Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummers: JB.20.007473.001, JB.20.007608.001, JB.20.009499.001 en 002, JB.20.007475.001, JB.20.007699.001 en JB.20.009809.001.

Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften ingediend tegen het verlenen van twee onttrekkingsvergunning voor de adressen J. de Koostraat [redacted] en J. de Koostraat [redacted].

Aan burgemeester en wethouders,

1 **Advies**

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- de bezwaren gegrond te verklaren;
- de twee besluiten van 28 april 2020 te herroepen;
- de aanvragen voor een onttrekkingsvergunning te weigeren.

Dat betekent dat u de onttrekkingsvergunningen voor het adres J. de Koostraat [redacted] en [redacted] onterecht heeft verleend en dat wij u adviseren de twee aanvragen van 28 april 2020 alsnog te weigeren.

2. **Aanleiding**

Op 16 maart 2020 heeft de heer [redacted] (hierna: 'aanvrager') een onttrekkingsvergunning op het adres J. de Koostraat [redacted] en een onttrekkingsvergunning op het adres J. de Koostraat [redacted] (hierna: 'de onttrekkingsvergunningen') aangevraagd. U heeft de onttrekkingsvergunningen op 28 april 2020 verleend (kenmerken NW20-10762-UIT-20-19258 en NW20-10763-UIT-20-19260).

Tegen de onttrekkingsvergunning voor het adres J. de Koostraat [redacted] hebben [redacted] bezwaarschriften ingediend. Tegen de onttrekkingsvergunning voor het adres J. de Koostraat [redacted] hebben [redacted] bezwaarschriften ingediend (hierna: 'bezwaarmakers').

Op 21 oktober 2020 zijn bezwaarmakers in de gelegenheid gesteld om hun bezwaarschriften toe te lichten in een digitale hoorzitting.

3. **Ontvankelijkheid**
De bezwaarschriften voldoen aan de eisen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wij kunnen de bezwaarschriften daarom inhoudelijk beoordelen.

4.**Bezwaren**
Samengevat houden de bezwaren het volgende in:
- Bezwaarmakers stellen dat het onjuist is dat de vergunning voor het onttrekken van woonruimte is verleend terwijl de woning nog niet gesplitst was.
- Bezwaarmakers stellen dat de het splitsen van een zelfstandige woonruimte in 7 kamers veel overlast veroorzaakt.
- Bezwaarmakers vragen zich af of de quotatoets voor kamerverhuur wel juist is gedaan.
- Bezwaarmakers zetten vraagtekens bij de toetsing van de aanvragen.
- Bezwaarmakers verwachten parkeerproblemen in de buurt las gevolg van de toename van het aantal bewoners.
- Bezwaarmakers vrezen meer algemeen voor de leefbaarheid in en de veiligheid van de buurt.

5. **Hoorzitting**
Aanwezigen bij de hoorzitting waren:
- De bezwaarmakers [redacted]
- [redacted] (vertegenwoordiger van uw college)

Aanvrager was wel uitgenodigd, maar niet ter zitting verschenen. Samengevat hebben de aanwezige bezwaarmakers hun punten van bezwaar herhaald en toegelicht.

6. **Wet- en regelgeving**
De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

7. **Overwegingen**
Wij dienen de vergunning voor woningvorming in de bezwarenprocedure volledig te heroverwegen op grondslag van bezwaar (artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht). Wij overwegen als volgt.

7.1 Ten aanzien van het bezwaar dat de toetsing van de aanvragen om onttrekkingsvergunning niet goed zijn getoetst overwegen wij als volgt.

Van belang is de regelgeving die ten tijde van de aanvraag van toepassing was, omdat die regels bepalen hoe de aanvraag moet worden getoetst. De aanvragen voor de onttrekkingsvergunningen zijn ingediend op 16 maart 2020. De onttrekkingsvergunningen zijn verleend op 28 april 2020. Ten tijde van de aanvraag waren de Huisvestingswet 2014, Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Nadere regelingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 van toepassing. De Huisvestingsverordening 2020 is op 11 februari 2020 in werking getreden.

Artikel 3.1.1, derde lid, onder c, van de Huisvestingsverordening 2020 bepaalt dat het verboden is om woonruimte als bedoeld in het eerste lid zonder vergunning van burgemeester en wethouders van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte(n) om te zetten of omgezet te houden.

Artikel 3.3.1, eerste lid, onder b, van de Huisvestingsverordening 2020 bepaalt dat een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan de in ingevolgde dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden.

Artikel 3.3.13, eerste lid, onder f, van de Huisvestingsverordening 2020 bepaalt dat voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten, in aanvulling op artikel 3.3.11 de voorwaarde, geldt dat het geen zelfstandige woonruimte betreft die vanaf 1 januari 2020 is gevormd, als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c.

Of aan de voorwaarde van artikel 3.3.13, eerste lid, onder f, van de Huisvestingswet wordt voldaan hangt af van het tijdstip waarop de zelfstandige woonruimten op de adressen J. de Koostraat [redacted] en [redacted] gevormd zijn gevormd.

Aanvrager heeft op 13 januari 2020 een aanvraag ingediend voor het realiseren van drie zelfstandige woonruimten, een op de begane grond, een op de eerste verdieping en een op de tweede en derde verdieping van de woning aan de J. de Koostraat [redacted] te Amsterdam. Op 7 april 2020 heeft u besloten de vergunning te verlenen.

We stellen vast dat de zelfstandige woonruimten op de adressen J. de Koostraat [redacted] en [redacted] zijn gevormd na 1 januari 2020, als bedoeld in artikel 3.3.13, eerste lid, onder f, van de Huisvestingsverordening 2020. Artikel 3.3.1, eerste lid, onder b, van de Huisvestingsverordening bepaalt dat een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan de in ingevolgde dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden. Wij zijn daarom van mening dat u de aanvragen om een onttrekkingsvergunning van 16 maart 2020 had moeten weigeren.

7.2 Nu wij van mening zijn dat u de aanvragen om een omzettingsvergunning van 16 maart 2020 had moeten weigeren, bestaat geen grond meer voor verdere bespreking van de bezwaren.

8. **Conclusie**
Wij zijn van mening dat u de aanvragen om een omzettingsvergunning van 16 maart 2020 moeten weigeren. Wij adviseren u daarom de bestreden besluiten te herroepen en de aanvragen om een omzettingsvergunning alsnog te weigeren.

Amsterdam, 13 januari 2021

[redacted]

mw. mr. [redacted]
voorzitter

[redacted]

dhr. [redacted]
secretaris

Bijlage: juridisch kader

Huisvestingswet
Hoofdstuk 4, artikelen 21 tot en met 26

Huisvestingsverordening 2020
Artikel 3.1.1, derde lid, onder c
Het is verboden om woonruimte als bedoeld in het eerste lid zonder vergunning van burgemeester en wethouders van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte(n) om te zetten of omgezet te houden.

Artikel 3.3.1, eerste lid, onder b
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan de in ingevolgde dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden.

Artikel 3.3.13, eerste lid, onder f
Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten geldt, in aanvulling op artikel 3.3.11 de voorwaarde, dat het geen zelfstandige woonruimte betreft die vanaf 1 januari 2020 is gevormd, als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c.

Nadere regelingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2020
Hoofdstuk6