VN2026-010268
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 08 september 2026

Portefeuille

Agendapunt B7

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen het verlenen van een vergunning voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in vier onzelfstandige woonruimten op de locatie Groot-Essenburg 11.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

Instemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 28 oktober 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat terecht een vergunning voor het vormen van vier onzelfstandige woonruimten op de locatie Groot-Essenburg 11 is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 26 september 2025 is een aanvraag ingediend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in vier onzelfstandige woonruimten op de locatie Groot-Essenburg 11 te Amsterdam.

Op 28 oktober is de vergunning verleend.

Tegen deze vergunning is bezwaar gemaakt.

Op 30 juli 2026 heeft een hoorzitting plaatsgevonden.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A.12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

1. Strijdigheid met het Bestemmingsplan 'Buitenveldert'

2. Ontbreken van dan wel strijdigheid met vereiste Vergunningen en Bouwbesluit

Strijd met erfpachtcontract?

3. Strijdigheid met Gemeentelijk Beleid, Woonvisie en Huisvestingsverordening Amsterdam

4. Technisch-juridische eisen onzelfstandige woonruimte

Bestreden besluit

In het besluit wordt een omzettingsvergunning verleend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar vier onzelfstandige woonruimten op Groot-Essenburg 11 te Amsterdam

Het verhuren van een woonruimte aan meerdere mensen die niet samen één huishouden vormen is vergunning plichtig. 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 Amsterdam een aantal voorwaarden vastgesteld in de Huisvestingsverordening waaraan moet zijn voldaan om een vergunning te kunnen krijgen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, worden aan de vergunning voorschriften verbonden.

Kamerverhuur kan 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.

Dat betekent, dat zolang het quotum nog niet is bereikt, het uitgangspunt is dat het belang van de aanvrager van een vergunning zwaarder weegt dan het belang van het beschermen en behoud van de samenstelling van de woningvoorraad (waaronder het beschermen van de leefbaarheid).

Als de aanvraag binnen het quotum valt en aan de overige voorwaarden voldoet, en er overigens geen weigeringsgronden zijn, wordt de vergunning in principe verleend.

Overwegingen naar aanleiding van de bezwaargronden:

Bij de verlening van deze vergunning vindt geen toets plaats aan het bestemmingsplan. Aanvrager is er in het advies op gewezen dat er mogelijk nog een omgevingsvergunning nodig is om af te wijken van het bestemmingsplan.

De bouwkundige eisen van de woning maken geen deel uit van het toetsingskader van deze vergunning. Wel zijn er een aantal bouwkundige voorschriften aan de vergunning verbonden om de aangrenzende woningen te beschermen (geluidswering) en de woonkwaliteit van de woning zelf (minimale oppervlaktematen per verblijfsruimte).

Indien bewoners in aangrenzende woningen na ingebruikname van de omgezette woning geluidsoverlast ervaren en zij twijfelen of er voldaan is aan de gestelde geluidsisolatie-eisen of overige voorschriften dan kunnen die bewoners een handhavingsverzoek indienen en zal erop worden gecontroleerd.

Voor wat betreft de inbreuk op de leefomgeving is al rekening gehouden met het stellen van voorwaarden, waaronder een wijk- en pandquotum. Indien hieraan wordt voldaan wordt de vergunning verleend, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden om, in afwijking van het beleid, de vergunning te weigeren. Hiervan is niet gebleken.

Erfpacht ziet op een privaatrechtelijke overeenkomst en dit valt buiten het beoordelingskader van deze vergunning. Deze vergunning komt niet in de plaats van eventueel benodigde toestemming van de gemeente Amsterdam vanwege strijd met de erfpachtvoorwaarden.

Conclusie

De bezwaarschriftencommissie komt tot de conclusie dat de bezwaren geen doel treffen en dat het besluit ongewijzigd in stand kan blijven.

Advies en afstemming

De bezwaarschriftencommissie adviseert het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

Participatie is niet van toepassing bij een besluit op grond van de Huisvestingsverordening.

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
AD2026-045387	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-045396	VERTROUWELIJK - advies omzetting Groot-Essenburg 11.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord