Nummer VN2022-001521
Directie Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Nieuw-West **DB**

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 25 januari 2022

Portefeuille
Besluiten op bezwaar (109)
Bouwen en Wonen (25)

Agendapunt
B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op bezwaren, die gericht zijn tegen het besluit tot het vormen van drie zelfstandige woningen uit één zelfstandige woning op het adres Laan van Vlaanderen [redacted].

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

Het dagelijks bestuur van Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- De bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 10 februari 2021 in stand te laten onder vervanging van de bijbehorende tekeningen door de aan het advies gehechte tekeningen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ongegrond te verklaren en het besluit in stand te laten onder vervanging van de bijbehorende tekeningen door de aan het advies gehechte tekeningen. Dat betekent dat terecht een vergunning voor woningvorming is verleend. De eigenaar mag van zijn woning drie zelfstandige woningen maken.

Bestuurlijke achtergrond

Op 10 februari 2021 verleende het dagelijks bestuur een vergunning voor woningvorming van drie zelfstandige woningen aan [redacted] (hierna: eigenaar) voor zijn woning aan Laan van Vlaanderen [redacted].

Tegen het besluit zijn vier bezwaren ingediend op:

- 10 maart 2021 door [redacted];
- 5 maart 2021 door [redacted];
- 4 maart 2021 door [redacted];
- 9 maart 2021 door [redacted].

Bestuurlijke prioriteit

Er loopt een beroepsprocedure wegens het niet tijdig beslissen. Uiterlijk in januari 2022 moet een beslissing op de bezwaren zijn genomen.

Wettelijke grondslag

Verordening op het Lokaal Bestuur in Amsterdam (Bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaren.

Onderbouwing besluit

Inhoud besluit

De vergunning is verleend voor het vormen van drie woningen uit één zelfstandige woning onder bepaalde regels. Bij de aanvraag werd uitgegaan van een (nog aan te vragen)

uitbreiding van de tweede verdieping. Het dakterras op de tweede verdieping zou worden dichtgezet en bij de woonruimte worden betrokken. De vergunning is ook basis van dat uitgangspunt verleend.

Bezwaren:

1. **a**. De aanvraag om de vergunning is niet rechtsgeldig.

De eigenaar was op het moment van de aanvraag, 18 december 2020, nog geen eigenaar van de woning. De overdracht vond eerst op 23 december 2020 plaats.

1. **b**. Algemene bezwaren.

De buurt wordt steeds meer terrein voor huisjesmelkers, die eengezinswoningen omzetten c.q. omvormen om ze tegen woekerprijzen te verhuren c.q. te verkopen.

De gemeente werkt hieraan mee.

De leefbaarheid en sociale cohesie komen in het geding.

1. **c**. Specifieke bezwaren

De aanvraag diende conform het overgangsrecht te worden getoetst aan het beleid zoals dat geldt sinds 1 januari 2021. Het besluit is genomen op 10 februari 2021 dus had getoetst moeten worden aan de strengere eisen die sinds 2021 gelden. Omdat de woning niet aan de grootte voldoet, had de vergunning geweigerd moeten worden.

Er is al één woning omgezet in het blok van vier woningen. Het pandquotum is hiermee al bereikt.

Er wordt al (geluids)overlast ervaren van de omgezette woning, waardoor de vrees voor (geluids)overlast van de om te vormen woning gerechtvaardigd is.

Advies van de bezwaarschriftencommissie

- Toepasselijk recht.

In artikel 5.1, derde lid van de Huisvestingsverordening (hierna : Hvv) is overgangsrecht opgenomen. Een aanvraag om een vergunning wordt beoordeeld op grond van de Hvv zoals die geldt op het moment van indiening van de aanvraag. Als uitzondering geldt wel, dat bij de toetsing uitgegaan moet worden van de nieuwe bepaling van artikel 3.1.1. van de Hvv. Het betekent niet dat het overgangsrecht niet geldt voor voorraadvergunningen.

De aanvraag is getoetst aan de juiste Hvv, die gold van 1 juli 2020 tot 1 januari 2021. Het is niet de bedoeling geweest om aanvragen uit 2020 te toetsen aan het strengere beleid dat vanaf 2021 geldt. Dit zou indruisen tegen de rechtszekerheid van de aanvrager van een vergunning.

Uit een uitspraak van de voorzieningenrecht Amsterdam blijkt ook, dat het overgangsrecht alleen op die manier geïnterpreteerd moet worden.

- Ontvankelijke aanvraag.

Uit artikel 23 van de Huisvestingswet volgt, dat een aanvraag om een voorraad vergunning slechts kan worden ingediend door de eigenaar.

In jurisprudentie is uitgemaakt, dat uit de geschiedenis van dit artikel volgt, dat de eis is gesteld om zeker te stellen dat de eigenaar van de woning instemt met de voorgenomen activiteiten en dat ook duidelijk is dat die eigenaar kan worden aangesproken op de activiteiten.

Ook als de aanvrager tijdens de aanvraagprocedure het eigendom krijgt, kan de vergunning rechtsgeldig verstrekt worden.

De eigenaar was op het moment van de aanvraag nog geen eigenaar, maar wel voordat het besluit is genomen, zodat de vergunning rechtsgeldig is verleend.

-Tekeningen

De tekeningen die bij deze vergunning zijn ingediend zijn onjuist. Dit bezwaar is correct. In eerste instantie wilde de aanvrager de tweede verdieping dichtbouwen. Er is een omgevingsvergunning aangevraagd (zie ook de bezwaren met nummer JB.21.008584, aangeleverd voor besluitvorming in deze vergadering) voor het bouwkundig splitsen van de woning in 3 zelfstandige woonruimten én het dichtbouwen van de tweede verdieping. De aanvraag is echter gewijzigd nadat de beoordelaar de aanvrager heeft bericht dat de vergunning voor de uitbreiding niet verleend kon worden. Hierdoor is de bestaande tweede verdieping niet uitgebreid, anders dan de tekening suggereert.

Na de hoorzitting is verzocht om de juiste tekeningen in te dienen. Deze zijn getoetst en op grond hiervan kan worden vastgesteld dat wordt voldaan aan de oppervlakte-eis.

De vergunning kan met de gewijzigde tekening, in stand blijven.

- Voorwaarden

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden van artikel 3.3.15, eerste lid van de Hvv.

De te vormen woningen zijn zelfstandig en hebben een verblijfsruimte van tenminste achttien vierkante meters gebruiksoppervlakte. De samenstelling van de woonruimte voorraad en daarmee de leefbaarheid wordt hierdoor beschermd.

- Belangenafweging

Het wijzigen van de woonruimtevoorraad kan mogelijk een negatief effect hebben op de leefbaarheid, maar dit effect kan worden weggenomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning betreffende de grootte, waarborging van een geordend woon- en leefmilieu en geluidsrapport.

Omdat aan de vergunning voorwaarden zijn verbonden, wordt de bescherming van de leefbaarheid voldoende gewaarborgd.

De bezwaren zijn ongegrond omdat:

- de eigenaar tijdens de aanvraagprocedure eigenaar is geworden, zodat de vergunning rechtsgeldig is verleend;

- vrees voor toekomstig (geluids)overlast geen reden is om de vergunning in te trekken noch (geluids)overlast van een andere woning;

- gelet op het overgangsrecht het recht dat gold ten tijde van de aanvraag het toepasselijke recht is, waardoor de aanvraag is getoetst aan het juiste juridisch kader;

- het pandquotum geldt voor omzettingen van woningen en niet voor woningvorming;

- de nieuwe tekeningen zijn getoetst en hieruit blijkt dat aan de eisen wordt voldaan.

Er loopt een beroepsprocedure wegens het niet tijdig beslissen. Uiterlijk in januari 2022 moet een beslissing op de bezwaren zijn genomen.

Advies / afstemming

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

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 beslissingen op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	**Naam**
AD2022-005167	220114 advies.pdf (pdf)
AD2022-005163	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted], secretaris bezwaarschriftencommissie Juridisch Bureau [redacted]@Amsterdam.nl

Uitslag

A Akkoord