VN2025-013627
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 07 oktober 2025

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

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op zes bezwaarschriften die zijn gericht tegen het verlenen van een vergunning voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten voor de locatie Willem Pijperstraat 58.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 19 juni 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dit betekent dat de omzettingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 5 mei 2025 is een aanvraag ingediend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten op de locatie Willem Pijperstraat 58.

Op 19 juni 2025 is deze vergunning verleend. Tegen dit besluit zijn zes bezwaarschriften door omwonenden tijdig ingediend.

Op 10 september 2025 vond de hoorzitting 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

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

- **Strijd met gemeentelijk beleid verkamering (wijk- en pandquotum)**

Volgens het beleid van de gemeente mogen maximaal 15% van de woningen in een straat of buurt worden omgezet naar onzelfstandige woonruimte. Het is onduidelijk of dit maximum in deze straat en buurt is bereikt;

- **Onevenwichtige woningvoorraad**

Door de omzetting verdwijnen zelfstandige woningen, hetgeen de schaarste aan reguliere woonruimte voor starters, gezinnen en ouderen verder vergroot. Dit is in strijd met het streven naar een evenwichtige woningvoorraad;

- **Leefbaarheid en vrees voor overlast**

De omzetting naar drie onzelfstandige eenheden leidt tot een toename van het aantal bewoners op één adres, hetgeen de druk op de leefomgeving verhoogt. De straat kent al beperkte parkeergelegenheid en de gedeelde voorzieningen kunnen leiden tot verhoogde afvaloverlast. Vooral bij panden met gehorige muren of vloeren is geluidsoverlast te verwachten. Bewoners zullen weinig rekening houden met de buurt;

- **Precedentwerking en schade aan unieke karakter gezinswijk**

Het schept een voorbeeld voor de rest van de wijk die daardoor het karakter verliest als dit op grotere schaal voorkomt in de toekomst. Dit is een gezinswijk met een speciaal karakter. Dat zal veranderen als deze straat effectief flats zullen worden van kleine appartementen met single households en Airbnb/ B&B of studentenwoningen;

- **Mislukte poging tot overleg is extra reden tot zorg**

Bezwaarmakers hebben contact gehad met vergunninghouder. Dit gesprek heeft de bezorgdheid vergroot. Zij gaf aan dat zij bereid is de woning aan zeer asociale studenten te verhuren en de buren daar niets mee te maken hebben. Ook meldde zij dat geen extra geluidsisolatie is aangebracht terwijl bekend is dat de woningen gehorig zijn. Conversaties van buren zijn soms letterlijk hoorbaar. Ook de huidige indeling met drie units op de bovenste verdieping doet het ergste vrezen. Deze grenzen direct aan de slaapkamers van de buren;

- **Bouwkundige en veiligheidsrisicos**

Drie huishoudens op één locatie kunnen leiden tot onvoldoende vluchtwegen, brandveiligheid en/of ventilatie, zeker indien hiervoor geen bouwkundige voorzieningen zijn getroffen. Het verzoek is om te controleren of aan alle technische eisen is voldaan;

- **Oneigenlijk gebruik tuin**

De tuin behoort niet bij de betreffende woning. Er is bezwaar tegen dat deze als

zodanig wordt gebruikt. Zeker nu de woning door meer bewoners zal worden gebruikt, is er bezwaar tegen het oneigenlijke gebruik van dit stuk openbaar plantsoen alsof dit een tuin zou betreffen. Bezwaarmakers verzoeken de gemeente hierop te handhaven.

- **Verzoek tot het stellen aanvullende voorschriften**

Mocht de vergunning in stand blijven, dan is het dringende verzoek om aanvullende voorschriften op te nemen in de vergunning, waaronder:

- Geluidsisolerende maatregelen zoals het plaatsen van extra vloer- en wandisolatie en geluidsdichte binnendeuren;
- Bouwkundige eisen die garanderen dat overlast naar aangrenzende woningen wordt beperkt;
- Handhaving met betrekking tot het gebruik van de tuin. Deze behoort niet bij de betreffende woning en dient dus ook niet als zodanig te worden gebruikt;
- Grote voorzichtigheid betrachten met betrekking tot mogelijke toekomstige verzoeken voor Airbnb, andere kortetermijnverhuur of B&B, gezien de impact op de buurt en de inspanningen om de beschikbaarheid van langetermijnhuisvesting te vergroten, zouden ondermijnen;
- Er moet een strikt bezettingslimiet worden gehandhaafd voor huizen die zijn gesplitst in drie eenheden, waarbij één persoon of koppel per eenheid is toegestaan.

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 8 mei 2025 waren er in het quotum van de wijk Prinses Irenebuurt e.o. 24 vergunningen beschikbaar. De woning bevindt zich in een aaneensloten rij eengezinswoningen met in totaal 15 adressen, namelijk huisnummer 48 tot en met 60 waarvoor geen vergunningen zijn verleend op het moment van de aanvraag. Er was op dat moment nog ruimte in het pandquotum.

Leefbaarheid, vrees voor overlast en schade aan karakter gezinswijk

Tot nu toe is geen overlast ervaren van de betreffende woning maar volgens bezwaarmakers is de vergunning als zodanig nog niet in gebruik genomen. De vrees is dat dit na ingebruikname zal veranderen.

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. Hiervan is echter niet gebleken. Er is geen sprake van overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden. De enkele vrees voor overlast is hiervoor onvoldoende. Bij het stadsdeel is geen klachtendossier bekend over dit adres.

