Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummers: JB. 21.005915.001, 002, 003 en 004

Advies van de bezwaarschriftencommissie naar aanleiding van de bezwaren van:

- 10 maart 2021 van [redacted];
- 5 maart 2021 van [redacted];
- 4 maart 2021 van [redacted];
- 9 maart 2021 van [redacted].

De bezwaren richten zich tegen het besluit van 10 februari 2021 (kenmerk Z/20/1850688).
Met het besluit verleende het college van burgemeester en wethouders een vergunning voor het vormen van drie zelfstandige woningen uit één zelfstandige woning voor het adres Laan van Vlaanderen [redacted] in Amsterdam.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij, de bezwaarschriftencommissie van het Juridisch Bureau, adviseren om:

- de bezwaren **ontvankelijk** en **ongegrond** te verklaren;
- het besluit van 10 februari 2021 in **stand te laten** onder het vervangen van de bijbehorende tekeningen door de aan het advies gehechte tekeningen.

Dat betekent, dat de op 10 februari 2021 verleende vergunning voor het vormen van drie zelfstandige woningen uit één zelfstandige woning voor het adres Laan van Vlaanderen [redacted] op juiste gronden is verleend. Er is geen sprake van overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden als gevolg van het verlenen van de vergunning of van negatieve effecten op de leefbaarheid. Omdat er wordt voldaan aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening zoals die gold van 1 juli 2020 tot 1 januari 2021, gaat het belang van de aanvrager van de vergunning en het daarmee creëren van een groter aanbod van woningen boven het belang van het behoud van de woning. Wel moeten de tekeningen worden vervangen door de gewijzigde tekeningen die zijn ingebracht in de bezwaar procedure.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Aanleiding

- Op 18 december 2020 diende [redacted] (hierna: vergunninghouder) een aanvraag in voor het wijzigen van de woningvoorraad door het vormen van drie zelfstandige woningen uit één zelfstandige woning.
- Bij besluit van 10 februari 2021, kenmerk Z/20/1850688, verleende het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) de vergunning voor het vormen van drie woningen (hierna: vergunning).
- De volgende bezwaarden dienden een identiek bezwaarschrift in:
  - [redacted] (hierna: bezwaarde 1), wonende aan Henegouwenstraat 26, mede namens de bewoners van [redacted] (even nummers) en van [redacted]
  - [redacted] en [redacted] (hierna: bezwaarden 2), wonende aan [redacted].
  - [redacted] en [redacted] (hierna: bezwaarden 3), wonende aan [redacted].
  - [redacted] en [redacted] (hierna: bezwaarden 4), wonende aan [redacted].

3. Ontvankelijkheid

Alvorens wij de bezwaren inhoudelijk kunnen behandelen, moeten wij beoordelen of bezwaarden ontvankelijk zijn in hun bezwaren. Wij beoordelen of zij belanghebbenden zijn in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb).
Het is vaste rechtspraak, dat degene die ter plaatse van zijn woning of perceel feitelijke gevolgen kan ondervinden van een activiteit die een besluit toestaat, in beginsel belanghebbende is bij dat besluit, tenzij geen sprake is van gevolgen van enige betekenis. Daarbij wordt acht geslagen op de factoren "afstand tot", "zicht op" en "ruimtelijke uitstraling van de activiteit".

Ontvankelijk zijn degenen die naast, boven of onder de om te vormen woning wonen of op andere wijze gevolgen van de vergunning kunnen ondervinden, zoals degenen die op dezelfde galerij wonen of een trap/lift of binnentuin delen.

Bezwaarden 2 en 3 wonen in hetzelfde bouwblok van vier woningen.
Bezwaarden 1 en 4 delen een binnentuin met de woning en hebben er zicht op.
Wij merken bezwaarden aan als belanghebbenden bij het besluit.

De bezwaren voldoen daarnaast aan de overige eisen die de Awb daaraan stelt.
Wij achten de bezwaarschriften *ontvankelijk* en beoordelen de gronden inhoudelijk.

4. Bezwaren

De gronden van bezwaar luiden - samengevat - als volgt:

a. De aanvraag om de vergunning is niet rechtsgeldig.
b. Algemene bezwaren.
c. Specifieke bezwaren.

Ad. a.

- De aanvrager was op het moment van de aanvraag, 18 december 2020, nog geen eigenaar van de woning. De overdracht vond eerst plaats op 23 december 2020. De aanvraag had daarom niet in behandeling genomen moeten worden, zodat het besluit niet rechtsgeldig tot stand is gekomen.

Ad. b.

- De buurt Nieuw-Sloten wordt terrein voor beleggers voor commercieel gewin.
- Beleggers vormen eengezinswoningen om tot kleine woningen om ze voor woekerprijzen te verhuren/verkopen.
- Het doel van de wijk is een leuke buurt voor gezinnen, stellen en alleenstaanden. Er komen steeds meer opsplitsingen, waar de gemeente aan meewerkt .
- Het gevolg hiervan is (geluids)overlast, huurders hebben geen binding met de buurt/buren, minder gezinnen dus minder oog voor algemene voorzieningen z.a. onderwijs, geen ruimte voor extra auto's, fietsen en scooters.
- Sinds 2016 spreken bewoners in tegen het opknippen van woningen in appartementen. Dit heeft geleid tot een verbod hiervan per 1 januari 2021. De vergunningverlener heeft dit verbod niet nageleefd en is de huisjesmelker ter wille.

Ad. c.

- De woning voldoet niet aan de grootte van tweehonderd vierkante meters zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening van 1 januari 2021.
- In het overgangsrecht van de Huisvestingsverordening, artikel 5, derde lid, staat, dat het moment van indiening bepalend is voor de te hanteren regels, met uitzondering van de reikwijdte van artikel 3.1.1. juncto artikel KK van de Wijzigingsverordening. Het recht dat geldt vanaf 1 januari 2021 moet toegepast worden, omdat het besluit van na die datum ligt, 10 februari 2021.
- De woning maakt deel uit van een huizenblok van vier eengezinswoningen, nummers [redacted]. Nummer [redacted] is al omgezet in drie kamers en één semi-zelfstandige wooneenheid. Het maximum van omzetting van 25 % is al bereikt.
- Er is overlast van de bewoners van nummer [redacted]. Continue wisseling van bewoners, die geen oog hebben voor het schoonhouden van de omgeving. Het dakterras is een vuilstortplaats. De bewoners van Henegouwenstraat hebben zicht op het dakterras. De overlast zal toenemen als er nog drie huishoudens bijkomen.
- De bewoners van nummer [redacted] zullen met drie gezinnen in plaats van één gezin afspraken moeten maken over (geluids)overlast. De trap van nummer [redacted] grenst aan het woongedeelte van nummer [redacted], wat betekent dat door intensiever gebruik van de trap de overlast zal toenemen.
- De tekeningen bevatten onjuistheden en gebreken: er zijn geen meterkasten, geen wasmachine op de begane grond en de tuin is niet vierentwintig vierkante meters maar twaalf vierkante meters.
- Voor de uitbouwen op de begane grond en het dakterras is er nog geen omgevings-vergunning. Dit is in strijd met de Huisvestingsverordening.

- De aanvraag is niet op alle indieningsvereisten getoetst zoals de motivering, puntentelling en geluidsrapport.

5. Hoorzitting

Vanwege de maatregelen ter voorkoming van verspreiding van het corona virus is aan het "horen" als volgt invulling gegeven. Op 30 december 2021 vond er een digitale hoorzitting via Microsoft Teams plaats. Hieraan namen deel:

- [redacted], bezwaarde 1
- [redacted], bezwaarde 2
- [redacted], bezwaarde 3
- [redacted], gemachtigde van vergunninghouder
- [redacted], namens het college.

[redacted], bezwaarde 4, verscheen niet, zonder bericht van verhindering vooraf.

Bezwaarde 1 gaf - samengevat - de volgende aanvullingen op het bezwaar:

- De omwonenden, van wie een lijst met handtekeningen is overgelegd, kunnen worden beschouwd als sympathisanten van het bezwaar. Hij treedt niet op namens hun, maar voor zichzelf.
- Er wordt gesteld, dat vergunninghouder een machtiging van de verkoper had om de aanvraag om de vergunning voor woningvorming in te dienen. Hij is benieuwd naar die machtiging.

Bezwaarde 2 gaf - samengevat - de volgende aanvullingen op het bezwaar:

- Zij zal overlast krijgen van de appartementen; immers de bebouwing wijzigt van eengezinswoning naar appartementen en er komen andere soorten mensen in te wonen.

Bezwaarde 3 trad als woordvoerder op van de andere twee aanwezige bezwaarden en gaf - samengevat - de volgende aanvullingen op het bezwaar:

- Zij zijn betrokken, verontruste burgers, die niet juridisch onderricht zijn en geen advocaat hebben.
- Vergunninghouder was op het moment van de aanvraag geen eigenaar. Er kan dus geen sprake zijn van een ontvankelijke aanvraag, waardoor de vergunning niet geldig is.
  Als er een machtiging van de verkoper is, dan wil zij die zien.
  De bezwaargrond wordt onderbelicht.
- De vrees voor overlast komt voort uit de ervaring met nummer [redacted], die verkamerd is.
- Bezwaarde 2 zal overlast ondervinden van de verbouwing. Ook daarna zal zij overlast ondervinden, omdat de trap van de woning aan haar woonkamer grenst.
- Verkamering en woningvorming is hetzelfde. Het pandquotum geldt daarom. Eén woning is al omgezet, dus de 25% is al bereikt.
- Omdat vergunninghouder het aanvraagformulier onjuist heeft ingevuld, dient de vergunning te worden ingetrokken in verband met het verstrekken van onjuiste gegevens.

De vertegenwoordiger gaf - samengevat - de volgende reactie:

- Een aanvraag wordt getoetst aan het juridisch kader dat vastgesteld wordt door de gemeenteraad. Omdat de aanvraag eraan voldoet, is de vergunning verleend.
- Hij heeft desondanks begrip voor de emoties van bezwaarden.
- Op het aanvraagformulier staat dat de aanvrager eigenaar is. Er was geen reden om hieraan te twijfelen. De vergunning zou ook verleend worden als er een machtiging van de verkoper zou zijn overgelegd. Door de overdracht gaat de vergunning automatisch over op de eigenaar.
- Omzetting en woonvorming zijn niet hetzelfde. Het quotumvereiste geldt voor omzettingen; niet voor woningvorming.
- Overlast van nummer [redacted] kan niet worden betrokken bij deze vergunningsaanvraag.
- Volgens het overgangsrecht geldt, dat aanvragen die zijn ingediend voor 1 januari 2021 worden afgedaan op grond van de Huisvestingsverordening van voor 1 januari 2021.
  De reikwijdte van de bepaling is alleen aangepast.
- Overlast door slecht onderhoud van woningen is geen toetsingskader voor de vergunning.
- Aan de puntentelling en motivering wordt niet meer getoetst. Die staan ook niet in artikel 3.2.1 van de Huisvestingsverordening, de indieningsvereisten.
- Bij overlast kan er melding gedaan worden bij het Meldpunt Zorg en Woonoverlast. Dit kan leiden tot intrekking van de vergunning.

De gemachtigde van vergunninghouder legde voor de hoorzitting een "verweerschrift" over. Het bevat een schriftelijke reactie op de bezwaren die zijn ingediend. Dit stuk wordt hierbij als herhaald en ingelast beschouwd en wordt aan dit advies gehecht.
Samengevat gaf hij de volgende reactie:

- Vergunninghouder had een machtiging van de verkoper om de aanvraag om de vergunning in te dienen. De aanvraag is dus ingediend door de verkoper als juridische eigenaar en is daarna overgegaan op de nieuwe eigenaar, de vergunninghouder.
  De machtiging kan indien nodig overgelegd worden.
  Bovendien ook al zou de machtiging er niet zijn, de vergunning kan niet ingetrokken worden. De voorwaarde is niet geschreven om omwonenden te beschermen als een niet-eigenaar de aanvraag indient.
- Het overgangsrecht van de Huisvestingsverordening houdt in, dat aanvragen om vergunningen worden behandeld op basis van de Huisvestingsverordening, die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag. De strengere eisen die sinds 1 januari 2021 gelden zijn daarom niet van toepassing op de aanvraag.
  Ook in diverse uitspraken van de bezwaarschriftencommissie en in een uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam wordt dit standpunt ingenomen.
- Het pandquotum geldt voor omzettingen dat is van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woningen en niet voor woningvorming dat is van een zelfstandige woning naar zelfstandige woningen.
- Overlast van nummer [redacted], heeft niets te maken met deze vergunning. Kamerbewoning trekt andersoortige bewoners dan in het geval van woningvorming. Er is geen overlast, dus is er geen reden om de vergunning in te trekken.

De woning werd bewoond door een oudere mevrouw, dus van het trapgebruik zal er geen overlast geweest zijn.
Bewoning door een gezin met kinderen die de trap op- en afstormen kan tot meer overlast lijden dan bij bewoning door een alleenstaande in een zelfstandige woning.
Bij de verbouwing zal worden gekeken hoe de trap bekleed kan worden, zodat eventuele overlast voorkomen kan worden. Ook in de huurovereenkomsten zal hier aandacht aan worden besteed.

- De onjuistheid van tekeningen is niet relevant voor de aanvraag; dit hoort bij de aanvraag om de omgevingsvergunning. Ten overvloede, de zelfstandige woningen krijgen een elektrische meter. Een wasmachine behoort tot de inventaris en hoeft niet te worden ingetekend. De tuin is vierentwintig vierkante meter. De tuin maakt geen deel uit van de aanvraag.
- De uitbouw op de begane grond is vergunningsvrij. Omdat die nog niet is gerealiseerd, maakt die geen deel uit van de aanvraag. De uitbouw is niet nodig om te kunnen voldoen aan de voorwaarden voor de woningvorming.
- De puntentelling is niet relevant voor de belangenafweging.
- Het overleggen van een geluidsrapport is geen indieningsvereiste.
- De aanvraag om de vergunning voor woningvorming is ingediend door [redacted].
  De aanvraag om de omgevingsvergunning is ingediend door een bemiddelingsbureau namens [redacted]. Dit berust op een misverstand, aangezien het bureau eerder met [redacted] te maken heeft gehad. Abusievelijk heeft het bureau de vergunning op naam van [redacted] aangevraagd in plaats van op naam van [redacted].

6. Toepasselijke wet- en regelgeving

Het toetsingskader staat in de bijlage bij het advies.

7. Overwegingen

Wij beoordelen of het besluit van 10 februari 2021 op juiste gronden is genomen en overwegen als volgt. Ten overvloede merken wij op dat de bezwaren tegen het besluit van 11 maart 2021, de omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van de woning in drie zelfstandige woningen, separaat worden behandeld onder JB.21.008584.001, 002 en 003.

7.1 Samenvatting van het besluit

- De vergunning is verleend voor het vormen van drie woningen uit één zelfstandige woning voor het adres Laan van Vlaanderen [redacted].
- Als voorwaarde geldt, dat de vergunning binnen één jaar na dagtekening moet worden uitgevoerd.
- Wettelijk kader:
  - Huisvestingswet, artikel 21-26.
  - Huisvestingsverordening.
  - Nadere regels Huisvestingsverordening.

- Als overweging is opgenomen, dat het wijzigen van de woonruimtevoorraad mogelijk een negatief effect heeft op de leefbaarheid, maar dat dit effect kan worden weggenomen door het stellen van de volgende voorwaarden en/of voorschriften:
  - De gevormde zelfstandige woning is groter dan achttien vierkante meters gebruiksoppervlakte.
  - Een geordend woon- en leefmilieu wordt gewaarborgd.
  - De geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen heeft een volgens NEN5077 bepaalde karakteristieke luchtgeluidniveauverschil niet kleiner dan 47dB en een volgens NEN5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter dan 59 dB.
    Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.
- Er dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.
- De vergunning kan worden ingetrokken op grond van artikel 3.3.2 van de Huisvestingsverordening.

7.2 Juridisch kader

Het juridisch kader van de vergunning staat in de:

- Huisvestingswet (hierna: Hw):
  - artikel 21 sub d
- Huisvestingsverordening Amsterdam (hierna: Hvv, geldig van 1 juli 2020 tot 1 januari 2021):
  - artikel 3.1.1 lid 3 sub d : vergunningplicht
  - artikel 3.3.1 : weigeringsgronden
  - artikel 3.3.2 : intrekkingsgronden
  - artikel 3.3.15 : voorwaarden
- Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam, hoofdstuk 6 hierna: Nadere regels Hvv):
  - artikel 2: geluidseisen.

7.3 Juridische toets

a. <u>Toepasselijk recht</u>

Wij stellen vast dat de aanvraag is ingediend op 18 december 2020.
Het besluit tot verlenen van de vergunning is genomen op 10 februari 2021.
Wij toetsen het besluit in bezwaar ex-nunc, dat wil zeggen naar de feiten en het recht op het moment van het uitbrengen van dit advies. Wij toetsen aan de Hvv zoals die geldt sinds de wijzigingen opgenomen in de Wijzigingsverordening 2021, die op 1 januari 2021 in werking is getreden.

In artikel 5.1, derde lid van de Hvv in samenhang gelezen met artikel KK van de Wijzigingsverordening 2021 is overgangsrecht opgenomen. Aanvragen van vergunningen worden beoordeeld op grond van de Hvv zoals deze geldt op het moment van indiening.

Als uitzondering geldt wel dat bij de toetsing uitgegaan moet worden van de nieuwe bepaling van artikel 3.1.1. van de Hvv. Het betekent dus niet dat het overgangsrecht niet geldt voor voorraad vergunningen.

Wij stellen vast dat de aanvraag is getoetst aan de juiste Hvv, die gold van 1 juli 2020 tot 1 januari 2021. Dat de gemeenteraad besloot om vanaf 1 januari 2021 strengere voorwaarden te laten gelden voor woningvorming, doet niets af aan het overgangsrecht. Het is niet de bedoeling geweest om aanvragen uit 2020 te toetsen aan het strengere beleid dat vanaf 2021 geldt. Dit zou indruisen tegen de rechtszekerheid van een aanvrager van een vergunning.

In de rechtspraak wordt dit standpunt bevestigd.
De voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam[1] heeft bij uitspraak van 23 augustus 2021 in rechtsoverweging 10 uitgemaakt dat dit de enige interpretatie is van het overgangsrecht:
Uit de hierboven weergegeven versies van artikel 3.1.1. blijkt, dat op grond van het oude recht een aantal specifiek benoemde woonruimten in de gemeente Amsterdam onder de reikwijdte van de vergunningplicht vielen en dat blijkens het nieuwe recht alle Amsterdamse woonruimten onder de vergunningplicht vallen.
Meer houdt deze bepaling niet in.
De toelichting op deze gewijzigde bepaling bevestigt dat. Hierin staat immers dat alleen ten aanzien van het werkingsgebied sprake is van ex-nunc toetsing. Het betekent dus slechts, dat met ingang van het nieuwe recht voor alle woonruimten in Amsterdam geldt, dat voor woonruimtevorming (en onttrekking, samenvoeging en omzetting) een vergunning vereist is. Het laat onverlet dat de beoordeling van die vergunning geschiedt op grond van het recht dat geldt op het moment van de aanvraag. Indien de uitleg van verzoekers zou worden gevolgd, zou de bepaling van artikel 5.1., derde lid van de Huisvestingsverordening (zoals hierboven aangehaald) zinledig worden.

b. <u>Ontvankelijke aanvraag</u>

Op het moment van de indiening van de aanvraag was vergunninghouder nog geen eigenaar van de woning. De overdracht vond plaats op 23 december 2020.
Uit artikel 3.2.1 van de Hvv blijkt dat een aanvraag om een vergunning alleen kan worden ingediend door de eigenaar.
In de rechtspraak[2] is uitgemaakt dat een vergunning kan worden verleend als de aanvrager tijdens de aanvraagprocedure het eigendom krijgt:
Zoals de Afdeling in de eerdergenoemde uitspraak van 27 maart 2019 heeft overwogen blijkt uit de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 23 van de Huisvestingswet (Kamerstukken II 2009-2010, 32 271, nr. 3, p. 52), dat het vereiste, dat een omzettingsvergunning slechts kan worden aangevraagd door de eigenaar, is gesteld om zeker te stellen dat de eigenaar van de betrokken woonruimte respectievelijk het gebouw instemt met de voorgenomen activiteiten en dat daarmee ook duidelijk is dat die eigenaar kan worden aangesproken op de activiteiten

[1] Voorzieningenrechter rechtbank Amsterdam, 23 augustus 2021, AMS 21/3258 GEMW
[2] Rechtbank Den Haag 29 maart 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:2872

De stelling van derde-partij dat deze beroepsgrond vanwege het relativiteitsvereiste niet kan slagen volgt de rechtbank niet. Volgens derde-partij beoogt artikel 23 van de Huisvestingswet de belangen van de eigenaar van het gebouw en de belangen van het bevoegd gezag die een goede beoordeling moet kunnen maken te beschermen en niet de belangen van omwonenden.
De rechtbank overweegt dat, gelet op de omstandigheid, dat het vereiste is gesteld omdat de eigenaar moet kunnen worden aangesproken op activiteiten, welke ook gevolgen kunnen hebben voor de omgeving, wel degelijk is beoogd de belangen van omwonenden te beschermen.
Verweerder mocht dan ook alsnog de vergunning verlenen aan derde-partij, die inmiddels eigenaar was geworden en kon worden aangesproken op activiteiten in de woning.

Wij stellen daarom vast dat sprake is van een ontvankelijke aanvraag.
Tijdens de zitting is ter sprake gekomen dat vergunninghouder achteraf alsnog een machtiging wilde indienen van de vorige eigenaar van de woning. Gelet op de bovengenoemde uitspraak van de rechtbank Den Haag achten wij dit niet nodig. Vergunninghouder is immers enkele dagen na het indienen van de aanvraag, nog voordat het besluit op de aanvraag genomen werd, eigenaar geworden van de woning.

c. <u>Voorwaarden</u>

Om de samenstelling van de woonruimtevoorraad en daarmee de leefbaarheid (aanvaardbaar woon- en leefklimaat) in de zin van de Hvv te beschermen, moet de vergunning voldoen aan de voorwaarden van artikel 3.3.15, eerste lid van de Hvv, die gold van 1 juli 2020 tot 1 december 2021:

a. de nieuw te vormen woonruimten zijn zelfstandig en hebben een verblijfsruimte met een gebruiksoppervlakte van ten minste achttien vierkante meters;
b. voor woningvorming moet er vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluidseisen voor woningvorming;
c. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door het college voorgeschreven wijze;
d. het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meters is niet toegestaan in door het college in nadere regeling aangewezen stadsdelen.

Wij stellen vast dat de aanvraag past binnen de voorwaarden voldoet. De te vormen woningen zijn zelfstandig en hebben een verblijfsruimte van tenminste achttien vierkante meters gebruiks-oppervlakte.
Aan de geluidseisen hoeft pas te worden voldaan bij ingebruikname van de vergunning.
In stadsdeel Nieuw-West gold voor 2020, dat sprake moest zijn van een verblijfsruimte met een gebruiksoppervlakte van ten minste achttien vierkante meters.

d. <u>Belangenafweging</u>

Uit artikel 3.3.1., vijfde lid van de Hvv volgt dat een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, niet zijnde vergunningen waarvoor een quotum is vastgesteld worden geweigerd in het geval:

a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimte voorraad 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;
b. naar het oordeel van het college de beoogde handeling een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning

Het college heeft een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van een aanvraag. Het belang van de aanvrager en het creëren van een groter woningaanbod, mits wordt voldaan aan de voorwaarden, gaat boven het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimte voorraad.

In het besluit staat dat het wijzigen van de woonruimtevoorraad mogelijk een negatief effect heeft op de leefbaarheid, maar dat dit effect kan worden weggenomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning betreffende de grootte van achttien vierkante meters gebruiksoppervlakte, waarborging van een geordend woon- en leefmilieu en geluids-rapport.
Wij stellen vast dat de bescherming van de leefbaarheid voldoende wordt gewaarborgd door deze voorwaarden.

7.4 Bezwaargronden

a. De aanvraag om de vergunning is niet rechtsgeldig

Onder punt 7.3 hebben wij uiteengezet dat sprake is van een ontvankelijke aanvraag, zodat de vergunning rechtsgeldig tot stand is gekomen. Aan vergunninghouder, die op het moment van de aanvraag nog geen eigenaar was, kan de vergunning rechtsgeldig verleend worden mits die, voordat het besluit is genomen, de juridische eigendom heeft verkregen.
De bezwaargrond is ongegrond.

b. Algemene bezwaren

Voorwaarden woningvorming
Wij stellen vast dat de vergunning in beginsel terecht is verleend, omdat aan de voorwaarden van de Hvv is voldaan. Anders dan bezwaarden stellen, geldt er geen quotum voor woningvorming. Er kan niet getoetst worden aan het quotum dat geldt voor omzetting.

Leefbaarheid
Bezwaarden hebben niet aannemelijk gemaakt dat als gevolg van deze woningvorming onevenredige gevolgen voor de buurt zullen ontstaan. De woningen zijn nog niet gevormd. Omdat er nog geen sprake is van bewoning, is er geen klachtendossier.
Bezwaarden voeren aan dat de woning op nummer [redacted] is omgezet in onzelfstandige woonruimten en een semi zelfstandige woonruimte. Er wordt overlast ondervonden van de woning.

Wij menen, dat de overlast die ondervonden wordt van een andere woning niet in relatie staat tot dit besluit. Wij kunnen de bezwaargrond daarom niet meenemen bij de beoordeling van dit besluit De vrees voor overlast vormt geen bijzondere omstandigheid waardoor moet worden afgeweken van het bepaalde in de Hvv. Aan het toepassen van de hardheidsclausule wordt daarom niet toegekomen.

Bovendien zijn de effecten op de leefbaarheid en de veranderde samenstelling van wijken al meegenomen bij de vaststelling van de Hvv. Hierbij is overwogen dat om negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen, een vergunning voor woningvorming onder voorwaarden wordt verstrekt. [3]

Over het veranderen van de samenstelling van de wijk verwijzen wij naar de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 3 maart 2020[4] waarin wordt overwogen:
'Ten slotte merkt de rechtbank op dat het in de lijn der verwachting ligt dat er in deze tijd in een stad verschillende soorten huishoudens - gezinnen, alleenstaanden en jongeren die een woning delen - bij elkaar in een wijk wonen.'

Dat de nieuwe bewoners per definitie (geluids)overlast zullen veroorzaken of geen binding met de buurt zullen hebben is niet aangetoond. De stelling van bezwaarden dat de wijk bestemd is als leuke buurt voor gezinnen, stellen en alleenstaanden, neemt niet weg dat de toekomstige bewoners van deze woningen die gevormd zijn hieraan niet kunnen bijdragen.
Dit bezwaar achten wij ongegrond.

Wij stellen vast dat geen sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden, zodat de bezwaargrond betreffende de leefbaarheid ongegrond is.

Beleggingsobject
Aangevoerd is dat de buurt Nieuw-Sloten terrein wordt voor beleggers voor commercieel gewin. Beleggers vormen eengezinswoningen om tot kleine woningen om ze voor woekerprijzen te verhuren/verkopen.

Het doel van de aanvrager speelt geen rol bij de beoordeling van de aanvraag. Vergunninghouder heeft de plicht om er zorg voor te dragen dat de woningvorming geen onevenredig nadeel voor de leefbaarheid veroorzaakt. Als dat wel het geval is, kan de vergunning worden ingetrokken.

Inspraak
Bezwaarden voeren aan dat zij zich sinds 2016 uitspreken tegen het opknippen van woningen in appartementen. Dit heeft geleid tot een verbod hiervan per 1 januari 2021.

[3] Rb Amsterdam 11 februari 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1191.
[4] RB Amsterdam 3 maart 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1324.

Wij merken op dat bezwaarden terecht stellen dat de gemeenteraad (hierna: de raad) andere keuzes heeft gemaakt over het woningvormen. De raad heeft tevens bepaald dat de wijziging van de regelgeving in werking treedt op 1 januari 2021 en dat aanvragen die voor die tijd zijn ingediend, moeten worden beoordeeld naar het recht zoals dat gold onder het regime zoals dat voor 1 januari 2021 gold.
Het toetsen van de aanvraag aan de thans geldende regelgeving zou in strijd zijn met het rechtszekerheidsbeginsel.
Dit bezwaar leidt niet tot weigering van de vergunning.

c. Specifieke bezwaren

Oppervlakte-eis
Bezwaarden stellen terecht dat de woning niet voldoet aan de grootte van tweehonderd vierkante meters zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening van 1 januari 2021.
Wij merken hierover op dat per januari 2021 het opknippen van woningen in appartementen inderdaad beperkt is. Grondgebonden woningen als deze mogen slechts worden gevormd tot meerdere woningen wanneer deze groter dan 200 m² zijn. Dit betekent dat woningvormen per 1 januari 2021 aan banden is gelegd. Zoals hiervoor al is uitgelegd geldt deze eis echter niet voor de aanvraag die hier ter beoordeling staat omdat de aanvraag voor 1 januari 2021 is ingediend.

Overgangsrecht
Bezwaarden zijn van mening dat het recht dat geldt vanaf 1 januari 2021 moet toegepast worden, omdat het besluit van na die datum ligt, 10 februari 2021.
Hierop zijn wij reeds ingegaan onder punt 7.3.a van dit advies. Kortheidshalve verwijzen wij daarnaar.

Quotum
Bezwaarden stellen dat één van de panden in het huizenblok van vier eengezinswoningen, nummers [redacted] al is (nummer [redacted]) omgezet in drie kamers en één semi-zelfstandige wooneenheid. Het maximum van omzetting van 25 % is al bereikt.
Op dit punt zijn wij al ingegaan onder 7.4 b.

Overlast
Ook op dit punt zijn wij in het voorgaande (punt 7.4 b) al ingegaan. Er is geen aantoonbare overlast die toegerekend kan worden aan nummer [redacted]. Vrees voor overlast kan niet leiden tot weigering van de vergunning.

Tekeningen onjuist
Gesteld is dat de tekeningen onjuistheden bevatten: er zijn geen meterkasten, geen wasmachine op de begane grond en de tuin is niet vierentwintig vierkante meters maar twaalf vierkante meters. Voor de uitbouwen op de begane grond en het dakterras is er nog geen omgevings-vergunning. Dit is in strijd met de Huisvestingsverordening.

Wij merken op dat bezwaarden terecht hebben aangevoerd dat de ingediende tekeningen in ieder geval voor wat betreft de woonruimte op de tweede verdieping niet juist zijn.

Vergunninghouder heeft de vergunning aangevraagd, vooruitlopend op een verbouwing.
Hierbij zou het terras op de tweede verdieping worden dicht gebouwd.
De bijbehorende omgevingsvergunning hiervoor is echter niet verleend. Hierdoor bedraagt de oppervlakte van de woning op de tweede verdieping niet ca. 41 m², maar ca. 25 m².
Dit kan relevant zijn voor de te verlenen vergunning, aangezien in de voorwaarden voor woningvormen de eis wordt gesteld dat de nieuw te vormen woonruimten zelfstandig moeten zijn en (minimaal) een verblijfsruimte met een gebruiksoppervlak van ten minste achttien vierkante meter moeten hebben.
Na de hoorzitting is door vergunninghouder echter een gewijzigde tekening ingediend, die is voorzien van een maatvoering waaruit duidelijk volgt dat wordt voldaan aan de oppervlakte-eis uit de Hvv. De bij de vergunning behorende tekeningen moeten in heroverweging worden gewijzigd in deze nieuwe tekeningen. De gewijzigde tekeningen zijn ook aan dit advies gehecht.

De overige "onjuistheden", waar bezwaarden naar verwijzen, zoals de afmetingen van de tuin en het terras, zijn niet relevant voor de vergunning voor woningvorming. Wij zullen hier niet op ingaan.

Wij merken over de onjuiste tekeningen bij de aanvraag om een woningvormingsvergunning het volgende op. Bij de aanvraag is uitgegaan van een nog niet vergunde situatie. Dit heeft in dit geval dan niet tot gevolg dat de vergunning geweigerd zou moeten worden, omdat voldaan wordt aan de voorwaarde van een minimale verblijfsruimte van 18 m². Dat zou wel het geval zijn geweest indien niet (langer) aan de voorwaarden zou kunnen worden voldaan.

Nu nog steeds aan de (minimale) voorwaarden wordt voldaan, leidt dit bezwaar dan ook niet tot herroeping van het besluit. Wel dienen alsnog de juiste tekeningen aan vergunning te worden verbonden.

Indieningsvereisten
Bezwaarden hebben aangevoerd dat de aanvraag niet op alle indieningsvereisten is getoetst zoals de motivering, puntentelling en geluidsrapport.
Ter zitting is verduidelijkt waarom de motivering en puntentelling niet van belang is geacht voor deze aanvraag. Nu alle woonruimten in Amsterdam in de Huisvestingsverordening zijn aangewezen als vergunning plichtig, is er geen noodzaak om deze bescheiden in te dienen.
Voor wat betreft het geluidsrapport is namens u aangegeven dat het tot de verantwoordelijkheid van de aanvrager behoort om te voldoen aan de geluidsnormen. Dit is als voorwaarde in het besluit opgenomen. Als hieraan niet wordt voldaan, kunnen hiervoor boetes worden opgelegd en eventueel kan de vergunning worden ingetrokken. Een toetsing vooraf vindt echter niet plaats.
Deze bezwaargrond leidt eveneens niet tot weigering van de gevraagde vergunning.

8. Conclusie

Wij concluderen dat op 10 februari 2021 terecht een vergunning voor het vormen van drie zelfstandige woningen op het adres Laan van Vlaanderen [redacted] is verleend, omdat aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening zoals die gold van 1 juli 2020 tot 1 januari 2021 wordt voldaan.
Om negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen, is de vergunning onder voorwaarden verleend. Er is geen sprake van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden. Omdat de woningen nog niet gevormd zijn, kunnen er nog geen klachten zijn. Het belang van vergunninghouder voor het creëren van een groter woningaanbod wordt op juiste gronden gesteld boven het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimte voorraad. Wel moeten de tekeningen worden vervangen door de gewijzigde tekeningen die door vergunninghouder in de bezwaarprocedure zijn aangeleverd en aan dit advies zijn gehecht.

Amsterdam, 14 januari 2022

Voorzitter,

[redacted]

mr. [redacted]

secretaris,

[redacted]

mr. [redacted]

Bijlage: Wet- en regelgeving

Huisvestingswet

- ***Artikel 21 sub d***

Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (geldig 1 juli 2020 - 1 januari 2021):

- ***Artikel 3.1.1, derde lid, sub d***
- ***Artikel 3.3.1***
- ***Artikel 3.3.2***
- ***Artikel 3.3.15***

Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, hoofdstuk 6

- ***Artikel 2***

Rechtbank Amsterdam 11 februari 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1191 (overlast)

Rechtbank Amsterdam 3 maart 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1324 (leefbaarheid)

Rechtbank Amsterdam voorzitter 23 augustus 2021, AMS 21/3258 GEMWT (overgangsrecht)

Rechtbank Den Haag 29 maart 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:2872 AWB-19_4687 (eigenaar)