<u>Aan de Bestuurscommissie van stadsdeel Zuid</u>:

De portefeuillehouder Algemene zaken, Bouwen & wonen, Ruimtelijke ordening, Handhaving & toezicht, Monumenten en Erfgoed;
Het Juridisch Bureau en de afdeling Vergunningen;

Per site-mail en email Bestuurssecretariaat.SDZ@amsterdam.nl

Amsterdam, 24 mei 2021,

<u>Betreft</u> : **Zienswijze en WOB-verzoek inzake eventuele hotel- of hostel-achtige exploitatie van de woning Jan Luijkenstraat 22-H; Z2021-Z001599 OLO 5899107**
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-135309.html
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-135328.html

Geacht Bestuur, geachte XX,

Op 30-4-2021 is een vergunningaanvraag gepubliceerd voor het mogen transformeren van de woning Jan Luijkenstraat 22-H naar hotel- of hostel-achtige exploitatie. Nader beschouwd bleek de aanvraag reeds op 10-3-2021 te zijn ingediend en dus meer dan 7 weken ambtelijk achter gehouden te zijn. Bovendien bleek de aanvraag strikt genomen niet eens te strekken tot hotel-achtige exploitatie van de woning zodat de bekendmaking niet klopt met de aanvraag en niet begrijpelijk is wat ambtelijk gaande is en waarop de bekendmaking dan wel is gebaseerd.

Dit alles is natuurlijk geen probleem indien de aanvraag wordt afgewezen maar bij bezorgde navraag kregen bewoners ruim 7 weken na de indiening van de aanvraag geen hom of kuit. Bovendien eindigt de beslistermijn medio juni zodat vergunningverlening van rechtswege nadert terwijl verlening van de gevraagde vergunning om tal van redenen ronduit ongewenst is.

Aan de hand van de overwegingen hieronder graag uw bestuurlijke aandacht & inzet om spoedig tot besluitvorming met afwijzende of andere niet-vergunnende strekking te komen.

Toelichting geven we desgewenst graag.

Met vriendelijke groet,

Mede namens andere in de directe omgeving woonachtig zijnde bewoners en ondernemers

1. Woning behouden

De aanvraag strekt tot het verbouwen van de woning en niet tot onttrekking van de woning aan de woningvoorraad. Wat ons betreft prima, het intern verbouwen van een woning, mits binnen de kaders van bijvoorbeeld het Bouwbesluit en de monument-bescherming, hoeft geen probleem te zijn. Echter, *feitelijk* strekt het ingediende bouwplan tot het opknippen van de woning in 22 kamertjes zodat het gebruik als woning met de gevraagde vergunning onmogelijk zou worden terwijl er zo'n groot gebrek aan woningen is.
Alleen al daarom moet de woning behouden blijven en kan de aanvraag niet worden gehonoreerd.

Beter dan de Gemeenteraad bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening HVV in december 2020 kan het niet verwoord worden:

> *" In Amsterdam is in alle categorieën van de woningvoorraad sprake van schaarste. Daarom wordt in **principe geen vergunning verleend voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte ten behoeve van een niet-woonfunctie.***
> *Het belang van het behoud van de woningvoorraad wordt groter geacht dan het belang van de aanvrager van een vergunning voor onttrekken ten behoeve van een niet-woonfunctie. Een vergunning voor het onttrekken van een woning ten behoeve van een niet-woonfunctie wordt daarom alleen verleend indien wordt voldaan aan één van de onderstaande voorwaarden:*
>
> - *De woning wordt onttrokken ten behoeve van een **maatschappelijke functie** (welzijn, zorg, en sociaal culturele functies die een meerwaarde hebben voor de buurt en de leefbaarheid en onderdeel uitmaken van, of passen in plannen ter versterking van de maatschappelijke dienstverlening in de buurt).*
> - *De woning wordt onttrokken ten behoeve van een functie die versterking biedt aan de economische structuur van de buurt. Hiervan is sprake als er **ruimte wordt geboden aan kleinschalige bedrijvigheid met als doel wonen en werken te mengen, of de economische diversiteit van een wijk te vergoten.***

Het is dan ook evident dat om dezelfde redenen ook aan de beoogde feitelijke onttrekking van de woning JL22-H aan de woonruimtevoorraad geen medewerking mag worden verleend zodat de aanvraag niet kan worden vergund.

2. Wonen weer op één; gemeentelijk beleid omtrent hotels en toerisme

Sinds 2017 heeft Amsterdam haar hotelbeleid aangescherpt en is "*er geen ruimte meer voor nieuwbouw, transformatie of uitbreiding van hotels in de gemeente Amsterdam* " [1].
Op deze wijze beoogt de gemeente meer grip te krijgen op het aantal hotels in Amsterdam daarmee in de belangen van de leefbaarheid en de levensvatbaarheid van de stad aansturend op een beter evenwicht tussen bewoners, bezoekers en bedrijven[1].
Nog een hotel er bij in de Jan Luijkenstraat is met het gemeentelijk hotelbeleid dan ook in strijd. Alleen al in de Jan Luijkenstraat zijn er reeds 4 hotels met een nog hogere hoteldichtheid in de nabije omgeving. In een persbericht uit 2017 geeft de gemeente aan dat zij de bewoner weer op één heeft gezet[2]. En met goede redenen! Zeker nu maakt de corona-crisis duidelijk zichtbaar dat een lokale economie, die zich voornamelijk richt op toerisme, kwetsbaar, niet stabiel en daardoor onwenselijk is.

---

[1] Infografic Overnachtingsbeleid Amsterdam
https://www.amsterdam.nl/ondernemen/horeca/terrassen/hotelbeleid/
[2] Persbericht 17 december 2020 https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/college/burgemeester/persberichten/binnenstad-aantrekkelijker-amsterdammers/

3. Bekendmaking klopt niet, aanvraag strekt niet tot hotel-achtige exploitatie

Blijkens de bekendmaking wil de ambtenaar, die de aanvraag uiteindelijk op 30-4-2021 alsnog heeft gepubliceerd, deze aanvraag in het kader van de ambtelijke besluitvorming de volgende strekking geven:

> *" intern veranderen en vernieuwen van het gemeentelijk monument van één zelfstandige woning naar een hotel met zes logie-kamers (20 personen) in het souterrain, acht logie-kamers (30 personen) op de eerste bouwlaag, acht logie-kamers (30 personen) op de tweede bouwlaag"*.

Echter, ook al heeft de aanvrager misschien een dubbele bodem in zijn aanvraag willen leggen, strikt genomen strekt de aanvraag uitsluitend tot

- *" Interne verbouwing "* (blz 1); meer in het bijzonder tot "*Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen";*
- *"Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten: Bouwen"* (blz 2);
- "*Gedeeltelijk slopen*", namelijk van een wand in het souterrain (blz 4);
- Werkzaamheden aan " *Binnenwerk, interieurs* " (blz 4), namelijk " *Verandering*" (blz 5) en " *gedeeltelijk vervangen* " van het bouwwerk (blz 6).

Kortom, de aanvraag strekt slechts tot toestemming in het kader van de monument-bescherming voor het bouwkundig veranderen van de woning.
Van de ambtelijk beweerde aanvraag voor het veranderen en vernieuwen van de woning naar een hotel is geen sprake: De bekendmaking dat veranderen van de woning naar hotel zou zijn aangevraagd klopt niet met de aanvraag!
Op de herziene bouwtekening dd. 22-4-2021 is de woning weliswaar bouwkundig opgeknipt in 22 kamertjes maar dat betekent niet dat het aanvraagformulier dd. 10-3-2021 een aanvraag is voor een vorm van overnachtings-exploitatie.

Nu de aanvraag niet strekt tot het in welk wettelijk kader dan ook vergund krijgen van welke vorm van overnachtings-exploitatie dan ook, kan alleen al om die reden geen sprake zijn van een in welk wettelijk kader dan ook vergunnen van een vorm van overnachtings-exploitatie.

4. Aanvraag is niet rechtsgeldig

Nu de bouwwerkzaamheden die met de aanvraag worden beoogd kennelijk deel uitmaken van en dienen tot het in de woning tot stand brengen van een vorm van overnachtings-exploitatie moet de aanvrager wegens gebrek aan belang worden geacht in zijn aanvraag niet-ontvankelijk te zijn.
Immers, voor overnachtings-exploitatie van de woning zijn verschillende vergunningen nodig, zoals goedkeuring brandcompartimentering in het kader van de Omgevingswet en een vergunning voor woningonttrekking in het kader van de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening, maar daarover beschikt de aanvrager niet en deze heeft hij niet aangevraagd zodat de aanvrager niet geacht kan worden belang te hebben bij het verkrijgen van de gevraagde monument-vergunning.
Daarmee is de aanvraag dd. 10-3-2021 geen aanvraag in de zin van de wet (Awb art 1:3 lid 3) en kan de aanvraag alleen al om die reden niet worden gehonoreerd.

5. Openbaarmaking

Nu de bekendmaking dd. 30-4-2021 kennelijk niet of niet alleen is gebaseerd op de aanvraag dd. 10-3-2021 rijst de vraag waarop de bekendmaking wel is gebaseerd.
Indien en voor zover nodig met een beroep op de Wet Openbaarheid Bestuur (WOB), verzoeken wij inzage in de volgende stukken, bij voorkeur door toezending per email en plaatsing op de gemeentelijke WOB-site:

- *Alle documenten, inbegrepen interne en externe correspondentie, in welke vorm dan ook bij de Gemeente aanwezig, die betrekking hebben op een eventuele hotel- of andere overnachtings-exploitatie van de woning JL22-H, waaronder de op 10-3-2021 in 1^{e} versie ingediende bouwtekening dd. 10-3-2021 en analyses en adviezen inzake de woning JL22-H.*
- *Tevens verzoeken wij de Gemeente alle documenten te verstrekken welke betrekking hebben op de "hotelfunctie" van de Jan Luijkenstraat 22-hs, niet in de laatste plaats de door de betreffende ambtenaar/ambtenaren opgestelde beoordelingsdocumenten en daarbij horende beoordelingsgronden.*