Er geldt een maximumaantal vergunningen per pand en per wijk, welke niet is overschreden met de onderhavige omzettingsvergunning. Als omwonenden overlast ervaren of de voorschriften niet worden nageleefd, kunnen zij dit melden via meldingen.amsterdam.nl of een handhavingsverzoek indienen.

Bezwaarmakers hebben hun zorgen geuit over een toename in parkeeroverlast. Parkeren is geen onderdeel van het toetsingskader bij deze aanvraag. Het adres is gelegen in een vergunningengebied waar op dit moment geen wachtlijst is. Dit blijkt uit de gemeentelijke website waar parkeervergunningen aangevraagd kunnen worden. Bezwaarmakers hebben alleen hun vrees geuit dat er een tekort aan parkeerplaatsen zal ontstaan. Dit is echter niet onderbouwd met stukken. Als er onvoldoende parkeergelegenheid in de buurt is, kan een aanvraag ingediend worden voor het bijplaatsen van parkeervakken via het online formulier Melding openbare ruimte.

Mislukte poging overleg extra reden tot zorg vanwege de geluidsisolatie en gehorigheid

Hoewel de regels voor bestaande bouw in het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) voor het betreffende pand gelden, maakt het aspect geluidsisolatie geen onderdeel uit van het toetsingskader bij een aanvraag voor een omzettingsvergunning naar drie onzelfstandige woonruimten. Dit geldt alleen bij omzettingsvergunningen naar vier of meer onzelfstandige woonruimten. Dit kan dus niet bij de beoordeling van deze aanvraag om een omzettingsvergunning worden betrokken.

Bouwkundige en veiligheidsrisicos

Ook ten aanzien van de brandveiligheid en bouwkundige eisen geldt dat deze aspecten geen onderdeel uitmaken van het toetsingskader bij een aanvraag voor een omzettingsvergunning en geen rol spelen bij de beoordeling van de aanvraag om een omzettingsvergunning. Het betreffende pand moet overigens wel voldoen aan de regels voor bestaande bouw in het Bbl, maar dit staat los van de omzettingsvergunning. Op grond van het Bbl dient er pas bij een omzetting naar vijf (of meer) onzelfstandige woonruimten een melding brandveilig gebruik te worden gedaan vier weken voordat het gebruik ingaat. Indien de melding niet wordt gedaan dan kan er gehandhaafd worden op grond van het Bbl. In onderhavig geval is dit niet van toepassing.

Oneigenlijk gebruik tuin

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Prinses Irenebuurt e.o vastgesteld. De gronden waarop de tuin is gelegen vallen onder de bestemming tuin. Het gebruik is niet in strijd met het bestemmingsplan en is daarom in bestuursrechtelijke zin toegestaan.

Wat betreft het privaatrechtelijke gebruik van de tuin hebben bezwaarmakers de volgende terugkoppeling van de afdeling Erfpacht gekregen via de vertegenwoordiger. De vertegenwoordiger gaf aan dat de afdeling Erfpacht ermee bezig is, maar of zij ook gaan handhaven is nog niet duidelijk, en zal vermoedelijk nog wel even duren. In ieder geval is de situatie bij Erfpacht bekend, dus dat nummer 58 de tuin gebruikt terwijl er geen erfpacht betaald wordt. Als er ontwikkelingen zijn dan zal de vertegenwoordiger dit laten weten.

De commissie begrijpt dat het privaatrechtelijk gebruik van de tuin reden tot zorg is voor bezwaarmakers, maar dit staat verder los van de verlening van de omzettingsvergunning. In geval van overlast uit de tuin kunnen bezwaarmakers een melding doen via meldingen.amsterdam.nl.

Op 2 oktober 2025 gaf de afdeling Erfpacht het volgende aan over het gebruik van de woning. In de erfpachtakte voor de woning staat als bestemming voor dit adres: woning voor één gezin, welke slechts als zodanig mag worden gebruikt. Voor kamerverhuur zal de erfpachtakte moeten worden aangepast. Hiervoor dient de erfpachter een aanvraag voor een bestemmingswijziging in te dienen via erfpacht@amsterdam.nl.

Hoewel dit niet in de weg staat aan de verlening van de omzettingsvergunning, zal de eigenaar de afdeling Erfpacht vanwege de omzetting naar kamerverhuur moeten vragen de erfpachtakte voor de woning aan te passen.

Verzoek tot stellen aanvullende voorschriften

Uit artikel 3.3.9, lid 2 HVV volgt een limitatieve opsomming van de voorschriften die aan een omzettingsvergunning kunnen worden verbonden. Het eerste voorschrift is dat elke onzelfstandige woonruimte door maximaal één volwassene wordt bewoond en in geval van huur op basis van een individueel schriftelijk huurcontract voor de betreffende onzelfstandige woonruimte tussen eigenaar, of degene namens deze, en huurder. Dit komt overeen met het laatste voorgestelde voorschrift van

bezwaarmakers. De overige voorschriften die zij hebben voorgesteld, komen niet in de opsomming voor zodat de HVV hiervoor geen grondslag biedt.

Overigens hebben deze overige voorgestelde voorschriften onder meer betrekking op geluidisolatie, bouwkundige eisen, handhaving met betrekking tot de tuin. Hiervoor verwijst de commissie naar bovenstaande overwegingen.

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. In deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

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 bezwaarmakers.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-061343	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2025-062746	VERTROUWELIJK - JB.25.009943.001 tm .006 Advies bezwaarschriftencommissie.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord