



Advies

Zaaknummer: JB.20.017183.001

Advies van de bezwaarschriftencommissie naar aanleiding van het bezwaarschrift van mevrouw 5.1.2,e wonende op de 5.1.2,e van 15 oktober 2020. Het bezwaar richt zich tegen het besluit met kenmerk WON201988878 van 18 september 2020. Met dat besluit is een vergunning verleend voor het vormen van vier (4) nieuwe zelfstandige woonruimten op de locatie 5.1.2,e 5.12,e en twee (2) nieuwe zelfstandige woonruimten op de locatie 5.1.2,e 5.12,e in Amsterdam.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- Het bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- het besluit van 18 september 2020 te herroepen op grond van artikel 7:11, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht, in die zin dat de vergunning voor woningvorming voor de woonruimten 5.1.2,e 5.12,e en 5.1.2,e 5.12,e geweigerd had moeten worden, omdat sprake is van weigeringsgronden op basis van artikel 3.3.1, eerste lid, onder b en c, en tweede lid¹, onder a en b, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Dat betekent dat u op 18 september 2020 onterecht een vergunning verleende voor het vormen van vier (4) nieuwe zelfstandige woonruimten en twee (2) nieuwe zelfstandige woonruimten op de locaties 5.1.2,e 5.12,e en 5.1.2,e 5.12,e. Omdat onder meer niet wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 3.3.15, onder a en b van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 had de vergunning voor woningvorming voor de woonruimten 5.1.2,e 5.12,e en 5.1.2,e 5.12,e niet verleend kunnen worden.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

¹ In de eerdere versie 1 juli 2020 tot 1 januari 2021 van de verordening van 2020 was dit het vijfde lid.

2. Aanleiding

Op 9 juni 2010 is een vergunning voor samenvoeging verleend voor het pand 5.1.2.e van 5.1.2.e en 2 5.1.2.e waardoor volgens de laatst vergunde situatie in het pand drie woningen aanwezig zijn: 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e De bijbehorende bergruimten op '394-4 5.1.2.e' zouden zijn omgezet in woonruimte (besluit met kenmerk WO20/2010/2780). Daarom moesten de woningen 5.1.2.e 5.1.2.e en 394-2 5.1.2.e worden samengevoegd. Volgens de registratie in de BAG maakt 394-4 5.1.2.e nu deel uit van de woning 5.1.2.e 5.1.2.e

Bij besluit van 13 februari 2020 is aan de eigenaar van de twee bovenwoningen, 5.1.2.e 5.1.2.e een bestuurlijke boete opgelegd van € 18.000,-, omdat hij in strijd met artikel 21, aanhef en onder d van de Huisvestingswet 2014 de woonruimte op het adres 5.1.2.e zonder vergunning heeft verbouwd tot (vier) zelfstandige woonruimten en/of de woonruimte in die verbouwde staat heeft gehouden. Dit besluit is in bezwaar in stand gebleven. De beslissing op bezwaar dateert van 20 oktober 2020 (kenmerk WO.20.003110.001).

Op 1 juli 2020 is een voornemen verzonden aan de eigenaar, 5.1.2.e 5.1.2.e om aan hem een last onder dwangsom op te leggen vanwege het overtreden van artikel 21, aanhef en onder sub d van de Huisvestingswet 2014 (woningvorming zonder vergunning).

Op 8 september 2020 vroeg de 5.1.2.e van GVDP Bouwkundig Bureau namens de heer 5.1.2.e een legaliserende vergunning aan voor woningvorming (hierna: vergunninghouder). De aanvraag is niet ondertekend door 5.1.2.e 5.1.2.e Er zit geen machtiging in het dossier.

Specifiek is een vergunning aangevraagd voor het vormen van vier (4) nieuwe woonruimten op de locatie 5.1.2.e en twee (2) nieuwe woonruimten op de locatie 5.1.2.e van 5.1.2.e in Amsterdam.

Op 18 september 2020 verleende u de aangevraagde legaliserende vergunning voor woningvorming. 5.1.2.e (hierna: bezwaarmaker), de huurder van de woning 5.1.2.e gelegen op de derde en deels op de vierde verdieping (nog altijd een bergruimte), diende op 15 oktober 2020 bezwaar in tegen dit besluit.

Wij constateren dat de overige voormalige bergruimten op de 4^{de} verdieping hoogstwaarschijnlijk feitelijk nooit deel hebben uitgemaakt van de woning 5.1.2.e 5.1.2.e Volgens een omgevingsvergunning uit 2010 zouden op deze verdieping twee slaapkamers worden gerealiseerd.

3. Ontvankelijkheid

Het bezwaar voldoet aan de eisen uit de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De bezwaarmaker is daarom ontvankelijk in haar bezwaar. Wij kunnen de gronden van bezwaar inhoudelijk beoordelen.

4. Bezwaren

De gronden van bezwaar luiden samengevat als volgt:

- De aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: Hvv). Er wordt niet voldaan aan de geluidseisen. Er is sprake van stankoverlast en geluidsoverlast als gevolg van het gebruik van de woonruimte op de vierde verdieping. Er is geen sprake van geluidsisolatie tussen de derde en vierde verdieping.
- De woningen op de 1^e en 2^e verdieping hebben alleen aan de voorzijde een gas- en licht aansluiting. De aansluitingen worden gedeeld. De woningen aan de voorzijde delen ook een geiser. De geiser bevindt zich in de woningen aan de achterzijde. Er wordt daarom niet voldaan aan de normen.
- De tekeningen van de bestaande en de nieuwe situatie wijken af van de feitelijke situatie. Een tekening van de feitelijke situatie op de derde en vierde verdieping is bijgevoegd.
- De muren in de tussenkamer op de derde verdieping staan bol. Deze moeten worden gecontroleerd.

5. Hoorzitting 29 juni 2021

Bezwaarmaker en vergunninghouder zijn in de gelegenheid gesteld om te worden gehoord over het bezwaarschrift. Vanwege de maatregelen ter voorkoming van verspreiding van COVID-19 heeft een video-hoorzitting plaatsgevonden op 29 juni 2021. Er is een gezamenlijke hoorzitting georganiseerd voor de zaken:

- JB.20.016683.001, 002 en 004 - Omgevingsvergunning 5.1.2,e 5.1.2,e van 5.2,1
- JB.20.017183.001 - Vergunning voor woningvorming WON201988878, 5.1.2,e van 5.2,1

Aanwezigen bij de video-hoorzitting waren:

- 5.1.2,e 5.1.2,e (hierna: vergunninghouder);
- de 5.1.2,e (nr. 5.1.2,e is), 5.1.2,e en de 5.1.2,e (nr. 5.1.2,e) en 5.1.2,e (nr. 5.1.2,e 5.1.2,e) (hierna: bezwaarmakers);
- 5.1.2,e en de 5.1.2,e namens uw college (hierna: uw vertegenwoordiger(s)).

Op de hoorzitting zijn de bezwaren nader toegelicht. Een verslag van dit gesprek is aangehecht bij dit advies als bijlage II.

NB. De 5.1.2,e 5.1.2,e en de 5.1.2,e hebben hun bezwaar ingetrokken na de hoorzitting.

6. Toepasselijke wet- en regelgeving

Het toetsingskader staat in de bijlage bij dit advies.

7. Overwegingen

Wij beoordelen of u het bestreden besluit terecht hebt genomen en overwegen als volgt.

Samenvatting van het besluit

In het bestreden besluit van 18 september 2020 is opgenomen dat u hebt besloten om een vergunning te verlenen voor het vormen van vier (4) nieuwe woonruimten op de locatie 5.1.2.e van 5.1.2.e en twee (2) nieuwe woonruimten op de locatie 5.1.2.e in Amsterdam. Daarbij hebt u het volgende als motivering opgenomen:

Overweging

Bij dit besluit is het volgende in overweging genomen:

- *Het behoud en samenstelling van de woningvoorraad*

De huidige zelfstandige woonruimten op de eerste tot en met de vierde verdieping van het bij deze aanvraag betrokken gebouw worden omgezet in zes zelfstandige woonruimten. Door deze onttrekking wijzigt de samenstelling van de voorraad, omdat twee grote woningen verloren gaan. Echter, het toevoegen van zes kleinere woonruimten aan een schaarse markt is zeker positief te noemen;

- *Leefbaarheid*

Het toevoegen van vier woningen aan de voorraad heeft geen invloed op de sociale samenhang in de buurt. Voldoende menging van woon-, werk- en recreatieve functies en veiligheid voor de bewoners wordt gehandhaafd. Het is de bedoeling dat de nieuwe woonruimten volgens een vast patroon door één huishouden voor langere tijd wordt bewoond. Een geordend woon- en leefmilieu wordt gewaarborgd.

Inhoudelijke beoordeling

De Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Nadere regelingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hoofdstuk 6)

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de Nadere regelingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

De vergunninghouder moet de in dit besluit opgenomen voorwaarden in acht nemen.

Voorwaarde bij dit besluit:

- *De vergunning moet binnen zes maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, daadwerkelijk zijn uitgevoerd;*
- *De woonruimte moet bij ingebruikname voldoen aan de in de Nadere Regelingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hoofdstuk 6) gestelde geluidseisen.*

7.1 Het toetsen van de aanvraag: de toets aan artikel 3.3.15 van de HVV²

Bezwaarmaker voert aan dat de niet is voldaan aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: HVV). Zij geeft aan dat niet wordt voldaan aan de geluidseisen en kwaliteitseisen. Zij geeft ook aan dat zij stank- en geluidsoverlast ervaart als gevolg van het gebruik van de woonruimte op de vierde verdieping. Dit omdat er geen sprake is van geluidsisolatie tussen de derde en vierde verdieping. De woningen op de 1^e en 2^e verdieping hebben alleen aan de voorzijde een gas- en licht aansluiting. De aansluitingen worden gedeeld. De woningen delen ook een geiser.

Wij constateren met betrekking tot deze gronden van het bezwaar het volgende. Om de samenstelling van de woonruimtevoorraad, *en daarmee de leefbaarheid* in de zin van de HVV, te beschermen heeft de gemeenteraad een aantal voorwaarden vastgesteld in de HVV, waaraan moet zijn voldaan om vergunning voor woningvorming te kunnen krijgen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, wordt een vergunning dus onder voorwaarden verleend. Voor deze aanvraag zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

Artikel 3.3.15 Vergunning woningvorming (geldig bij aanvragen tot en met 31 december 2020)

1. Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d, gelden de volgende voorwaarden:

- a. de nieuw te vormen woonruimten zijn zelfstandig en hebben een verblijfsruimte met een gebruiksoppervlak van ten minste achttien vierkante meter;*
- 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 burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze; en,*
- d. (...).*

2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluidseisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.

We constateren dat niet aan deze voorwaarden is voldaan. In stadsdeel West gold voor het jaar 2020 dat sprake moet zijn van een verblijfsruimte met een gebruiksoppervlak van ten minste achttien vierkante meter. Twee van de nieuw te vormen woonruimten aan de voorzijde op de 1^e en 2^e verdieping voldoen niet aan deze voorwaarde (artikel 3.3.15, eerste lid onder a van de HVV). Deze woningen hebben een verblijfsruimte van 16,1 vierkante meter. Daarbij heeft vergunninghouder niet met een geluidsrapport aangetoond dat vanaf ingebruikname kan worden voldaan aan de geluidseisen voor woningvorming, zoals opgenomen in Hoofdstuk 6 van de Nadere regels bij de HVV. Dat vergunninghouder verwijst naar de afgegeven omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht doet daar niet aan af. Een vergunning op grond van de HVV omvat een ander toetsingskader. Gezien de in artikel 3.3.1, eerste lid, onder b,

² Uit het overgangsrecht zoals neergelegd in artikel 5.1, derde lid, van de HVV volgt dat de aanvraag moest worden getoetst aan de HVV zoals geldend op het moment van het indienen van de aanvraag.

van de HVV opgenomen weigeringsgrond kan het nu bestreden besluit daarom niet in stand blijven.

Vergunninghouder heeft bovendien met gebruikmaking van artikel 3.2.1, tweede lid, van de HVV een samengestelde aanvraag ingediend voor de woningvorming bij nr. 5.1.2.e 5.12e en 3 5.1.2.e. Hij heeft in de bezwaarfase, nadat duidelijk was dat in ieder geval de vergunning voor nr. 5.1.2.e 5.12e niet verleend had kunnen worden, deze aanvraag niet willen opdelen zodat de aanvraag voor nr. 5.1.2.e 5.12e los kon worden beoordeeld. Voor wat betreft deze beoordeling concluderen wij echter het volgende:

Gezien de geregistreerde klachten van bezwaarmaker (en anderen) met betrekking tot geluidsoverlast, bouwtechnische voorschriften³, de verhuur van de woningen, het feit dat het om een legaliserende vergunning gaat en het feit dat is geconstateerd dat de (te) kleine woonruimte illegaal aan meerdere personen worden/werden verhuurd⁴ overwegen wij dat sprake is van bijzondere omstandigheden en dat zich de weigeringsgronden van artikel 3.3.1, tweede lid, onder a en b, van de HVV voordoen.⁵ Omdat het om een legaliserende aanvraag gaat, wijzen wij tevens op het bepaalde onder artikel 3.3.1, eerste lid, onder c, van de HVV. De woningvorming is niet in het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Er is tevens sprake van een negatief effect op de leefbaarheid. Dit kan niet voldoende worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning.

7.2 De motivering van de aanvraag

Bij de motivering van de aanvraag is aangegeven dat vergunninghouder op de locatie 5.1.2.e van 5.1.2.e woonachtig is. Bezwaarmaker geeft aan dat dit niet klopt. De aanvraag dateert van 8 september 2020. Een medewerker van Wonen gaf aan dat vergunninghouder zich eind augustus 2020 weer op het adres heeft laten inschrijven.

De aanvraag is geaccepteerd en in behandeling genomen. We willen daarom alleen kort hierover aangeven dat het verstrekken van onjuiste gegevens (in de motivering) bij de aanvraag alleen kan leiden tot het achteraf intrekken van de verstrekte vergunning (zie artikel 3.3.2, eerste lid, onder b, van de HVV). Gezien hetgeen dat besproken is onder paragraaf 7.1 is een verdere bespreking van dit punt overbodig. Het moge bekend zijn bij vergunninghouder dat een onjuiste inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) in Amsterdam kan leiden tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

³ Vanaf 1 januari 2021 geldt dat ook aan de 'kwaliteitseisen' als bedoeld in artikel 4 van Hoofdstuk 6 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 moet worden voldaan. Gezien de overgangsbepaling van artikel 5.1, derde lid van de HVV konden wij daar nog niet aan toetsen.

⁴ Met verwijzing naar artikel 7.18, eerste lid, Bouwbesluit 2012: Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte.

⁵ In de eerdere versie 1 juli 2020 tot 1 januari 2021 van de verordening van 2020 was dit het vijfde lid.

7.3 Bespreking gronden van bezwaar

Gezien de conclusie in paragraaf 7.1 komen wij niet aan een nadere bespreking van de andere gronden van bezwaar toe. Voor wat betreft de installaties en voorzieningen in de woonruimten dient vergunninghouder zich te houden aan het bepaalde in het Bouwbesluit 2012. Op grond van artikel 1b van de Woningwet is het verboden om een bouwwerk "in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van het bouwwerk van toepassing zijnde voorschriften." Deze voorschriften van het Bouwbesluit 2012 maken voor deze aanvraag geen deel uit van het toetsingskader bij een aanvraag op grond van de HVV.

7.4 Beroep op vertrouwensbeginsel vergunninghouder

Vergunninghouder voert ter verdediging aan dat de woningen op deze manier in het pand zijn gevormd met toestemming van de toezichthouder van stadsdeel West. Hij geeft aan dat hij bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden de instructies van deze toezichthouder heeft gevolgd. Hij wijst daarbij op voorzieningen ten behoeve van de brandveiligheid en ventilatie.

Vergunninghouder stuurde ons ook enkele e-mails om dit te bewijzen. Wij constateren dat in dit geval geen sprake is van enige 'toezegging' of toestemming voor de woningvorming van de toezichthouder. Wij constateren daarom dat een beroep op het vertrouwensbeginsel hier niet slaagt. Er is sprake van een vergunningplicht, waarbij aan de voorwaarden voor woningvorming moet worden voldaan.

Dat vergunninghouder geen beroep kan doen op het vertrouwensbeginsel is hem reeds medegedeeld in eerdere procedures waarbij sprake was van het opleggen van een bestuurlijke boete en het voornemen om een last onder dwangsom op te leggen. In een e-mail van 4 februari 2020 lezen wij:

Geachte 5.1.2.e

Navraag bij collega 5.1.2.e het stadsdeel en het raadplegen van het dossier heeft tot op heden geen nadere informatie met betrekking tot toezeggingen/eventuele toestemming voor de verbouwing/opdeling van uw pand van de kant van de gemeente opgeleverd. Zou u mij zo spoedig mogelijk de e-mailwisselingen waarover u zegt te beschikken kunnen toezenden?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Wonen

De 5.1.2.e heeft daarbij na de hoorzitting verklaard:

Ik heb nooit een inspectie uitgevoerd op de 1 en 2 verdieping en toezeggingen gedaan hierover richting eigenaar 5.1.2.e

5.1.2.e *idem dito. Ik heb hem hierover weleens in het verleden gesproken. (...).*

Voor wat betreft de vierde verdieping zie onderstaande mailwisseling.

Daarna heb ik niet meer handhavend opgetreden daar er een omgevingsvergunning was ingediend d.d. 4-12-2018 met OLO-nummer 4072909 voor o.a. legalisatie 4 e verdieping. Daarna is de vergunning op 22-02 -2019 buiten behandeling gesteld vanwege onvoldoende gegevens. Handhaving heeft alleen plaats gevonden door Dienst Wonen niet door mij.

De e-mail waarnaar wordt verwezen is de email van 22 november 2018:

Dag 5.1.2,e

*Dank voor uw snelle actie inzake de elektrakeuring.
Voor de overige nog openstaande punten en de constatering van woonruimte aan de achterzijde van de bovenste verdieping het volgende:*

Openstaande punten woningklacht van de woning op de derde verdieping

- ***Graag ontvang ik nog een opdrachtbevestiging voor de vervanging van het draadglas***

Woonruimte op de vierde verdieping achterzijde (voormalige zolderbergingen)

Ik heb geconstateerd dat er hier sprake is van een zelfstandige woning met eigen opgang. Er is hiervoor geen huisnummer of registratie bekend in onze basisadministratie. Het realiseren van een dergelijk woning is omgevingsvergunningsplichtig. Op basis van een korte inspectiebouwkundige in de woning is er een grote waarschijnlijkheid dat de woning in deze staat gelegaliseerd kan worden. Aandachtspunt voor u is o.a. nog de noodzakelijke bemetering van de gas en het elektra. Mij is niet bekend hoe dat nu door u is geregeld

U dient hiervoor binnen twee maanden een omgevingsvergunning aan te vragen anders ben ik genoodzaakt handhavend op te treden. (...)

Met betrekking tot de bewering dat de 5.1.2,e de woningvorming heeft goedgekeurd vonden wij dat deze niet juist was. De 5.1.2,e op 24 juli 2014 geconstateerd dat de eerdere vergunning om de woonruimten 5.1.2,e 5.12,e en 394-2 5.1.2,e samen te voegen was uitgevoerd:

Geachte 5.1.2,e

Hierbij bevestig ik dat u de 1e en 2e verdieping van de 5.1.2,e 394 hebt samengevoegd. U hebt hiervoor gebruikt gemaakt van de omgevingsvergunning met kenmerk BA Fo 09 2625.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

(...).

8. Conclusie

Wij adviseren u om de op 18 september 2020 verleende vergunning voor het vormen van vier (4) nieuwe zelfstandige woonruimten en twee (2) nieuwe zelfstandige woonruimten op de locatie 5.1.2.e 5.1.2.e resp. 5.1.2.e 5.1.2.e te herroepen. Omdat onder meer niet wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 3.3.15, onder a en b, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 had de vergunning voor de woonruimten 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e niet verleend kunnen worden. De zelfstandige woonruimten '1a' en '2a' beschikken niet over een verblijfsruimte van 18 vierkante meter. Ook is niet aangetoond dat vanaf de ingebruikname wordt voldaan aan de geluidseisen voor woningvorming. Het belang van de leefbaarheid en het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad is in dit geval groter dan het met de beoogde vergunning gediende belang.

Amsterdam, 27 juli 2021

De bezwaarschriftencommissie,

Voorzitter

5.1.2.e

5.1.2.e

Secretaris



mw. mr. 5.1.2.e

Bijlage I: Toetsingskader

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

- *Artikel 1:2 Awb*
- *Artikel 3:4 Awb en artikel 3:46 Awb*
- *Artikel 7:11 Awb*

Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

- *Artikel 3.1.1 Reikwijdte vergunningplicht*
- *Artikel 3.2.2 Te verstrekken gegevens*
- *Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden*
- *Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden*
- *Artikel 3.3.2 Intrekken vergunning*
- *Artikel 3.3.15 Vergunning woningvorming (geldig voor aanvragen tot en met 31 december 2020)*
- *Artikel 5.1, derde lid - Overgangsrecht*

Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Hoofdstuk 6 Voorraadvergunningen

- *Lid 2. Geluidseisen voor de omzettingsvergunning en vergunning woningvorming*
- *Lid 3. Uitgesloten stadsdelen woningvorming*
- *Lid 4. Kwaliteitseisen (vanaf 1 januari 2021)*

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden (tot 31 december 2020)

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, wordt geweigerd indien:

- a. (...);*
- b. niet wordt voldaan aan de in ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden; en/of,*
- c. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in (...) artikel 3.3.13, tweede lid, onderdeel c. (...).*

5. In aanvulling op het tweede lid kunnen vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, (...), worden geweigerd in het geval:

- a. 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;*
- b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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.*

6. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het vijfde lid. (...).

Bijlage II: Verslag hoorzitting dinsdag 29 juni 2021, 15:00 uur

Voorzitter: mevrouw 5.1.2,e

Secretaris: mevrouw mr. 5.1.2,e

Aanwezigen bij de hoorzitting middels MS teams waren:

- 5.1.2,e (hierna: vergunninghouder);
- de 5.1.2,e (nr. 5.1.2,e), 5.1.2,e en de 5.1.2,e (nr. 5.1.2,e) en 5.1.2,e (nr. 5.1.2,e, 5.1.2,e) (hierna: bezwaarmakers);
- 5.1.2,e en de 5.1.2,e namens uw college (hierna: uw vertegenwoordiger(s)).

5.1.2,e (nr. 5.1.2,e) was niet aanwezig.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom, geeft een toelichting op de procedure en vraagt alle aanwezigen om zich voor te stellen.

Bespreking vergunning voor woningvorming

Als eerste wordt de vergunning van woningvorming van 18 september 2021 besproken. Er is een vergunning verleend voor het vormen van vier (4) nieuwe woonruimten op de locatie 5.1.2,e van 5.1.2,e en twee (2) nieuwe woonruimten op de locatie 5.1.2,e in Amsterdam.

5.1.2,e heeft bezwaar gemaakt tegen deze vergunning. Zij krijgt de gelegenheid om haar gronden van bezwaar toe te lichten. Ze herhaalt de gronden van bezwaar en geeft aan dat nieuwe zelfstandige woonruimten niet zelfstandige zijn, omdat ze geen voorzieningen zoals de elektriciteitsmeter hebben. Zij ziet het daarom eerder als woningdeling. De nu aanwezige woningen zijn ongeveer acht jaar geleden gerealiseerd en in gebruik genomen. Deze verbouwing wordt nu gelegaliseerd.

Vergunninghouder reageert dat de woningen destijds in overleg met de 5.1.2,e de toezichthouder van stadsdeel West, zijn gerealiseerd. De 5.1.2,e is betrokken geweest bij het hele proces en heeft geadviseerd op het gebied van brandveiligheid, ventilatie en welstand. Vergunninghouder doet daarom een beroep op het vertrouwensbeginsel. Hij geeft aan dat in vergunning staat vermeld dat er aparte meters moeten worden geplaatst (*NB. Dit staat in de de uitvoeringsvoorschriften bij de op 16 september 2020 verleende omgevingsvergunning. Red.*). Deze zullen worden geplaatst als dat moet.

5.1.2,e reageert hierop met de opmerking dat de 5.1.2,e niet regelmatig aanwezig is geweest om te controleren.

Vergunninghouder geeft aan dat 5.1.2,e ervoor heeft gezorgd dat deze hele situatie is ontstaan. Hij vindt het frappant dat ze nu ook nog bezwaar maakt. Er is zicht op legalisatie en hij

vindt het vreemd dat ze dat nu in de weg staat. Er zijn in haar woning ook verbeteringen aangebracht.

Hij geeft op een vraag over de motivering bij de aanvraag aan dat hij afwisselend in het pand woont en hier ook staat ingeschreven.

5.1.2.e geeft aan dat vergunninghouder niet op dat adres woont. De woningen zijn verhuurd aan andere personen.

De vertegenwoordiger voor deze vergunning, de 5.1.2.e geeft aan dat de aanvraag volgde op een handhavingstraject van de Directie Wonen. Hij heeft alleen overleg gehad met de gemachtigde van vergunninghouder. In 2010 is een vergunning verleend voor het samenvoegen van de eerste met de tweede verdieping en de derde verdieping met de vierde verdieping. De woonruimte op de vierde verdieping is nu ook een zelfstandige woonruimte geworden. Hij geeft verder aan dat het niet de bedoeling is dat de geisers met elkaar worden gedeeld.

Hij geeft over de vergunning tot woningvorming aan dat deze per ongeluk is vergund. Er is niet goed gekeken naar de gebruikoppervlakte van de verblijfsruimten. Die is bij twee woningen 16,1 en niet 18 vierkante meter. Dit had een weigeringsgrond moeten zijn.

Vergunninghouder reageert met de mededeling dat hij het pand (*in 2013*) heeft gekocht met de intentie om het te gaan verbouwen. Het waren drie appartementen en op de vierde verdieping waren bergingen. Hij herhaalt dat hij de hele verbouwing onder begeleiding en advies van 5.1.2.e heeft gedaan. Hij heeft daar nog e-mails van.

Besproken is dat de 5.1.2.e destijds bezig was met de controle van de uitvoering van een eerdere omgevingsvergunning en niet met de woningvorming.

Met 5.1.2.e wordt gesproken dat haar woning ook aan renovatie toe is. Zij heeft een berging op de vierde verdieping. Die wil zij gewoon blijven gebruiken. Zij geeft aan dat de elektra niet voldeed in haar woning. Het pand was niet geaard. De toezichthouder 5.1.2.e is komen kijken in de woning. Toen is dit opgelost door vergunninghouder. Het ging om de elektrische installatie.

5.1.2.e heeft nooit ingestemd met het voorstel om haar zolderberging op te geven en beschikbaar te stellen aan de eigenaar. Vergunninghouder klaagt over het feit dat 5.1.2.e een derde van het pand in gebruik heeft, dat haar huur erg laag is en dat ze heeft geprobeerd om huurverlaging te krijgen. Dat is haar niet gelukt. Een bod op de berging heeft ze afgeslagen. Hij vindt dit niet realistisch.

Op de vraag wat hij nu met het pand wil nu de woningvorming op de eerste en tweede verdieping niet is toegestaan reageert vergunninghouder dat hij de situatie zo in stand wil houden en dat hij

ervan uitgaat dat de situatie nu is gelegaliseerd. Nu is besproken dat de verblijfsruimten te klein zijn. Hij heeft dat niet aan zien komen.

Hij klaagt over het feit dat hij met de lage huur van 5.1.2.e het pand niet kan renoveren. Hij heeft een hogere huuropbrengst nodig. Hij heeft ook een aantal panden op IJburg

Bespreking verleende omgevingsvergunning

Op 16 september 2020 is tevens een omgevingsvergunning verleend aan vergunninghouder voor het veranderen en bouwkundig splitsen van de 1^e, 2^e, 3^e en 4^e verdieping, het plaatsen van een daktoegangsopbouw op het hoofdgebouw, het veranderen en deels vergroten van de balkons op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping en het plaatsen van een dakterras op de 4^e annex op de 4^e verdieping op de locatie 5.1.2.e 5.2.1 te Amsterdam.

Als eerste wordt het woord gegeven aan de drie bezwaarmakers.

De 5.1.2.e is mede-eigenaar van de woning 5.1.2.e 5.1.2.e. Hij geeft aan dat de vergunninghouder de daadwerkelijke plannen niet wilde delen en bespreken met de burens. Hij geeft ook aan dat hij voor de bouwkundige splitsing toestemming nodig heeft van de VvE. Dat geldt ook voor het wijzigen van de balkons en de opbouw/aanbouw. Vergunninghouder wil dit echter niet bespreken binnen de VvE. Hij heeft een meerderheid van 80 procent van de stemmen nodig. De 5.1.2.e en 5.1.2.e bezitten samen 37,5 procent van het pand.

De bezwaarmakers vragen inzicht in de plannen. De 5.1.2.e herhaalt ook het bezwaar over de inijk in hun patio vanaf nieuw te realiseren balkon. De privacy gaat er onder lijden. Ze vrezen ook voor lekkage. Een langdurig probleem met lekkage is nu recent eindelijk verholpen. De balkonoverloop functioneert niet goed en standpijp bij 5.1.2.e is ontstopt.

Vergunninghouder klaagt over het feit dat deze lekkage hem persoonlijk werd verweten en dat zijn verzekeringspremie nu omhoog is gegaan. Hij ziet het verbeteren van de balkons en de afwatering als een mooie oplossing. Besproken is dat de achtertuinen volledig zijn volgebouwd en dat hinder wordt ervaren in zijn woningen als gevolg van het geluid van het elektrische schuifdak van de patio's van de woningen 5.1.2.e en 5.1.2.e

Vergunninghouder geeft aan dat hij nooit heeft geklaagd over de verbouwing van de begane grond verdiepingen en de geluidsoverlast en het hem verbaast dat deze eigenaren nu gaan tegenwerken bij zijn bouwplannen.

De 5.1.2.e geeft aan dat hij hier pas recent is komen wonen.

Er is ingegaan op het privacy en de inijk in de patio's. Aangegeven is waar de patio's zich bevinden en wat de afstand is tot de huidige balkons. In de vergunning van 2013 is dit deel van de tuin nog steeds bestemd voor 'tuin.'

De 5.1.2,e geeft aan dat eerst sprake was van het dichtzetten van de balkons. Die zouden bij de kamers van de woningen worden gevoegd. De balkons zouden dus worden vergroot, dichtgezet en overkapt. Dan verdwijnt ook de lichtinval. Dat geeft 5.1.2,e ook aan.

5.1.2,e wil ook geen dakterras op de 4^e annex op de 4^e verdieping. Daar bevinden zich ook nog afvoeren/ schoorstenen die door haar worden gebruikt. Die kunnen daar niet weg. De burens maken ook gebruik van de muur tussen de panden waar de daktoegangsopbouw nu is geprojecteerd. Deze daktoegangsopbouw is ook niet te realiseren. "De burens hebben het dak ingepikt."

De 5.1.2,e geeft aan dat zijn grootste bezwaar bestaat uit de inkijk vanaf het balkon in zijn patio.

Vergunninghouder reageert verbaasd op het bezwaar van de 5.1.2,e en het feit dat hij bezwaar heeft tegen een bouwplan dat hij niet goed kent. De vergunning zoals nu verstrekt is niet zoals beschreven wordt door de bezwaarmakers. De balkons worden niet dichtgezet alleen uitgebreid. Hij geeft ook aan dat hij de 5.1.2,e daar nooit over heeft gesproken. Hij geeft verder aan dat het dakterras op het dak al jaren geleden is vergund.

De vertegenwoordiger, mevrouw. 5.1.2,e geeft aan dat de aanvraag om de omgevingsvergunning is getoets aan het Bouwbesluit 2012, de welstandsnota, het bestemmingsplan en de bouwverordening. De balkons worden niet dichtgezet dat is niet mogelijk. Hierover is negatief geadviseerd. Daarna is het bouwplan aangepast. Het aangepaste plan is vergund.

Zij geeft aan dat eerder een balkon is vergund op de eerste verdieping met een diepte tot 2,3 meter uit de gevel. Ook is het dakterras op het dak eerder vergund. De toegang werd toen geboden door middel van een dakluik. Dit is nooit uitgevoerd. De eerdere vergunning van 2010 is echter nog altijd uitvoerbaar omdat deze nooit is ingetrokken.

De tekeningen voor de omgevingsvergunning van 2013 zijn besproken. Dit betreft t de bebouwing in de binnentuin ter hoogte van de begane grond verdieping. 5.1.2,e geeft verder aan dat nog niet is aangetoond dat 'het verlengen' van de balkons op de 2^e en 3^e verdieping uitvoerbaar is. Ook moeten uiterlijk drie weken voor de start van de bouw de constructiegegevens nog worden aangeleverd. Dat is nog niet gebeurd.

Zij geeft aan dat het dakterras op de 4^e verdieping en de toegangsopbouw passend is binnen het geldende bestemmingsplan.

Nogmaals is besproken dat het balkon op de 1^e verdieping nu niet uitvoerbaar is. Daar zit nu een drempel van de bebouwing op de begane grond verdieping. Met de aanvraag om omgevingsvergunning is niet aangegeven dat deze bebouwing aanwezig is en dat er iets onder het balkon zit. Er zit dus een overkapping ter hoogte van de openslaande deuren aan de tuinzijde op de begane grond en onder het balkon. Deze staat niet op de tekening.

Vergunninghouder herhaalt dat hij, toen alle werkzaamheden klaar waren, deze heeft laten afschouwen door de 5.1.2.e. Hij heeft de werkzaamheden bij hem gereed gemeld. Hij geeft aan dat de werkzaamheden aan de balkons uitvoerbaar zijn en dat hij het recht heeft om een balkon van 2,3 meter diep te realiseren ter hoogte van de eerste verdieping.

De voorzitter vraagt of er nog vragen zijn en sluit daarna de hoorzitting.

NB. De 5.1.2.e 5.1.2.e en de 5.1.2.e hebben hun bezwaar ingetrokken na de hoorzitting.