VN2025-005151

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 15 april 2025

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift tegen de verleende vergunning voor het omzetten van één zelfstandige woning naar vijf onzelfstandige woonruimten voor de locatie Lomanstraat 100-2.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie om

- het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 29 oktober 2024 ongewijzigd in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de vergunning voor het omzetten van één zelfstandige woning naar vijf onzelfstandige woonruimten voor de locatie Lomanstraat 100-2 terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 29 oktober 2024 is een vergunning verleend voor omzetting van één zelfstandige woning naar vijf onzelfstandige woonruimten voor de locatie Lomanstraat 100-2 in Amsterdam (hierna: de locatie). De aanvraag is getoetst aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (hierna: de HVV) en de Nadere regels HVV. Er is vastgesteld dat het aannemelijk is dat aan deze wet- en regelgeving is voldaan. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden.

Tegen dit besluit is door bezwaarmakers op 10 december 2024 een bezwaarschrift ingediend. Op 24 december 2024 zijn de gronden van het bezwaar door de gemachtigde van bezwaarmakers toegestuurd.

Op grond van artikel 7:3 onder c Algemene wet bestuursrecht heeft er geen hoorzitting plaatsgevonden, omdat de gemachtigde heeft aangegeven af te zien van een hoorzitting. Namens het college is een schriftelijke reactie op het bezwaarschrift gestuurd.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam (Bijlage 3, A12). Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Bezwaren:

Het besluit is niet deugdelijk gemotiveerd. Er is slechts gesteld dat het aannemelijk is, dat de aanvraag voldoet aan de wet- en regelgeving, zonder dat er een toetsing heeft plaats gevonden.

Er is niet toegelicht dat aan de quotumvoorwaarden is voldaan.

Er is niet onderbouwd dat er geen sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu. Het omzetten naar vijf onzelfstandige woonruimten heeft een grote negatieve impact op de leefbaarheid, met name op het woon- en leefgebied van bezwaarmakers. De woningen zijn erg gehorig, door vijf bewoners zal de geluidsoverlast toenemen vanuit de woning en vanaf het dakterras. In het verleden zijn klachten niet serieus genomen.

De vergunning is in strijd met omgevingsplan, waarin is bepaald dat een woning bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden. Voor zover bezwaarmakers bekend is, is er geen omgevingsvergunning verleend. De strijdigheid met het bestemmingsplan is een evident privaatrechtelijke belemmering. Vergunninghouder is niet belanghebbend bij de aanvraag zolang de strijdigheid met omgevingsplan niet is weggenomen.

Overwegingen:

<u>Voorwaarden voor omzetting</u>

In artikel 3.3.9 HVV worden de voorwaarden genoemd, waaraan moet zijn voldaan om een vergunning voor omzetting te verkrijgen. In het bestreden besluit staat vermeld dat het aannemelijk is dat de aanvraag voldoet aan de Huisvestingswet, de HVV en de Nadere regels. Dit blijkt ondermeer uit de tekening behorend bij de vergunning. Daarnaast blijkt uit het besluit dat er getoetst is of de vergunning kan worden verleend binnen de toegestane quota. Bovendien zijn aan de vergunning de in artikel 3.3.1 lid 2 HVV genoemde voorschriften verbonden.

De bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) heeft geconcludeerd dat er wel degelijk een toetsing heeft plaats gevonden aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3.3.1 HVV en heeft geoordeeld dat het besluit op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en deugdelijk is gemotiveerd.

<u>Quotumvoorwaarden</u>

Voor de wijk Willemspark, waarin de locatie is gelegen, geldt een quotum van 121. In het bestreden besluit is vermeld dat dit wijkquotum niet wordt overschreden door het verstrekken van de vergunning.

Ten aanzien van het pandquotum is in het bestreden besluit vermeld dat maximaal 25 % van het aantal woningen in een pand mag worden omgezet naar onzelfstandige woonruimten. Nu er ten tijde van de aanvraag nog geen omgezette woonruimte in het pand was, is het pandquotum niet overschreden.

De commissie heeft geoordeeld dat in het bestreden besluit voldoende is toegelicht, dat voldaan is aan de quota genoemd in artikel 3.3.7 HVV.

<u>Leefbaarheid</u>

Bezwaarmakers stellen dat niet deugdelijk is onderbouwd dat er geen onaanvaardbare inbreuk op

een geordend woon- en leefmilieu zal optreden.

Kamerverhuur kan een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. Om de samenstelling van de woonruimtevoorraad – en daarmee de leefbaarheid - te beschermen geldt vanaf 1 april 2020, zowel op wijkniveau als per gebouw, een quotum met een maximum voor het aantal woningen dat kamergewijs wordt bewoond. Het woon- en leefklimaat (en de eventuele negatieve gevolgen van omzetting) zijn dus al meegewogen bij het opstellen van de toepasselijke regelgeving. Nu aan de voorwaarden van de HVV is getoetst en de vergunning is verleend onder voorwaarden (waaronder de voorwaarde dat er geen sprake mag zijn van overlast), heeft de commissie geoordeeld dat deugdelijk is gemotiveerd dat aan de bepalingen in de HVV over de bescherming van de leefbaarheid is voldaan.

Klachten over overlast

Volgens het bezwaarschrift zouden in het verleden zowel klachten als de wet- en regelgeving met betrekking tot de woning veelal niet serieus zijn genomen. In het bezwaarschrift is niet vermeld welke overlast de klachten betreffen. Er blijken echter geen overlastmeldingen te zijn ontvangen bij het meldpunt van de gemeente over de locatie.

De commissie heeft overwogen, dat de vergunninghouder zich moet houden aan de voorschriften die aan de vergunning zijn verbonden. Mocht er toch overlast zijn, dan kan, nadat de vergunninghouder/de overlastveroorzakers hierop zijn aangesproken en hier geen gevolg aan is gegeven, een handhavingstraject worden gestart.

Omgevingsvergunning

Bezwaarmakers stellen dat er geen omgevingsvergunning is verleend. Dat is niet juist, want op 7 januari 2025 is een omgevingsvergunning verleend voor de locatie. Deze vergunning is gepubliceerd in het Gemeenteblad. De commissie heeft geoordeeld dat er daarom niet nader hoeft te worden ingegaan op de vraag of er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering en de belanghebbendheid van vergunninghouder.

Conclusie:

De bezwaarschriftencommissie adviseert om het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Advies, afstemming en Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

n.v.t.

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 beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-020754	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-020755	VERTROUWELIJK - advies Lomanstraat 100-2 omzetting 26032025.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord