Van
[redacted]

Aan
Gemeente Amsterdam
Juridisch Bureau
t.a.v. mr. [redacted]
Per e-mail: [redacted]@amsterdam.nl, juridischbureau.bezwaren@amsterdam.nl
Cc: [redacted]@amsterdam.nl

Amsterdam, [redacted] 2020

Onderwerp: bezwaar [redacted] met kenmerk [redacted] en besluit d.d. [redacted] 2020 met kenmerk [redacted] en OLO-nr. [redacted]

Geachte heer [redacted],

Als direct belanghebbende [redacted] heb ik op [redacted] 2020 bezwaar aangetekend tegen het gemeentelijke besluit van [redacted] 2020 met kenmerk [redacted], waarin de gemeente stelt dat voor het splitsen van een eengezinswoning naar twee zich boven elkaar bevindende woningen "geen omgevingsvergunning vereist is" omdat het niet zou afwijken van het bestemmingsplan. Op [redacted] 2020 gaf de gemeente alsnog een omgevingsvergunning, met kenmerk [redacted] en OLO-nr. [redacted]. Uit dit besluit blijkt dat de gemeente – zonder dat te communiceren en zonder het besluit d.d. [redacted]2020 in te trekken – van standpunt is veranderd, zoals is te lezen onder 'Motivatie woningsplitsing' op p 6: "*Het betreft een aanvraag om omgevingsvergunning voor het splitsen van één woning naar twee wooneenheden. (…) Daarmee is de aanvraag strijdig met (…) het bestemmingsplan.*"

Hiermee wordt kritiekpunt 1 van mijn bezwaar tegen het eerste besluit in dit tweede Wabo-besluit door de gemeente erkend. Dit heeft een aantal consequenties:

- Aangezien het besluit d.d. [redacted] niet is ingetrokken, voer ik het besluit d.d. [redacted] bij deze aanvullend aan ter ondersteuning van mijn bezwaar met kenmerk [redacted].
- Evident blijven de punten 1 tot en met 5 van mijn bezwaar staan; de punten 2 t/m 5 voer ik daarnaast ook aan tegen het kennelijk vervangende nadere besluit d.d. [redacted].
- Daar voeg ik aan toe dat het kennelijk vervangende nadere besluit d.d. [redacted] misbruik maakt van de wettelijke mogelijkheden tot beslissen in strijd met het bestemmingsplan, in het bijzonder door de Kruimelgevallenregeling onterecht toe te passen, zoals hieronder toegelicht onder A en B.

A. Misbruik van bevoegdheid tot afwijking van het bestemmingsplan
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de daarmee samenhangende regelgeving bieden mogelijkheden om in specifieke situaties planologisch strijdig bouwen en/of gebruiken toe te staan. Echter, wat de gemeente doet is het stelselmatig in strijd met het bestemmingsplan toestaan

van projecten om woningen te verkameren of te splitsen. Ook in dit geval lijkt de bevoegdheid tot afwijken gebruikt voor een ander doel dan waarvoor de bevoegdheid is verleend. Een doel dat ook nog eens in strijd is met de nieuwe bepaling in het ontwerpbestemmingsplan [redacted] 2018 om het opdelen van de grondgebonden woningen in studio's / appartementen tegen te gaan, behandeld in punt 2 van mijn eerdere bezwaar. Deze bepaling is juist opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan in antwoord op brede inspraak, reden te meer om die serieus te nemen.

B. Meer specifiek: artikel 4 lid 9 uit Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geldt niet
Als argument om splitsing in afwijking van het bestemmingsplan toch toe te staan, haalt de vergunningverlener op p. 6 van het besluit d.d. [redacted] de zogenoemde Kruimelgevallenregeling aan, in de vorm van artikel 4 lid 9 uit Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aan. Artikel 4 lid 9 is bedoeld voor speciale gevallen, zoals het transformeren van een kantoorgebouw tot een appartementencomplex. Dat vraagt om een grondige argumentatie van de vergunningverlener, want anders betekent toepassing willekeur en impliceert het bovendien dat het bestemmingsplan een wassen neus is. Bovendien geldt expliciet de voorwaarde dat de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume niet worden vergroot. Ten behoeve van de splitsing van één woning naar twee wooneenheden wordt de woning [redacted] vergroot met een opbouw en een uitbouw, zodat artikel 4 lid 9 uit Bijlage II van het BOR evident niet van toepassing is. Zie ook deze uitspraak van de voorzieningenrechter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, d.d. 4 februari 2020: ECLI:NL:RVS:2020:338, overweging 4.2.

Daar komt nog eens bij dat het beoogde gebruiken in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (Wabo, art 2.12 lid 1). Dat blijkt wel uit het feit dat de gemeente in het ontwerpbestemmingsplan [redacted] 2018 juist een extra hindernis heeft opgeworpen tegen het opdelen van de woningen in studio's / appartementen, namelijk door de woningen de nieuwe bestemming 'grondgebonden woning' te geven (zie wederom punt 2 uit mijn eerdere bezwaar). Niet voor niets heeft de wethouder recentelijk aangegeven dit bestemmingsplan zo snel mogelijk ter vaststelling aan de gemeenteraad te willen aanbieden. De nieuwe bepaling komt bovenop de reeds in het bestemmingsplan [redacted] 2008 opgenomen bepaling dat een woning uitsluitend is bedoeld voor huisvesting van één afzonderlijke huishouden. De aanvragen en besluiten inzake dit project kunnen niet waarmaken dat het beoogde gebruiken niet in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Er is dus geen reden om af te wijken van de democratisch gelegitimeerde kaders.

Het moge duidelijk zijn: naar mijn overtuiging laat de gemeente hier steken vallen en geeft de gemeente veel te gemakkelijk vergunningen af voor verkamering en – zoals in dit geval – splitsing. De genoemde kritiekpunten illustreren ook hoe belangrijk grondig onderzoek van uw bezwaarcommissie is. Mijn bezwaren licht ik graag mondeling toe.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlage:
- eerder bezwaar [redacted] d.d. [redacted] 2020 (uw kenmerk [redacted])
- besluit d.d. [redacted] 2020 met kenmerk [redacted] en OLO-nr [redacted]

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Amsterdam, [redacted] 2020

Onderwerp: bezwaar tegen besluit met kenmerk [redacted] betreffende splitsing [redacted]

Geachte heer/mevrouw,

Als bezorgde [redacted] tekenen wij bezwaar aan tegen uw besluit van [redacted] 2020 met kenmerk [redacted], om een vergunning te verlenen voor het vormen van twee zelfstandige woonruimten uit één zelfstandige woonruimte op de locatie [redacted]. De eigenaren willen een grondgebonden eengezinswoning aan de Amsterdamse woningmarkt onttrekken en splitsen in twee eenheden. De Huisvestingsverordening geeft de gemeente bevoegdheden om vergunningaanvragen van vastgoedinvesteerders naast zich neer te leggen, bijvoorbeeld als “naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de beoogde handeling gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning” (Artikel 3.3.1, lid 2). Wij hebben de volgende redenen om bezwaar aan te tekenen tegen het besluit van de gemeente:

1. Belang van de huidige samenstelling
Het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad is evident groter dan het belang van de portemonnee van betrokken vastgoedinvesteerders. De woning betreft een in Amsterdam schaarse grondgebonden eengezinswoning in een hechte wijk, waarin mensen van alle leeftijden wonen. In het verleden vonden veel jonge gezinnen hier een plek waar zij nog relatief betaalbaar konden wonen, zonder de stad Amsterdam te hoeven verlaten. Helaas hebben die jonge gezinnen bijna geen kans meer om een vrijkomende woning te bemachtigen. Doordat splitsen en kamerverhuur zo lucratief zijn, kunnen vastgoedinvesteerders veel hogere bedragen bieden dan particulieren. En dus worden mensen met middeninkomens – waaronder leraren, agenten en zorgverleners – gedwongen hun heil elders te zoeken. Wij zeggen: biedt juist hen ook in Amsterdam een eerlijke kans op een grondgebonden eengezinswoning. Ter illustratie van wat het tekort aan eengezinswoningen onder meer betekent:

- Nu al vertrekt 40 procent van de jonge gezinnen binnen vier jaar na de geboorte van het eerste kind uit Amsterdam (CBS, 7 november 2017). In 2018 verhuisde 12 procent van de gezinnen met kinderen jonger dan vier jaar uit Amsterdam naar een andere gemeente (CBS, 26 juni 2019).
- Mede door gebrek aan betaalbare woonruimte kampt Amsterdam met een groot tekort aan leerkrachten (Parool, 1 november 2019, “Leraren vertrekken met honderden tegelijk uit grote steden”). Hetzelfde speelt bij o.a. verpleegkundigen en politieagenten.

Het genoemde belang wordt onderkend in ontwerpbestemmingsplan [redacted] 2018. In artikel 4.2.1 hiervan wordt een onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en gestapelde woningen (Wonen-2 resp. Wonen-1). Het plan stelt de grondgebonden woning expliciet gelijk met een eengezinswoning, “waarbij de aanwezige bouwlagen door één huishouden worden gebruikt”. De omgevingsvergunning “zal slechts worden verleend als er sprake is van belangen die zwaarder moeten wegen dan het belang bij het behoud van de bestaande voorraad eengezinswoningen zoals hiervoor is beschreven (nee, tenzij).” Ook het vigerende bestemmingsplan [redacted] 2008 en de erfpachtvoorwaarden stellen dat de woning bedoeld is voor één afzonderlijke huishouding.

2. Sociale gevolgen en leefbaarheid
De wijze van bewoning in deze buurt is van een intensieve aard door de leeftijd van de woningen en de noodzaak c.q. ruime mogelijkheden om eraan te klussen en knutselen. Mensen zijn trots op hun woning, hebben er vaak veel tijd, geld en energie in gestoken. Dit geeft een sterke band met de plek en een relatief grote wil om een succes te maken van de buurt. Er is door vele buurtbewoners en door de gemeente zelf al vele jaren veel geïnvesteerd in een zeer sociale woonomgeving. De manifestaties daarvan zijn legio, niet alleen in sociale contacten, maar ook in fysieke verschijningen met een uitgesproken verbindend karakter als de [redacted] en de [redacted]. Met de initiatieven proberen bewoners ook een bijdrage te leveren aan een goed leefklimaat voor de omliggende buurten door bij te dragen aan gemengd onderwijs, draagvlak voor voorzieningen als scholen en winkels en samenhang.

In een situatie waarin een groot deel van de woningen is getransformeerd tot appartementen en kamers zal sprake zijn van een ander type bewoning. Dat heeft ongetwijfeld merkbare sociale gevolgen voor deze buurt en de omringende gebieden en het is maar zeer de vraag of de gemeente die wenst. We wijzen u er graag op dat de praktijk van splitsen en verkameren wijdverbreid is in Amsterdam Nieuw-West en de sociale gevolgen ook elders merkbaar zullen zijn.

3. Precedentwerking commerciële ontwikkelingen
Het is kennelijk bijzonder lonend een eengezinswoning te splitsen in kleinere, al dan niet zelfstandige eenheden. De splitsing van deze woning heeft een verdere precedentwerking voor commerciële investeerders. Dat zal de woningprijzen verder onder druk zetten op een plek waar voorheen nog relatief betaalbare grondgebonden gezinswoningen beschikbaar waren voor mensen met gewone banen. Om het woningbestand in balans te houden is het van belang dat commerciële belangen ondergeschikt worden aan de belangen van de inwoners van Amsterdam.

4. Onwenselijke overheidssteun voor vastgoedinvesteerders
De soepele praktijk rond vergunningen voor splitsing en verkamering is een klap in het gezicht van hardwerkende Amsterdammers die een huis in de stad willen kopen, iets groter willen wonen, met hun gezin in de stad willen blijven. Zij zijn nagenoeg kansloos tegenover vastgoedinvesteerders die naar hartenlust mogen splitsen en verkameren. Splitsing en verkamering zijn faciliteiten die in veel gevallen alleen maar nut hebben voor de portemonnee van vastgoedinvesteerders en zouden dan ook met mate moeten worden toegepast, waar er een duidelijk publiek belang mee is gediend. Van de bestuurders in Amsterdam en via hen ook de vergunningverleners vragen we het leiderschap om keuzes te durven maken die niet de vastgoedinvesteerder maar de burger op één zetten.

Samengevat: wij vragen de gemeente om een zorgvuldige belangenafweging te maken en deze onttrekkingsvergunning in te trekken. Graag lichten wij onze bezwaren mondeling toe.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau

via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

[redacted]2020

Betreft: bezwaar tegen de samenhangende aanvragen en besluiten dd.[redacted]([redacted]), [redacted](OLO [redacted]) en [redacted](OLO [redacted]) tot omkatten van de gezinswoning[redacted]

Geacht Bestuur,

Tegen de bovenstaande aanvragen en besluiten dien ik het volgende bezwaarschrift in.

1. Aan de lopende band geeft u onder meer in stadsdeel NwWest alle medewerking aan het omkatten van gezinswoningen naar kamergewijze exploitatie en verhuur of verkoop van studio's en appartementen. Voor zo ver bekend weigert u nooit om een vergunning te geven, zelfs niet als een gezinswoning wordt opgedeeld in hokken van minder dan 12m2 zoals recent in Noord (waarvoor u op 21-11-2019 dan ook bent veroordeeld https://linkeddata.overheid.nl/front/portal/document-viewer?ext-id=ECLI:NL:RBAMS:2019:8728), met een voorlopig dieptepunt onlangs in NwWest, aan de Pieter Calandlaan: 10 hokken van 2 x 4 m (https://www.at5.nl/artikelen/e28067/). Voor uw vergunningverleners is dit allemaal geen probleem, wat de bewoners betreft zijn dit ronduit misstanden die we ook bij ons in de buurt niet moeten hebben.

2. Bovendien verhullen de bekendmakingen en de vergunningen geregeld de ware strekking van het desbetreffende project, in deze buurt in korte tijd tenminste 3 voorbeelden:

- [redacted]:
  Volgens de bekendmaking en de vergunning zou het alleen maar gaan om een dakopbouw conform het bestemmingsplan, later kwam de aap uit de mouw, de dakopbouw en verdere verbouwing van de woning strekken tot het in de woning exploiteren van 4 kamers voor 4 huishoudens, welk bouwen en gebruiken nu juist in strijd is met het bestemmingsplan.

- [redacted]
  Volgens de bekendmaking zou het gaan om het realiseren van 2 appartementen,
  vorige week kwam de aap uit de mouw, de appartementen worden verder opgedeeld in kamers,
  alleen al 5 kamers in het appartement 14-B, hoeveel kamers in 14-A staat er niet bij;
  ook hier is het verbouwen van de woning wegens de daarmee beoogde kamergewijze exploitatie in strijd met het bestemmingsplan.

- [redacted]
  Volgens de bekendmaking zou het gaan om het realiseren van 2 + 2 appartementen,
  de vergunningverlener hebben we bij herhaling om toelichting gevraagd maar elke reactie is uitgebleven;
  vorige week kwam de aap uit de mouw, de appartementen worden verder opgedeeld in kamers,
  alleen al 9 kamers in 3 van de appartementen, hoeveel kamers in het 4e appartement staat er niet bij;
  ook hier is het verbouwen van de woning wegens de daarmee beoogde kamergewijze exploitatie in strijd met het bestemmingsplan.

3. U begrijpt, gezien de 5 voorbeelden sub 1 en 2 kunnen de bewoners kennelijk niet vertrouwen dat de samenhangende aanvragen en besluiten dd. [redacted] [redacted] en [redacted] wel kloppen met de werkelijkheid en rechtmatig zijn. Omdat het bouwen strekt tot het in de woning huisvesten van meer dan één huishouden ziet het er naar uit dat het bouwen en gebruiken waarvoor drieledig vergunning is gevraagd in strijd is met het bestemmingsplan zodat alleen al daarom de besluiten dd. [redacted] en [redacted] niet genomen mochten worden en de aanvraag dd [redacted] niet vergund mag worden.

4. Bovendien, voor zo ver de stukken de beoogde nieuwe situatie al inzichtelijk maken, zijn de 2 appartementen niet beide grondgebonden zodat het project ook nog eens in strijd is met het ontwerp-bestemmingsplan [redacted] 2018. Dat maakt de aanvraag dd. [redacted] en de besluiten dd. [redacted] te meer onrechtmatig: hoe onvoldoende ook, volgens u is de bestemming *grondgebonden woning* nu juist in het ontwerp-plan ingevoerd om de bewoners dan toch *iets* tegemoet te komen in hun verzet tegen het omkatten van woningen maar blijkens hun besluiten dd. [redacted] hebben uw vergunningverleners ook maling aan het nieuwe bestemmingsplan en/of is deze bestuurlijk nieuw ingevoerde bestemming door gebrek aan effectiviteit een fopspeen.

5. De wettelijke looptijd van het bestemmingsplan [redacted] 2008 is al jaren verstreken, tegen het ontwerp-plan 2018 zijn al in 2018 forse bezwaren ingediend, niet in de laatste plaats tegen de daarin geboden mogelijkheden tot omkatten van woningen. Niet aanvaardbaar is te achten dat de gemeenteraad de bestuurlijke beantwoording van de bezwaren en vaststelling van het plan verzuimt.

6. De aanvraag dd. [redacted] en de beantwoording daarvan ontbreken in de stukken die ter inzage zijn gelegd. Indien & voor zo ver nodig met beroep op de WOB verzoek ik u bij deze om de aanvraag + bijlagen en de papieren en digitale correspondentie daarover alsnog ter inzage te leggen of per email toe te sturen.

7. De besluiten dd. [redacted] en [redacted] zijn genomen door de desbetreffende behandelende ambtenaar. Echter, mede gezien de strekking van de besluiten is dat niet goed te begrijpen: niet goed voorstelbaar is dat de behandelaars mandaat zouden hebben om namens DB-NwWest of B&W te beslissen over hun eigen werk, dat ze waar nodig in overleg met de aanvrager hebben gedaan.

De Regeling Bezwaar & Beroep schrijft in art 4.1 voor met de strekking dat uw Bezwaarcommissie eerst met de bezwaarindieners en de vergunningverlener zoekt naar een oplossing in overleg.
Naar het initiatief daartoe kijk ik uit.

Onder voorbehoud voor aanvulling, wijziging en nadere uitwerking van de nu ingediende bezwaren, met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]