VN2025-005249
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB West van 15 april 2025

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

Agendapunt: B5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften gericht tegen het besluit van 26 juli 2024 waarmee een vergunning is verleend voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar vier onzelfstandige woonruimten op het adres Frederiksstraat 12-2.

Het dagelijks bestuur West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift van bezwaarmaker 4 niet-ontvankelijk te verklaren;
- de overige bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 26 juli 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift van bezwaarmaker 4 niet-ontvankelijk te verklaren, de overige bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 26 juli 2024 in stand te laten. Dat betekent dat terecht een vergunning is verleend voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar vier onzelfstandige woonruimten op het adres Frederiksstraat 12-2.

Bestuurlijke achtergrond

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 19 juli 2024 is door vergunninghouder een aanvraag ingediend voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar vier onzelfstandige woonruimten op het adres Frederiksstraat 12-2. Bij besluit van 26 juli 2024 is de gevraagde vergunning verleend.

Door bezwaarmaker 1 (26 augustus 2024), bezwaarmaker 2 (29 augustus 2024), bezwaarmaker 3 (4 september 2024 en bezwaarmaker 4 (16 september 2024) (hierna: bezwaarmakers) zijn bezwaarschriften ingediend tegen dit besluit.

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

Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften van bezwaarmaker 1, 2 en 3 zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en voldoen ook aan de overige eisen die daaraan gesteld worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze 3 bezwaarmakers zijn daarom ontvankelijk in hun bezwaar.

Het bezwaarschrift van bezwaarmaker 4 is ingediend op 16 september 2024. De vergunning is op 26 juli 2024 aan de aanvrager toegezonden. De bezwaartermijn begon daarom te lopen op 27 juli 2024 en 6 september 2024 was de laatste dag waarop tijdig bezwaar kon worden gemaakt. Het bezwaarschrift van is dus buiten de daarvoor geldende termijn ingediend.

Een bezwaar kan niet-ontvankelijk worden verklaard als niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van bezwaar of beroep. Voorwaarde hiervoor is dat de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daarvoor gestelde termijn.

Aan bezwaarmaker 4 is op 24 september 2024 een ontvangstbevestiging toegezonden met het verzoek om voor 8 oktober 2024 te laten weten wat de reden is van de te late indiening. Hierop is nooit een reactie gekomen.

De commissie stelt vast dat de aanvraag van de vergunning op 30 juli 2024 is gepubliceerd. De vergunning is ook op 30 juli 2024 gepubliceerd, waarbij de datum van verzending van het besluit aan de aanvrager op de juiste wijze is vermeld en is aangegeven dat hiertegen binnen zes weken na verzending van het besluit bezwaar kan worden gemaakt. Bezwaarmaker kon dan ook op de hoogte zijn van de verleende vergunning, de mogelijkheid om een bezwaarschrift in te dienen en van de hiervoor geldende termijn. Niet is gebleken van omstandigheden die aanleiding geven om tot het oordeel te komen dat bezwaarde niet in verzuim is geweest.

De commissie stelt vast dat geen sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding als bedoeld in artikel 6:11 van de Awb. Het bezwaarschrift is op grond van het voorgaande niet-ontvankelijk. Een inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift is niet aan de orde nu het bezwaarschrift niet-ontvankelijk is.

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

De commissie is gebleken dat ten tijde van de vergunningaanvraag het quotum in de wijk Overtoomse Sluis 15 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

De bezwaren hebben onder meer betrekking op de invloed op de leefbaarheid door de wijze van bewoning, vooral door de komst van individuele bewoners (studenten) in plaats van één huishouden, eerdere ervaringen met overlast op een ander adres en verleende vergunningen voor vakantieverhuur in de buurt.

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. Bezwaarmakers hebben aangegeven dat er op dit moment ook nog geen overlast wordt ervaren. Er is wel te merken dat er een verandering in de woonsituatie is. Er is meer geluid.

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. Daarnaast kunnen vergunningen en overlast op andere adressen deze vergunninghouder niet worden tegengeworpen. Deze grond van bezwaar slaagt niet.

Geluidsrapport

Bezwaarmakers voeren aan het ingediende geluidsrapport niet voldoet en dat er geen geluidsmeting heeft plaatsgevonden.

De commissie overweegt dat het geluidsrapport geen indieningsvereiste is bij de vergunning. Hieraan wordt dus niet getoetst en de vergunning kan daarop dus ook niet worden geweigerd. Een geluidsmeting is een kwestie van handhaving. Onder punt 7.5 van dit advies wordt hier verder op ingegaan.

Voorschriften leefbaarheid

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 bepaalt 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 de bezwaarschriften van bezwaarmaker 1, 2 en 3 ongegrond te verklaren, het bezwaarschrift van bezwaarmaker 4 niet-ontvankelijk te verklaren en de vergunning van 26 juli 2024 in stand te laten.

Advies, afstemming en Participatie

De commissie heeft op 3 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
AD2025-021117	Stadsdeel West Voordracht (pdf)
AD2025-021125	VERTROUWELIJK - DEF Advies Frederiksstraat 12-2.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord