VN2025-005166

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 15 april 2025

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Tuinstraat 76; beslissen op bezwaar tegen het besluit van 19 september 2024 waarmee een vergunning is verleend voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar vier onzelfstandige woonruimten (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 19 september 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 19 september 2024 in stand te laten. Dat betekent dat de vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar vier onzelfstandige woonruimten op de locatie Tuinstraat 76 terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

n.v.t.

Bestuurlijke prioriteit

Op grond van artikel 7:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een belanghebbende bezwaar maken tegen een besluit van een bestuursorgaan. Het bestuursorgaan dient een beslissing op dit bezwaarschrift te nemen.

Op 13 augustus 2024 is door vergunninghouder een aanvraag ingediend voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar vier onzelfstandige woonruimten op het adres Tuinstraat 76. Bij besluit van 19 september 2024 is de gevraagde vergunning verleend.

Op 23 oktober 2024 is door bezwaarmaker een bezwaarschrift ingediend tegen dit besluit.

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

Beleid en toetsingskader

Het verhuren van een woonruimte aan meerdere mensen die niet samen één huishouden vormen is vergunningplichtig. 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 Amsterdam 2024 (hierna: Hvv), waaraan moet zijn voldaan om een vergunning te kunnen krijgen. Als de aanvraag aan de voorwaarden voldoet, verleent het college de vergunning. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, wordt aan een vergunning voorwaarden en voorschriften verbonden. Eén van die voorwaarden is dat de woonruimte een gezamenlijke verblijfsruimte moet hebben van 11 m² minimaal bij drie meter breed. 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 op pandniveau , een quotum met een maximum voor het aantal woningen dat kamergewijs wordt bewoond. Er is sindsdien geen ruimte meer voor een individuele belangenafweging. De belangenafweging heeft al plaatsgevonden bij de vaststelling van de quota. Dat betekent dat zolang het quotum nog niet is bereikt, het uitgangspunt is dat 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).

Quotum

Bezwaarmaker voert aan dat het pand om Tuinstraat 72 ook al verkamerd is en vraagt de commissie om dit mee te nemen in de beoordeling van zijn bezwaarschrift. De commissie is allereerst gebleken dat voor de Tuinstraat 72 in het jaar 2020 een vergunning is aangevraagd voor het omzetten van zes zelfstandige woonruimten in zes keer drie onzelfstandige woonruimten. Deze vergunning is echter geweigerd. Verder zijn er geen vergunningen in het kader van de Hvv bekend op dit adres. Naast dat er dus geen sprake is van een omgezette woning op nummer 72, kan de ervaren overlast niet worden meegewogen bij de aanvraag van een ander (naastgelegen) pand, in casu Tuinstraat 76. De commissie is verder gebleken dat ten tijde van de vergunningaanvraag het quotum in de wijk Jordaan 114 vrije plekken had. De omzettingsvergunning past dus ruim binnen het wijkquotum. Daarnaast is Tuinstraat 76 een geheel pand, bestaande uit één woning. Het omzetten van de woning past daarmee ook binnen het pandquotum.

Leefbaarheid en vrees voor overlast

Omdat aan de voorwaarden van de Hvv wordt voldaan, is de vergunning in beginsel terecht verleend. Dat kan anders zijn als de omzetting onevenredige gevolgen heeft voor omwonenden. Van zulke onevenredige gevolgen is echter niet gebleken. Bezwaarmaker heeft aangegeven dat er op dit moment ook nog geen overlast wordt ervaren. De commissie overweegt dat de vrees voor overlast en de vrees voor de aantasting van de sociale cohesie geen omstandigheden zijn die zo bijzonder zijn dat moet worden afgeweken van het beleid. Deze grond van bezwaar slaagt niet.

Artikel 3.3.9 tweede lid onder c Hvv

De commissie overweegt dat aan de vergunning voorschriften zijn verbonden waar vergunninghouder zich aan dient te houden om de leefbaarheid te borgen. Vergunninghouder dient er onder andere voor te zorgen dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu optreedt. De regelgeving bepaald dat er sprake is van onaanvaardbare inbreuk indien:

1. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden, en;
2. de bewoner vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

Dat er nu sprake zou zijn van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu is gelet op het voorgaande niet aangetoond.

Omdat aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening wordt voldaan, is de omzettingsvergunning terecht verleend. De commissie adviseert daarom om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Advies, afstemming en Participatie

De commissie heeft op 1 april 2025 haar advies uitgebracht aan het DB.

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
AD2025-020786	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2025-020795	VERTROUWELIJK - Advies JB.24.014523.001 Tuinstraat 76.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord