VN2024-012917

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Zuidoost van 08 oktober 2024

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaar dat is gericht tegen de verleende omzettingsvergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar drie onzelfstandige woonruimten op het adres Jacob Krüsestraat 156.

Het dagelijks bestuur Zuidoost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ongegrond te verklaren;
- het besluit van 18 april 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

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

Bestuurlijke achtergrond

Op grond van artikel 7:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een belanghebbende bezwaar maken tegen een besluit van een bestuursorgaan. Het bestuursorgaan dient een beslissing op dit bezwaarschrift te nemen.

Op 29 januari 2024 is door vergunninghouder een aanvraag ingediend voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar drie onzelfstandige woonruimten op het adres Jacob Krüsestraat 156.

Bij besluit van 18 april 2024 is de gevraagde vergunning verleend.

Op 15 mei 2024 is door bezwaarde een bezwaarschrift ingediend tegen dit besluit.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het 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 bezwaren luiden samengevat als volgt:

- De woning is nog nooit bewoond geweest door de eigenaar. Vanaf het begin hebben er andere mensen in gewoond;
- De bestemming is woonhuis en geen kamerverhuurbedrijf;
- Er worden al meerdere woningen verhuurd als kamers in de straat;
- Er wordt overlast van studenten verwacht;
- Het is een woonwijk voor gezinnen en dit moet ook zo blijven.

De commissie overweegt of het besluit terecht is genomen en overweegt als volgt.

Kamerverhuur kan een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. Om de samenstelling van de woonruimtevoorraad – en daarmee de leefbaarheid - te beschermen geldt daarom vanaf 1 april 2020, zowel op wijkniveau als op pandniveau , een quotum met een maximum voor het aantal woningen dat kamergewijs wordt bewoond. Er is sindsdien geen ruimte meer voor een individuele belangenafweging. De belangenafweging heeft al plaatsgevonden bij de vaststelling van de quota. Dat betekent dat zolang het quotum nog niet is bereikt, het uitgangspunt is dat dat het belang van de aanvrager van een vergunning zwaarder weegt dan het belang van het beschermen en behoud van de samenstelling van de woningvoorraad (waaronder het beschermen van de leefbaarheid).

Leefbaarheid en vrees voor overlast

De bezwaren hebben onder meer betrekking op de invloed op de leefbaarheid door de wijze van bewoning, vooral door de komst van individuele bewoners in plaats van één huishouden.

Omdat aan de voorwaarden van de Hvv wordt voldaan, is de vergunning in beginsel terecht verleend. Dat kan anders zijn als de omzetting onevenredige gevolgen heeft voor omwonenden. Van zulke onevenredige gevolgen is echter niet gebleken. De commissie overweegt dat enkel de vrees voor overlast en de vrees voor de aantasting van de sociale cohesie geen omstandigheden zijn die zo bijzonder zijn dat moet worden afgeweken van het beleid. Deze grond van bezwaar slaagt niet.

Quotum

Bezwaarde voert aan dat er al meerdere woningen in de buurt worden gebruikt voor kamerverhuur. De commissie heeft de quotumgegevens van deze wijk en straat opgevraagd bij het stadsdeel. Uit die gegevens blijkt dat het quotum op wijkniveau (Gein) nog niet gevuld is. Er zijn op dit moment nog 153 plekken beschikbaar voor omzettingsvergunningen. Daarnaast is er ook gekeken naar het quotum op pandniveau. Hierin was ruimte voor één omzettingsvergunning. Door de verlening van deze omzettingsvergunning op het adres Jacob Krüsestraat 156 is het pandquotum in deze straat gevuld.
De commissie concludeert dat de vergunning voldoet aan het wijk- en pandquotum uit de Hvv.

Bewoners
Bezwaarde geeft aan dat de eigenaar niet in de woning woont en dat zij vermoedt dat er op dit moment maar één persoon in de woning woont.
De commissie overweegt allereerst dat het voor de verlening van de omzettingsvergunning niet vereist is dat de eigenaar ook zelf in de woning woont. Daarnaast heeft vergunninghouder zes maanden de tijd om de omzettingsvergunning in gebruik te nemen. Als de vergunning na zes maanden nog niet in gebruik is genomen *kan* de vergunning worden ingetrokken. Dit is echter geen weigeringsgrond maar een intrekkingsgrond.
Deze grond van bezwaar slaagt niet.

Advies en afstemming

n.v.t.

Participatie

n.v.t.

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
AD2024-055332	Stadsdeel Zuidoost Voordracht (pdf)
AD2024-055347	VERTROUWELIJK - DEF advies Jacob Krusestraat 156 JB.24.006725.pdf (pdf)

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

Juridisch Bureau, mevrouw J. Zeeman, j.zeeman@amsterdam.nl, tel: 06-82 42 61 00

Uitslag

A Akkoord