VN2025-011143
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 26 augustus 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen het verlenen van een vergunning voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten voor de locatie Argonautenstraat 48-1.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 30 januari 2025 in stand te laten met in achtneming van de overwegingen in het advies van de bezwaarschriftencommissie.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten met in achtneming van de overwegingen in het advies van de bezwaarschriftencommissie. Dat betekent dat de omzettingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 26 november 2024 is een aanvraag ingediend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten op de locatie Argonautenstraat 48-1.

Op 30 januari 2025 is deze vergunning verleend.

Op 19 februari 2025 diende bezwaarmaker bezwaar in tegen dit besluit. Het overige bezwaarschrift tegen het besluit is ingetrokken, omdat deze bezwaarmaker het indienen van het bezwaar is verhuisd.

Op 15 juli 2025 is bezwaarmaker telefonisch gehoord door de secretaris van de bezwaarschriftencommissie. Op 17 juli 2025 is vergunninghouder telefonisch gehoord.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

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

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

- **Geluidsisolatie** De eigenaar heeft geen isolatie op de vloeren en wanden aangebracht zoals volgens het Bouwbesluit verplicht is.
- **Geen toestemming of melding VvE** Er is door de eigenaar geen toestemming gevraagd dan wel melding gedaan van de omzetting aan de Vereniging van Eigenaren Argonautenstraat 40-56 of de buren. De gemeente heeft ook geen melding gedaan alvorens de vergunning te verlenen;
- **Leefkwaliteit en geluidsoverlast** Er zijn al meldingen van overlast gedaan door de VvE aan de eigenaar na het betrekken van dit appartement door zijn studerende kinderen. Hierdoor woont nu nog maar één persoon (dochter) in het appartement. Bij de twee zussen en een vriendje was er veel ruzie en bleek er te veel geluidsoverlast. Geluidshinder bij verhuur aan studenten van de kleine tussenwoning van 59 m2 heeft invloed op de leefkwaliteit. Deze woning is ongeschikt voor drie onzelfstandige woonruimtes.

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening 2024 (HVV). Uit de plattegronden behorend bij de aanvraag blijkt dat er een gemeenschappelijke woonruimte is die voldoet aan de gestelde eisen. Daarnaast is de vergunning aangevraagd door de eigenaar en er is geen sprake van een vanaf 1 januari 2020 gevormde woning die wordt omgezet.

Verder is voldaan aan het wijk- en pandquotum. Op 22 juli 2025 waren er nog 83 plekken beschikbaar in de wijk Stadionbuurt. Naast het wijkquotum zijn er 76 plekken in het plusquotum beschikbaar voor omzetting naar drie onzelfstandige woonruimten. De woning bevindt zich in een aaneensloten rij eengezinswoningen namelijk nummer 2 tot en met 62, alleen even adressen waarvan de panden bestaan uit drie of vier woningen. In deze rij zijn naast de onderhavige vergunning drie omzettingsvergunningen verleend. Het betreffende pand bestaat uit vier adressen. Voor dit pand is één plek in het pandquotum en dat is met het verlenen van de vergunning vergeven.

Geluidsisolatie

De bezwaarschriftencommissie constateert echter dat hoewel de regels voor bestaande bouw in het Besluit bouwwerken leefomgeving voor het betreffende pand gelden, dit aspect geen onderdeel uitmaakt van het toetsingskader bij een aanvraag voor een omzettingsvergunning. Dit kan dus niet bij de beoordeling van de aanvraag om een omzettingsvergunning worden betrokken.

Op grond van de HVV gelden er geluidsvoorschriften bij een omzetting naar vier (of meer) onzelfstandige woonruimten en hier moet aan worden voldaan bij de ingebruikname van het pand. In dit geval betreft het een omzetting naar drie onzelfstandige woonruimten en gelden die geluidsvoorschriften niet.

Geen toestemming of melding VvE

De omstandigheid dat de eigenaar geen toestemming heeft gekregen van de VvE of de omzetting niet vooraf heeft gemeld bij de VvE kan helaas niet worden meegewogen bij de beoordeling van een omzettingsvergunning. Dit is geen voorwaarde en is dus ook geen grond voor weigering van de vergunning. Wat er is afgesproken binnen de VvE is een civielrechtelijke kwestie.

Aanvrager wordt bij het doorlopen van de aanvraag erop gewezen op te letten of toestemming nodig is van de VvE. De omzettingsvergunning laat onverlet dat vergunninghouder nog eventueel toestemming van de VvE nodig heeft. Toestemming van de VvE is geen voorwaarde bij de verlening van de vergunning. De vergunning komt niet in de plaats van die benodigde toestemming. Het is aan de VvE om op grond van haar eigen regels handhavend op te treden.

Ten aanzien van de stelling dat de gemeente geen enkele melding heeft gedaan alvorens de vergunning te verlenen, wordt opgemerkt dat de aanvraag voor de omzettingsvergunning en het besluit tot verlening van de omzettingsvergunning is gepubliceerd. Bij een reguliere

voorbereidingsprocedure voor deze vergunning is publicatie van een voornemen niet verplicht. Wel is er een plicht tot publicatie van een ontwerpbesluit bij een uitgebreide voorbereidingsprocedure, maar dat is hier niet aan de orde. De bezwaarschriftencommissie concludeert dat de bezwaargrond geen doel treft.

Leefkwaliteit en vrees voor geluidsoverlast

Omdat aan de voorwaarden van de HVV wordt voldaan, is de omzettingsvergunning 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 geeft aan dat er na het verlenen van de omzettingsvergunning geen sprake meer is van overlast. De in het verleden ervaren overlast is daarnaast ook niet gemeld bij de gemeente. Er is geen sprake van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden. De enkele vrees voor overlast is hiervoor onvoldoende.

Het opnemen van het voorschrift dat geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte optreedt is naar ons oordeel voldoende om daarmee de negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen. Dit voorschrift geeft aan omwonenden ook mogelijkheden om melding te doen in geval van overlast of een handhavingsverzoek in te dienen ingeval de voorschriften niet worden nageleefd.

De commissie concludeert dat het besluit rechtmatig is genomen en in bezwaar in stand kan blijven.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Niet van toepassing.

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 door verzending van een briefbesluit aan bezwaarden.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-048013	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2025-048019	VERTROUWELIJK - JB.25.002979.001 Advies bezwaarschriftencommissie.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord