VN2024-015768

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 12 november 2024

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

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften die zijn gericht tegen de verleende omzettingsvergunning voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in vier onzelfstandige woonruimten op de locatie Nachtwachtlaan 43 te Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- De bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 31 mei 2024, waarbij een omzettingsvergunning is verleend, in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 31 mei 2024, waarbij een omzettingsvergunning is verleend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in vier onzelfstandige woonruimten, 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 31 mei 2024 is een vergunning verleend voor een het omzetten van één zelfstandige woonruimte in vier onzelfstandige woonruimten op de locatie Nachtwachtlaan 43 te Amsterdam. Tegen dit besluit is bezwaar gemaakt. Op 26 september 2024 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden.

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

In het besluit wordt een omzettingsvergunning verleend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar vier onzelfstandige woonruimten op de Nachtwachtlaan 43 te Amsterdam.

Het verhuren van een woonruimte aan meerdere mensen die niet samen één huishouden vormen is vergunning plichtig. Eigenaren moeten hier een vergunning voor het omzetten van een woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten voor aanvragen. Om de leefbaarheid en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te beschermen, heeft de gemeenteraad Amsterdam een aantal voorwaarden vastgesteld in de Huisvestingsverordening waaraan moet zijn voldaan om een vergunning te kunnen krijgen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, worden aan de vergunning voorschriften verbonden.

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 per gebouw, een quotum met een maximum voor het aantal woningen dat kamergewijs wordt bewoond.

Dat betekent, dat zolang het quotum nog niet is bereikt, het uitgangspunt is 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).

Als de aanvraag binnen het quotum valt en aan de overige voorwaarden voldoet, en er overigens geen weigeringsgronden zijn, wordt de vergunning in principe verleend.

De bezwaargronden zijn:

- De VvE heeft geen toestemming gegeven.
- De woontoren en de woning is niet geschikt voor omzetting, zowel bouwkundig als voor wat betreft de inbreuk op de leefomgeving van de bewoners. Het gebouw is al opgesplitst in appartementen. De voorzieningen van dit oude gebouw zijn er niet op gemaakt om die appartementen weer onder te verdelen in nog kleinere appartementen. Liften en bijbehorende wachttijden, maar ook afvoerpijpen, bergruimte en parkeerruimte is niet geschikt om nog verder onder te verdelen.
- De vergunning is in strijd met het beoogde gebruik van de woning.
- Omzetting is in strijd met het bestemmingsplan.

Overwegingen naar aanleiding van de bezwaargronden:

- De VvE heeft geen toestemming gegeven.

Toestemming van de VvE is geen voorwaarde voor de vergunning. Slechts een *evident* privaatrechtelijke belemmering kan vergunningverlening in de weg staan. Hiervan is geen sprake.

- De woontoren en de woning is niet geschikt voor omzetting, zowel bouwkundig als voor wat betreft de inbreuk op de leefomgeving van de bewoners.

De bouwkundige eisen van de woontoren maken geen deel uit van het toetsingskader van deze vergunning. Wel zijn er een aantal bouwkundige voorschriften aan de vergunning verbonden om de aangrenzende woningen te beschermen (geluidswering) en de woonkwaliteit van de woning zelf (minimale oppervlaktematen per verblijfsruimte).

Indien bewoners in aangrenzende woningen na ingebruikname van de omgezette woning geluidsoverlast ervaren en zij twijfelen of er voldaan is aan de gestelde geluidsisolatie-eisen of overige voorschriften dan kunnen die bewoners een handhavingsverzoek indienen en zal erop worden gecontroleerd.

Voor wat betreft de inbreuk op de leefomgeving is al rekening gehouden met het stellen van

voorwaarden, waaronder een wijk- en pandquotum. Indien hieraan wordt voldaan wordt de vergunning verleend, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden om, in afwijking van het beleid, de vergunning te weigeren. Hiervan is niet gebleken.

- De vergunning is in strijd met het beoogde gebruik van de woning.
- Omzetting is in strijd met het bestemmingsplan.

Bij de verlening van deze vergunning vindt geen toets plaats aan het bestemmingsplan. Aanvrager wordt erop gewezen dat er mogelijk nog een omgevingsvergunning nodig is om af te wijken van het bestemmingsplan. U hebt in het besluit laten weten dat het gebruik van de woning door 4 huishoudens is toestaan.

De bezwaarschriftencommissie komt tot de conclusie dat de bezwaren geen doel treffen en dat het besluit ongewijzigd in stand kan blijven.

Advies, afstemming en Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Niet van toepassing.

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
AD2024-067145	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2024-067164	VERTROUWELIJK - advies omzetting Nachtwachtlaan 43.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord