VN2025-006405
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 13 mei 2025

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

Agendapunt: B8

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften die zijn gericht tegen de verleende vergunning voor het vormen van drie zelfstandige woonruimten uit een zelfstandige woonruimte op de Pieter Calandlaan 929.

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 5 december 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 5 december 2024 in stand te laten. Dat betekent dat de vergunning voor het vormen van drie woonruimten op juiste gronden is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 26 november 2024 diende de eigenaar een aanvraag in voor het vormen van drie zelfstandige woonruimten uit een zelfstandige woonruimte op de Pieter Calandlaan 929.

Bij besluit van 5 december 2024 verleende het college van burgemeester en wethouders de vergunning voor woningvormen.

Tegen dit besluit dienden tien omwonenden en een VvE bezwaar.

Op 7 april 2025 vond er een digitale hoorzitting via MS teams plaats.

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

Kort samengevat houden de bezwaren het volgende in:

Inhoud besluit

De woonruimte waaruit de drie zelfstandige woonruimten worden gevormd voldoet niet aan de definitie van laaggelegen woonruimte. De vergunning voor woningvormen is verleend onder de voorwaarden dat de:

- woonruimte een gebruiksoppervlak van 100 m2 heeft
- te vormen woonruimten een gebruiksoppervlak van 40 m2 hebben
- te vormen woonruimten zelfstandig en een gebruiksoppervlak van 18 m2 hebben
- woonruimte waaruit wordt gevormd geen woonruimte is die na 1 januari 2021 is ontstaan uit woningvorming.

Bij de behandeling van de aanvraag zijn geen bijzondere omstandigheden naar voren gekomen die een ongewenst gevolg zouden hebben voor behoud of samenstelling van de woningvoorraad of de leefbaarheid, waardoor er geen aanvullende voorschriften zijn verbonden aan de vergunning.

Bezwaargronden

- Leefbaarheid: Overbelasting van water- en elektravoorzieningen en de gedeelde voorzieningen met als gevolg waardedaling van de woningen en vermindering van de woon- kwaliteit.
- (Geluids-)overlast: Meer bewoners zullen zorgen voor meer (geluids-)overlast.
- Parkeren: Extra auto's is in tegenspraak met het autoluwe beleid van de gemeente.
- Strijd met de splitsingsakte/huishoudelijk reglement: Er is sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering omdat de VvE geen toestemming heeft verleend voor wijzigingen aan gemeenschappelijke eigendommen en wijzigen van het gebruik van het appartementsrecht.

Advies bezwaarschriftencommissie (commissie)

De commissie constateert dat de aanvraag aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening Amsterdam (Hvv) voldoet, te weten de woonruimte is geen laaggelegen woonruimte en de nieuw te vormen woonruimten voldoen aan de oppervlakte-eisen. De voorschriften en de geluids- en kwaliteitseisen, worden niet getoetst bij de aanvraag omdat daar pas bij ingebruikname aan moet worden voldaan. Dit kan pas achteraf worden beoordeeld.

De commissie overweegt met betrekking tot de bezwaren dat die geen doel treffen:

- *M.b.t. de leefbaarheid* en (*geluids-)overlast.*

Voor een vergunning voor woningvormen geldt geen quotum. Als een aanvraag aan de voorwaarden van de Hvv voldoet, dan wordt de vergunning in beginsel verleend. Dit kan anders zijn als het woningvormen onevenredige gevolgen heeft voor omwonenden. Van zulke onevenredige gevolgen is de commissie niet gebleken.
Bezwaarmakers hebben niet aangetoond dat met de vergunning te veel woningen ontstaan in het pand en in de buurt en dat daarmee de leefbaarheid in het geding komt. Bezwaarmakers hebben ook niet op grond van objectieve feiten en omstandigheden aangetoond dat er sprake is van (geluids-)overlast. Bij de behandeling van de aanvraag is onderzocht of er een klachtendossier is over overlast of een handhavingsdossier en die waren er niet. De commissie acht de vrees niet realistisch dat het aantal bewoners in het pand zodanig zal toenemen dat dit zal leiden tot (geluids-)overlast.

De te vormen woonruimten voldoen aan de oppervlakte- en gebruiksoppervlakte eis (minimaal 18 m2 resp. 40 m2 (20,5+71,8+46,4 = 138,7 : 3 =46)). Alleen de vrees voor overlast en aantasting van de

sociale cohesie zijn geen omstandigheden die zo bijzonder zijn dat moet worden afgeweken van het beleid. De effecten op de leefbaarheid en de veranderde samenstelling van wijken zijn al meegenomen bij de vaststelling van de Hvv. Het causaal verband tussen de vergunning en de waardedaling van de woningen is niet aannemelijk gemaakt door bezwaarmakers of onderbouwd met stukken. Nutsvoorzieningen en gedeelde voorzieningen zijn technische uitvoeringen van het bouwplan en maken geen onderdeel uit van het toetsingskader van de aanvraag om de vergunning voor woningvormen. Zorgen daarover kunnen eerst achteraf kenbaar gemaakt worden na gereedmelding.

- *M.b.t. parkeren.*

Parkeren is een ruimtelijk aspect en maakt geen deel uit van het toetsingskader van de aanvraag om een vergunning voor woningvormen. Dit hoort bij het toetsingskader van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Bezwaarmakers hebben hun vrees geuit dat er parkeerdruk komt in de straat, doch hebben het niet onderbouwd.

- *M.b.t. strijd met de splitsingsakte / huishoudelijk reglement van de VvE*.

De omstandigheid dat de VvE geen woningvormen toestaat of dat de eigenaar geen toestemming heeft gekregen van de algemene ledenvergadering voor woningvormen, maakt geen deel uit van het toetsingskader van de aanvraag om de vergunning voor woningvormen. Het is geen weigeringsgrond. Dit betreft een civielrechtelijke kwestie tussen de leden van de VvE. De vergunning laat onverlet dat de vergunninghouder nog toestemming van de VvE nodig heeft. De vergunning komt niet in de plaats van die benodigde toestemming. De VvE dient op grond van haar eigen regels handhavend op te treden. Van een *evident* privaatrechtelijke belemmering is volgens de commissie geen sprake. De vergunninghouder kan zich immers tot de civiele rechter wenden om vervangende toestemming te vragen.

Conclusie

De bezwaarschriftencommissie concludeert dat de vergunning voor woningvormen op juiste gronden is verleend en adviseert om de bezwaren ongegrond te verklaren en het besluit van 5 december 2024 in stand te laten.

Advies, afstemming en Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Niet van toepassing.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente — Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Gemeente Amsterdam

DB

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-026079	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2025-026092	VERTROUWELIJK - advies woningvormen.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord