VN2023-014722
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 13 juni 2023

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaren gericht tegen de van rechtswege verleende omzettingsvergunningen voor adressen Koopvaardersplantsoen 53a en b en, 61a en b.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

in te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie om:

- De bezwaren ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- de besluiten van 3 juli 2020, waarmee van rechtswege omzettingsvergunningen zijn verleend, in te trekken en te besluiten de omzettingsvergunningen alsnog te weigeren

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften gegrond te verklaren en de besluiten van 3 juli 2020 waarbij de omzettingsvergunningen van rechtswege zijn verleend in te trekken en te besluiten de omzettingsvergunningen alsnog te weigeren.
Dit betekent dat de omzettingsvergunningen ten onrechte zijn verleend en dat het eerdere besluit op bezwaar van 18 januari 2021 terecht was. Toen is besloten om de vergunningen in heroverweging te weigeren. De aanvrager mag Koopvaardersplantsoen 53a en b en, 61a en b niet omzetten naar 12 onzelfstandige woonruimtes.

Bestuurlijke achtergrond

Op 18 maart 2019 heeft S. van Weelden aanvragen ingediend voor het omzetten van 2 zelfstandige woonruimtes in ieder 6 onzelfstandige woonruimten op de adressen Koopvaardersplantsoen 53a en 53b en, 61a en 61b.

Bij besluiten van 7 mei 2019 heeft het college de aanvragen niet in behandeling genomen. Tegen deze besluiten is op 14 juni 2019 bezwaar gemaakt door mr. H.R. ten Broek, ARAG rechtsbijstand, namens aanvrager.

Vervolgens besloot het college op 8 januari 2020 om de besluiten van 7 mei 2019 te herroepen en opnieuw te besluiten op de aanvragen van 18 maart 2019.

Op 6 maart 2020 is besloten om de vergunningen te weigeren. Echter, op 5 maart 2020 waren deze vergunningen reeds van rechtswege verleend.

Om die reden is bij besluit van 3 juli 2020 de van rechtswege verleende vergunningen bekendgemaakt.

Tegen deze besluiten is op 4 augustus 2020 is bezwaar gemaakt.

Op 18 januari 2021 zijn de bezwaren gegrond verklaard en zijn de vergunningen in heroverweging geweigerd.

Tegen dit besluit heeft van Weelden beroep ingesteld. De rechtbank heeft op 26 augustus 2021 uitspraak gedaan. De rechtbank heeft het beroep ongegrond verklaard. Daarop heeft van Weeleden hoger beroep ingesteld.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 18 januari 2023 uitspraak gedaan en het hoger beroep gegrond verklaard, de uitspraak van de rechtbank van 26 augustus 2021 en de beslissing op bezwaar van 18 januari 2021 vernietigd. Tevens is het college opgedragen een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen met inachtneming van de uitspraak.

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 te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

De omzettingsvergunning is geweigerd omdat in dit geval het belang van behoud van de woningvoorraad zwaarder weegt dan het belang om nieuwe woningen te creëren voor o.a. starters. Dat is de uitkomst van de individuele belangenafweging die is gemaakt en die is vereist.

De onderhavige aanvraag is getoetst aan de Huisvestingswet 2014, artikel 21 jo Huisvestingsverordening 2016, artikel 3.2.1..Onder deze Huisvestingsverordening was het noodzakelijk om een belangenafweging te maken. Met het invoeren van de Huisvestingsverordening 2020 is een ander beleid gaan gelden Een besluit tot verlening van een omzettingsvergunning van een aanvraag vóór 1 april 2020 moet wél worden voorzien van een individuele belangenafweging, omdat pas vanaf 1 april 2020 een quotum is ingesteld voor het aantal af te geven vergunningen in een bepaalde buurt. Een aanvraag van na 1 april 2020 wordt in beginsel alleen getoetst aan de voorwaarden die voortvloeien uit de Huisvestingsverordening en de daarbij behorende nadere regels. Als aan de voorwaarden wordt voldaan is geen ruimte voor een nadere afweging. De afweging wordt geacht te zijn gemaakt bij het opstellen van de voorwaarden en de daarbij geldende quota. Zowel pand als wijkquota. In onderhavige zaak moet er dus een individuele belangenafweging worden gemaakt omdat de aanvraag van 31 december 2019 was.

De rechtbank heeft ook in zijn uitspraak geoordeeld dat de afweging dat meer gewicht wordt toegekend aan het belang van het behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad in de betreffende buurt dan het belang van eisers vanwege de kwetsbare wijk die door het toevoegen van eengezinswoningen versterking ondervindt niet onredelijk is.

De motivering waarom in andere gevallen wel vergunning is verleend was echter niet deugdelijk volgens de rechtbank. De reden voor de verlening ligt in het feit dat de andere vergunningen zijn aangevraagd en verleend na april 2020 waardoor het nieuwe beleid is gaan gelden. Er is dan sprake van vrijwel geen ruimte tot het maken van een individuele belangenafweging en van een soort imperatief stelsel waarbij een vergunning moet worden verleend als je aan de voorwaarden voldoet van de Huisvestingsverordening. Immers de afweging is geacht te zijn gemaakt bij het opstellen van de voorwaarden waaronder de quota.

Ten overvloede overweegt de commissie dat de vergunning zoals aangevraagd ook niet onder de huidige regelgeving zou zijn verleend. Immers De aanvraag voldoet weliswaar aan het geldende wijkquotum. Maar niet aan het pandquotum. Op grond van het pandquotum mag namelijk maximaal 25% van een pand worden omgezet, bij minder dan vier adressen per pand kan er maximaal sprake zijn van één omgezette woonruimte.

Hieruit blijkt ook dat het beleid van de gemeente er niet op is gericht om omzettingen tegen te gaan maar wel om het aantal omzettingen te beperken en concentraties van kamerverhuur te voorkomen.

Conclusie

De commissie concludeert dat de weigering om de omzettingsvergunning in stand kan blijven.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

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
AD2023-046723	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-046856	definitief advies.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord