Aan het Bestuur van de gemeente Amsterdam
t.a.v. de Bestuurscommissie NwWest,
de afdelingen Handhaving & Toezicht Vergunningen en Juridisch Bureau
TuinStadhuis, Postbus 202 1000 AE Amsterdam

tevens via [redacted] [redacted]-2019

Betreft: stilleggen van de bouw en intrekken van de HVV- en WABO-vergunningen voor het omkatten van de gezinswoning [redacted];
[redacted]

geacht Bestuur,

De gezinswoning [redacted] is opgekocht door een [redacted], de verbouw voor kamergewijze exploitatie, grotendeels bestaande uit opbouwen met een 2e etage, is in volle gang. Echter, in kennelijke eendrachtigheid is het doen & laten van de [redacted] illegaal en de vergunningverlening door uw ambtenaren onrechtmatig:

A. Blijkens de ambtelijk verleende Huisvestingsvergunning HVV dd. [redacted] met onderliggende stukken strekken de bouwwerkzaamheden tot het omkatten van de bestaande zelfstandige woonruimte voor één huishouden in 4 onzelfstandige woonruimten voor 4 huishoudens. Dat is klip & klaar een schending van het Bestemmingsplan en de Erfpachtvoorwaarden omdat die de bewoning beperken tot slechts één gezin / huishouden.
Aangezien de exploitant voor het bouwen en gebruiken van de woning met opbouw door meer dan één huishouden blijkens de bekendmaking dd. [redacted] geen WABO-vergunning heeft gevraagd, laat staan verkregen, is het bouwen en gebruiken van de opbouw alleen al door het niet hebben van de vereiste WABO-vergunning ronduit illegaal te achten zodat de bouwwerkzaamheden alleen al om die reden door u per omgaande dienen te worden stilgelegd.

B. Blijkens de bekendmaking dd. [redacted] heeft de exploitant ook voor het verbouwen van de begane grond voor 4 huishoudens en van de 1e etage voor 2 huishoudens geen toestemming tot afwijking van Bestemmingsplan en de Erfpachtvoorwaarden gevraagd, laat staan verkregen. In beginsel is het mogelijk dat de begane grond en de 1e etage slechts weinig of geen verbouwing behoeven zodat dan voor verbouwing als zodanig geen vergunning nodig is. Echter, zelfs indien de *bouwwerkzaamheden* op de gegane grond en de 1e etage als zodanig wegens aard & omvang niet vergunningplichtig zouden zijn, dan nog is het gaan *gebruiken* van de begane grond en de 1e etage door meer dan één huishouden wegens schending van het Bestemmingsplan en de Erfpachtvoorwaarden vergunningplichtig. Alleen al om die reden is het verbouwen en beoogde gebruik van de woning illegaal te achten. Bovendien heeft de aanvrager in de WABO-aanvraag dd. [redacted] kennelijk een valse voorstelling van zaken gegeven, leidend tot de bekendmaking dd. [redacted] die bijgevolg navenant misleidend is. In aanvulling op A dienen te meer daarom de bouwwerkzaamheden door u per omgaande te worden stilgelegd.

[redacted]

C. Blijkens de bekendmaking dd. [redacted] en de besluitenlijsten van DB-NwWest is voor het opbouwen van de woning met een 2e etage ambtelijk een WABO-vergunning verleend zónder de strijdigheid van het bouwen & gebruiken met het Bestemmingsplan en met de Erfpacht-voorwaarden te beoordelen. Alleen al daarmee zijn de ambtelijke vergunning-besluiten HVV en WABO dd. [redacted] ronduit onrechtmatig te achten zodat u de vergunningen dient in te trekken.

Hieronder in paragraaf 1 t/m 6 nadere specificatie waar het doen & laten en de samenwerking van [redacted] en de ambtenaren niet deugen.

Het stilleggen van de bouw A + B en het intrekken van de vergunningen C zijn acties die evident uitvoering per omgaande vereisen en niet op elkaar hoeven of mogen wachten.

Ten aanzien van de bezwaren C geldt voorbehoud voor aanvulling en/of wijziging nadat de aangekondigde inzage in de WABO-stukken en de gevraagde inzage in de ontbrekende HVV-stukken ook daadwerkelijk zijn verleend.

Inzake de bezwaren C schrijft de Regeling Bezwaar & Beroep in art 4.1 voor met de strekking dat uw Bezwaarcommissie eerst met partijen een oplossing in overleg zoekt. Naar het initiatief daartoe per omgaande kijk ik uit.

Gezien de onlosmakelijke samenhang tussen de gevraagde WABO-vergunning en de gevraagde HVV-vergunning geef ik u in het wederzijdse belang van tempo, effectiviteit & efficiency en wegens het programma *prettig contact met de overheid* graag in overweging om de bezwaren in samenhang te doen behandelen door het *combineren* van de twee voor-onderzoeken in de zin van art. 4.2 van de Bezwaarregeling, het hoor & wederhoor en de besluitvorming op bezwaar.

In het vertrouwen u en uw Toezichthouders & Handhandhavers inzake A + B voldoende te hebben geïnformeerd en uw Bezwaarcommissie inzake C voor nu voldoende te hebben geïnformeerd, hoogachtend,

[redacted]
[redacted] Amsterdam
[redacted]@gmail.com

1. Erfpachtvoorwaarden en Bestemmingsplan

Sinds meer dan 100 jaar is de erfpacht een cruciaal sturings-instrument om de stad in het openbaar belang ruimtelijk te ordenen, niet uitgezonderd de bestemming van de grond met het daaraan verbonden beperkte gebruik.

Deze buurt in [redacted] is daarop geen uitzondering: de boeren en andere grondeigenaren zijn onteigend zodat de grondeigenaren de nieuwbouw niet in eigen belang en in eigen hand ruimtelijk konden ordenen maar het stadsbestuur de ruimtelijke ordening in goede banen kon leiden, via de voorwaarden van de gronduitgiften in erfpacht.

De eerste erfpachters in 1953 en hun rechtsopvolgers mogen & moeten kunnen vertrouwen dat de gemeente de ruimtelijke ordening die de gemeente in zijn uitgiften in erfpacht heeft neergelegd

gestand doet, niet in de laatste plaats de bepaling dat de grond is uitgegeven met de beperking van het gebruik tot een woning voor één gezin. Dienovereenkomstig is ook het Bestemmingsplan klip & klaar, de toegestane woningen zijn in art 1 gedefinieerd als:

*een complex van ruimten, **uitsluitend** bedoeld voor de huisvesting van **één afzonderlijke huishouding.***

Deze cruciale beperking werkt evident door in de bebouwings- en gebruiks-voorschriften van art 3.
De ambtenaren die de WABO-aanvraag hebben behandeld en op [redacted] hebben verleend wisten als geen ander dat het met de aanvraag beoogde omkatten van de woning naar kamergewijze exploitatie niet is toegestaan.
Ook [redacted] / vergunning-aanvrager heeft zich aan deze beide regimes geconformeerd bij het kopen van de woning en weet zich aan de geboden & verboden van de beide regimes gebonden zodat hij bij voorbaat wist de woning in beginsel niet te kunnen gaan exploiteren en omkatten naar kamergewijze verhuur.
De kennelijke overeenstemming tussen [redacted] en de ambtelijke vergunningverlener kan de beperkingen van de Erfpachtvoorwaarden en het Bestemmingsplan evident niet ongedaan maken.

2. Vergunningaanvrager als klant

In 2018 heeft B&W een ontwerp WABO-beleid gepresenteerd waarin de vergunningsaanvragers worden behandeld als *klant* , tot nadeel van alle andere betrokkenen zoals de omwonenden.
Een dergelijk klant-denken tekent zich ook af in deze omkattingszaak: het klakkeloos & blindelings of nagenoeg blindelings dienstbaar zijn aan de klant / [redacted] en hem geven wat hij vraagt.
Echter, dit klant-denken is zowel in de inspraak als in het advies van de Stadsdeelcommissie NwWest bestreden, voorjaar 2019 uiteindelijk zelfs leidend tot een motie of amendement met die strekking door de Gemeenteraad.

3. Samenhang tussen vergunningverlening WABO en HVV

a. Bij eerdere omkattingen is bij herhaling gebleken dat het proces van vergunningverlening niet goed is georganiseerd, onder meer doordat het bij de formeel verschillende vergunningen HVV en WABO materieel om één & dezelfde zaak gaat - het al dan niet omkatten van een woning - terwijl de ambtelijke processen van behandeling & besluitvorming van de 2 vergunningen volkomen langs elkaar heen lopen. Kortom, bij een omkatting weet de rechter hand van de gemeente niet waarmee zijn linker hand wel of niet bezig is, terwijl de ene vergunning zonder de andere voor de aanvrager en alle andere betrokkenen evident waardeloos & betekenisloos is.
Zo nu ook weer bij deze omkatting: uit de aanvraag voor de HVV-vergunning dd. [redacted] is klip & klaar dat de dakopbouw beoogt de bewoning door 4 huishoudens mogelijk te maken maar blijkens de bekendmaking dd [redacted] is de WABO-vergunning tot volle tevredenheid van de klant / [redacted] verleend alsof het conform de Erfpachtvoorwaarden en het Bestemmingsplan zou gaan om een regulier te vergunnen dakopbouw voor ongewijzigd woninggebruik door één huishouden.

b. Het ontbreken van samenhang in de werkprocessen is al in 2018 door de uitvoerende ambtenaren uitdrukkelijk aangekaart, onder meer in het RIGO-rapport dd. 4-7-2018 (blz 23, 24), alsmede in het kader van de bewoners-inspraak in juli 2019 op de ontwerp HVV 2020.
Hoewel het RIGO-rapport en de HVV-inspraak op dit punt onrechtmatig genoeg door B&W zijn genegeerd en onbeantwoord zijn gelaten, weten de managers die op de aanvragen beslissen als geen ander waar de schoen wringt zodat de informatie van de HVV-aanvraag dd [redacted] door de beslisser betrokken had moeten worden bij de behandeling & beantwoording van de WABO-aanvraag.

4. Vergunning-aanvragen Huisvestingsverordening HVV en WABO

a. In zijn HVV-aanvraag met bouwtekeningen dd. [redacted] heeft de [redacted] / exploitant in antwoord op vraag 4 een quasi slimmigheidje opgenomen: de juridische schijn-constructie dat de bestaande zelfstandige woning eerst zou worden verbouwd en van een dakopbouw zou worden voorzien voor één huishouden, dus zónder opdeling in onzelfstandige woonruimten, en pas *daarná* - alleen nog op papier - zou worden opgedeeld in 4 onzelfstandige woonruimten.
Met deze schijn-constructie beoogt de exploitant kennelijk de toetsing aan het Bestemmingsplan te omzeilen. Immers, het bouwen voor & gebruiken van de opbouw door één huishouden, dus vóór de opdeling in 4 onzelfstandige woonruimten, is evident conform het Bestemmingsplan en de Erfpachtvoorwaarden maar het bouwen voor & gebruiken van de opbouw door 4 huishoudens, dus tegelijk met of ná de opdeling in 4 onzelfstandige woonruimten, is evident in strijd met het Bestemmingsplan en de Erfpachtvoorwaarden, behandeld in paragraaf 1.

b. De exploitant heeft met het fingeren van de volgorde *eerst verbouwen & opbouwen, daarna opdelen in 4 onzelfstandige woonruimten* een valse voorstelling van zaken gegeven. Immers, van meet af aan, in ieder geval op de momenten van vergunning-aanvragen en vergunning-verlenen HVV en WABO, is het bouwproject gericht op het verbouwen van de woning voor het gebruik door 4 huishoudens waarbij het opbouwen met een nieuwe 2e etage met 2 onzelfstandige woonruimten + ongespecificeerde ruimte voor gebruik door 2 huishoudens onlosmakelijk samenhangt met en deel uitmaakt van het verbouwen & gebruiken van de bestaande woning door in totaal 4 huishoudens, met mede-gebruik door de 4 huishoudens van bijvoorbeeld tuin, huisnummer, voordeur, brievenbus, hal, trappenhuis, overloop, nuts-aansluitingen, huisvuil-kliko's, wc's, douche, een ongespecificeerde ruimte op de 2e etage, wasmachine, verwarming, overig energie-gebruik, keuken met apparatuur en woonkamer.

c. Kortom, het voor HVV- en WABO-vergunning op [redacted] verhuld voorgelegde bouwproject omvat in werkelijkheid niet minder dan het bouwkundig omkatten van de zelfstandige gezinswoning voor één huishouden in 4 onzelfstandige woonruimten voor 4 huishoudens en daarvoor is zowel een HVV-vergunning vereist als een WABO-vergunning. Echter, daarbij is de WABO-vergunning niet alleen vereist voor het bouwen & gebruiken van de opbouw zoals deze blijkens de bekendmaking dd. [redacted] is gevraagd en is vergund, maar voor het in strijd met het Bestemmingsplan en de Erfpacht-voorwaarden verbouwen van de woning voor gebruik door totaal 4 huishoudens, waarvan globaal 2 huishoudens op de 1e etage, 2 andere huishoudens op de 2e etage en deze 4 huishoudens tevens op de begane grond. Daarom dienen de HVV- en de WABO-vergunning te worden ingetrokken.

5. Woningvoorraad en bewoners

a. Amsterdam kent een fors probleem met zijn woningvoorraad, zacht gezegd niet in de laatste plaats voor meerpersoons-huishoudens in de middengroepen. De woonsubsidies die de gemeente verleent aan alleen onderwijs- en zorg-medewerkers zijn daarvan een blijk te meer. Echter, toestaan & faciliteren dat eenvoudige gezinswoningen worden opgedeeld en worden inzet voor exploitatie via kamergewijze exploitatie onttrekt de gezinswoningen aan de voor die middengroepen toch al falende woningvoorraad; dit gaat lijnrecht in tegen het beleid om de stad en deze buurt voor de middengroepen toegankelijk & leefbaar te houden.
En dat terwijl het in deze buurt en in dit geval ook nog eens gaat om een eengezinswoning in laagbouw die zonder het verdienmodel-gedreven over-bieden door [redacted] financieel relatief bereikbaar is voor de middengroepen.
Uit niks is gebleken dat het onderhavige omkattings-project belangen van woningvoorraad en/of ruimtelijke ordening en/of leefbaarheid en/of bevolkingssamenstelling dient die bestuurlijk meer prioriteit hebben gekregen of zouden verdienen alsnog te krijgen dan de belangen van de huidige woningvoorraad, ruimtelijke ordening, leefbaarheid en bevolkingssamenstelling.

b. Bovendien drijft medewerking aan de omkatting ook nog eens de prijzen in de buurt op. Immers, door kamergewijze exploitatie zijn hoge huur-opbrengsten binnen te halen, en die leiden op hun beurt weer tot het nog verder oplopen van de prijzen bij volgende verkopen van deze woning en andere woningen, zelfs de huren worden opgedreven, zodat ook die woningen in de buurt niet meer voor een midden-huishouden betaalbaar zullen zijn.
Kortom, een neerwaartse spiraal, impliciet is de gemeente met deze medewerking doende om de buurt sociaal en economisch uit te leveren en te doen verkwanselen aan de hoogste bieder.

c. Deze buurt in [redacted] is omstreeks 1950 ontworpen en gebouwd in een optimale mix van woning-typen en bewoners-categorieën: ca 400 woningen, waarvan
ca 1/3 gezinswoningen in laagbouw,
ca 1/3 gezinswoningen in semi-hoogbouw,
ca 1/3 studio's / appartementen voor één en twee persoons huishoudens,
alsmede een aantal woon- / werk-panden, woon- / winkel-panden en villa's.
En zelfs indien het omkatten al was toegestaan in het Bestemmingsplan en de Erfpacht-voorwaarden dan nog zouden de HVV-aanvraag en -vergunning en blijkens de bekendmaking dd. [redacted] ook de WABO-aanvraag en -vergunning niet waarmaken dat de woningbehoefte bij mini huishoudens groter zou zijn of anderszins voorrang zou verdienen boven de woningbehoefte bij gezinshuis-houdens en dat de optimale mix woning-typen en bewoners-categorieën in deze buurt om andere reden zou moeten worden bijgesteld door het omkatten van gezinswoningen naar kamergewijze exploitatie.

6. Leefbaarheid

Het omkatten van woningen heeft onmiskenbaar leefbaarheids-effecten, zowel op micro-niveau voor de aangrenzende bewoners als op macro-niveau voor de buurt als geheel. Denk naast de opdrijving van koop- en huur-prijzen ook aan bijvoorbeeld verschillen in leef-patroon & -stijl, ontoereikende geluidsisolatie tussen woningen, tijden, omvang & gedrag van komende & gaande bewoners en bezoekers, het parkeren van fietsen, scooters en auto's door bewoners en bezoekers, het kindertal waarop voorzieningen als scholen, kinderopvang, bibliotheken en sport zich moeten baseren, enz .
Dergelijke effecten met zelf-versterkende neerwaartse spiraal-werking zijn ten onrechte buiten beschouwing gelaten in de WABO- en HVV-vergunning.
En dat terwijl het Bestemmingsplan en de Erfpachtvoorwaarden nu juist voor het veilig stellen van deze belangen de kaders hebben bepaald en zekerheid hebben geboden, behandeld in paragraaf 1.