VN2025-009043
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 24 juni 2025

Portefeuille
Woningbouw
Besluiten op bezwaar

Agendapunt
B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Onderwerp**

Hoogte Kadijk 129-2 en 129-3; beslissen op bezwaar tegen het verlenen van een vergunning voor het vormen van één zelfstandige woonruimte uit de externe ruimten op de vierde verdieping behorend bij de zelfstandige woonruimten (Ongegrond)

**Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit**

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 19 november 2024 in stand te laten.

**Kernboodschap**

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit in stand te laten. Dat betekent dat de woningvormingsvergunning op juiste gronden is verleend.

**Bestuurlijke achtergrond**

Op 10 oktober 2024 is een aanvraag ingediend voor het realiseren van één zelfstandige woonruimte uit de externe ruimten op de vierde verdieping behorend bij de zelfstandige woonruimten op de locatie Hoogte Kadijk 129-2 en 129-3.

Bij besluit van 19 november 2024 is de gevraagde woningvormingsvergunning verleend.

Op 2 december 2024 heeft bezwaarmaker een bezwaarschrift ingediend tegen dit besluit. Bezwaarmaker is op 2 juni 2025 telefonisch gehoord door de secretaris van de bezwaarschriftencommissie.

Op 4 oktober 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een woning op de vierde verdieping. De bezwaarschriften van omwonenden tegen deze omgevingsvergunning zijn destijds ingetrokken. De omgevingsvergunning is hierdoor onherroepelijk geworden.

**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:

- Bezwaarmaker woont sinds 1988 met veel plezier op het adres Hoogte Kadijk 129-3. Met een verbouwing heeft zij niet ingestemd. Volgens het huurrecht maakt zij gebruik van een gedeelte van de vierde verdieping als berging en werkruimte. Daarvan kan zij geen afstand doen.

De bezwaarschriftencommissie constateert dat aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening 2024 (HVV) is voldaan. Gelet op artikel 3.3.10 HVV kunnen gevormde woonruimten ontstaan uit een laaggelegen woonruimte, een niet laaggelegen woonruimte of externe ruimte. In dit geval gaat het om het vormen van één zelfstandige woonruimte uit de externe ruimten op de vierde verdieping behorend bij de zelfstandige woonruimten op de tweede en derde verdieping. Uit de plattegronden blijkt dat deze externe ruimten toegankelijk zijn via een gemeenschappelijke verkeersruimte. Verder volgt uit de plattegronden dat de nieuw te vormen woonruimte zelfstandig is (deze beschikt namelijk over wezenlijke voorzieningen en een eigen toegangsdeur) en voldoet aan de minimale oppervlakte eis van 18 m2. De overige oppervlakte eisen gelden niet in geval van een externe ruimte ingevolge artikel 3.3.10. lid 3 HVV. Tot slot wordt opgemerkt dat de woonruimte waaruit wordt gevormd geen woonruimte is die is gevormd op basis van een vergunning die na 31 december 2020 is aangevraagd. De geluids- en kwaliteitseisen worden bij vergunningverlening nog niet getoetst omdat daar pas bij ingebruikname aan moet worden voldaan. Hierover zijn voorschriften opgenomen in het besluit.

*Woongenoegen*

De bezwaren hebben vooral betrekking op de invloed op het woongenoegen door de vorming van de woning en de komst van nieuwe bewoners. De woonsituatie is rigoureus veranderd. Bezwaarmaker had een goede band met de mensen die jarenlang op de tweede verdieping hebben gewoond. Daar zijn al nieuwe mensen komen wonen en nu komen er ook nog mensen naast haar werkruimte op de vierde verdieping wonen.

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat om de samenstelling van de woonruimtevoorraad, en daarmee de leefbaarheid in de zin van de HVV, te beschermen de gemeenteraad een aantal voorwaarden heeft vastgesteld in de HVV waaraan moet zijn voldaan om vergunning voor woningvorming te kunnen krijgen. Om de leefbaarheid te borgen, wordt een vergunning dus verleend als aan deze voorwaarden wordt voldaan. De commissie constateert dat aan deze voorwaarden is voldaan. Omdat hier aan de voorwaarden van de HVV wordt voldaan, is de vergunning in beginsel terecht verleend. Dat kan anders zijn als de woningvorming onevenredige gevolgen heeft voor omwonenden. Van zulke onevenredige gevolgen is echter niet gebleken.

Er kwam bij de behandeling van de aanvraag geen bijzondere omstandigheid naar voren die een ongewenst gevolg heeft voor het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad, of de leefbaarheid. Alleen de aantasting van de sociale cohesie is gezien de al in het beleid betrokken omstandigheden geen omstandigheid die zo bijzonder zijn dat moet worden afgeweken van de HVV.

Uit de HVV volgt dat een aangevraagde vergunning kan worden geweigerd als met de in de HVV opgenomen voorwaarden en voorschriften een negatief effect op de leefbaarheid niet kan worden tegengegaan en/of het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gediend. Hierover staat in de regels wel dat dit ‘naar het oordeel van burgemeester en wethouders’ het geval moet zijn. Dit betekent dat er relatief veel vrijheid is bij de beoordeling van een aanvraag. In de regel wordt het belang van de aanvrager en het creëren van een groter woningaanbod voor bijvoorbeeld starters en alleenstaanden, mits wordt voldaan aan de

voorwaarden, boven het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad gesteld.

De effecten op de leefbaarheid en de veranderde samenstelling van wijken (en daarmee de gevolgen voor omwonenden) zijn al meegenomen bij de vaststelling van de HVV. Hierbij is overwogen dat om negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen een vergunning voor het vormen van woonruimten onder voorschriften wordt verstrekt. In de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 11 februari 2020 worden deze overwegingen bevestigd. De rechtbank overweegt namelijk: 'Tot slot merkt de rechtbank op dat het beoordelen van eventueel ervaren overlast omdat de vergunningsvoorschriften worden overtreden buiten de omvang van dit geschil ligt. Als eisers overlast ervaren, kunnen zij dit kenbaar maken door een handhavingsverzoek in te dienen." Over het veranderen van de samenstelling van de wijk overweegt de rechtbank Amsterdam in haar uitspraak van 3 maart 2020: 'Het ligt in de lijn der verwachting dat er in deze tijd in een stad verschillende soorten huishoudens - gezinnen, alleenstaanden en jongeren die een woning delen - bij elkaar in een wijk wonen.'

Door het toetsen aan de voorwaarden en het opnemen van voorschriften kan dus in dit geval, de bescherming van de woonruimtevoorraad, waaronder de bescherming van de leefbaarheid, voldoende worden gewaarborgd.

*Huurrecht en instemming huurder*

Bezwaarmaker geeft aan dat zij volgens het huurrecht gebruikmaakt van een gedeelte van de vierde verdieping als berging en werkruimte. Zij heeft niet heeft ingestemd met woningvorming op dezelfde verdieping. Zij heeft niets aan de voorstellen van de verhuurder en overweegt nu om te verhuizen terwijl zij dat eigenlijk niet wil.

De bezwaarschriftencommissie begrijpt dat de woningvorming rigoureuze gevolgen heeft voor de woonsituatie van bezwaarmaker en dat deze situatie spanningen met zich meebrengt. De omstandigheid dat een huurder die gebruik maakt van een nabijgelegen ruimte niet heeft ingestemd met de woningvorming, kan helaas niet worden meegewogen bij de beoordeling van een woningvormingsvergunning. Dit vormt op zichzelf ook geen grond voor weigering van de vergunning. Dat ziet namelijk op een civielrechtelijke kwestie, waarbij het aan partijen zelf is om tot afspraken te komen.

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

**Advies en afstemming**

Niet van toepassing.

**Participatie**

Niet van toepassing.

**Financiële onderbouwing**

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 door verzending van een briefbesluit aan bezwaarmaker.

**Documenten**

| Registratienr. | Naam |
|---|---|
| AD2025-037536 | Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf) |
| AD2025-037547 | VERTROUWELIJK - JB.24.016304.001 Advies bezwaarschriftencommissie.pdf (pdf) |

**Uitslag**

A Akkoord