werd overschreden. De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat deze overschrijding een goede indicatie vormt voor de negatieve effecten van verlening van de vergunning voor bezwaarmaker. Dat betekent, zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, dat het college bij de belangenafweging een zwaarder gewicht had moet toekennen aan de belangen van bezwaarmaker dan het heeft gedaan en daarbij de mate waarin het pand al is verkamerd uitdrukkelijk moet betrekken.

Overwegingen van de bezwaarschriftencommissie

Op het moment van de aanvraag was het pand- en wijkquotum nog niet ingevoerd. Er diende daarom een belangenafweging te worden gemaakt tussen het belang van de aanvrager en het belang van omwonenden.

Op grond van de Huisvestingsverordening diende een aanvraag om een vergunning te worden geweigerd als sprake is van legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden. Van een onaanvaardbare inbreuk als hier bedoeld is sprake in het geval van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden waarbij de overlastveroorzaker en eigenaar vooraf door de klagers en door het college op de overlast zijn gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid. Vergunningen, niet zijnde vergunningen waarvoor een quotum is vastgesteld, worden geweigerd in het geval naar het oordeel van het college 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.

Door de invoering van het quotum is een maximum voor verkamering ingevoerd. Dit voorkomt dat er te hoge concentraties van kamerverhuur ontstaan in een gebouw of wijk wat kan leiden tot weinig sociale cohesie en overlast als gevolg van meer intensieve bewoning. Met het pandquotum van 25% is een objectieve maatstaf gegeven voor overlast als gevolg van overmatige verkamering.

Ofschoon het pandquotum op het moment van de aanvraag nog niet gold, doet de feitelijke situatie zich voor dat het quotum wordt overschreden. Op de begane grond, eerste en derde etage is er sprake van verkamering voor elf bewoners.

De rechtbank en de Raad van State zijn van mening dat het college had moeten beoordelen of, gelet op de al omgezette woningen, een negatief effect op de leefbaarheid optreedt door verlening van de vergunning voor de derde etage.

In het kader van de belangenafweging had een zwaarder gewicht toegekend moeten worden aan het belang van bezwaarmaker dan aan het belang van de aanvrager. Ook omdat er al een klachtendossier bestond.

Gelet op het klachtendossier is het advies om het besluit van 10 juni 2020 te herroepen en de aanvraag alsnog af te wijzen.

Proceskosten

Kosten die een belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, worden vergoed op verzoek van de belanghebbende, voor zover het besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. Ook moet sprake zijn van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand.

Volgens het Besluit Proceskosten bestuursrecht dient één punt te worden toegekend voor het indienen van een bezwaarschrift en één punt voor het bijwonen van de hoorzitting. Per punt wordt sinds 1 januari 2025 een vergoeding van € 624,- toegekend.
Omdat het besluit wordt herroepen wegens de geconstateerde onrechtmatigheid, komt bezwaarmaker de gevraagde proceskosten toe ad € 1.248,- (1 punt x € 624 voor het indienen van het bezwaar en 1 punt x € 624 voor het verschijnen op de hoorzitting).

Advies, afstemming en Participatie

Het advies van de bezwaarschriftencommissie is afgestemd met de afdeling Vergunningen Toezicht Handhaving van stadsdeel Zuid (hierna: VTH). VTH is het eens met het advies en gaat niet contrair eraan. VTH benadrukt dat door de herroeping van de vergunning en de afwijzing van de aanvraag, er geen kamerhuurders op straat zullen komen te staan. Op dit moment staan er twee huurders ingeschreven op het adres. Voor een dergelijke bewoning is geen vergunning voor kamerverhuur nodig.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

n.v.t.

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

Registratienr.	Naam
AD2025-001158	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-001163	VERTROUWELIJK - uitspraak rechtbank 21 februari 2023.pdf (pdf)
AD2025-001164	VERTROUWELIJK - uitspraak Raad van State 18 december 2024.pdf (pdf)
AD2025-001165	VERTROUWELIJK - advies.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord