VN2026-009536
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 25 augustus 2026

Portefeuille

Agendapunt B6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen het besluit tot weigering van de aanvraag voor het splitsen van het kadastrale recht op de locatie Stolwijkstraat 39 in vijf appartementsrechten.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

Instemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ongegrond te verklaren;
- het besluit van 3 oktober 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit om het bezwaar ongegrond te verklaren en het besluit tot weigering van de aanvraag voor het splitsen van het kadastrale recht op het pand Stolwijkstraat 39 in vijf appartementsrechten in stand te laten. Dat betekent dat terecht de vergunning is geweigerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 30 december 2022 is de aanvraag voor een vergunning voor het splitsen van het Pand Stolwijkstraat 39 in vijf appartementsrechten ingediend. De beslistermijn is de eerste keer opgeschort met de maximale termijn van één jaar en de tweede keer met 6 maanden. Op 3 oktober 2024 besloot u om de aanvraag te weigeren.

Op 8 november 2024 diende aanvrager bezwaar in tegen het besluit.

Op 22 juli 2026 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS-teams.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A.12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Bij besluit van 3 oktober 2024 is de aanvraag voor het splitsen van het kadastrale recht op het pand Stolwijkstraat 39 in vijf appartementsrechten geweigerd omdat er binnen de gestelde termijn niet is voldaan aan de gestelde eisen om tot verlening van de splitsingsvergunning over te gaan.

Bezwaarmaker stelt dat de aanvraag onterecht is geweigerd omdat de beslistermijn nog met 6 maanden verlengd kon worden.

Het college legt uit dat de Huisvestingsverordening een beslistermijn van 8 weken geeft, maar dat deze termijn bij splitsingsvergunningen in de praktijk onhaalbaar is. Hierom maakt het college gebruik van artikel 4:15 Awb op grond waarvan er een mogelijkheid is de beslistermijn te verlengen met maximaal 1 jaar en de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen nogmaals te verlengen. Het college heeft hierbij een praktische insteek. Dit betekent dat er bij verlenging niet zomaar de maximale termijn wordt gegeven, maar ook wordt gekeken naar hoeveel tijd er nodig is voor herstel.

De beslistermijn is twee keer opgeschort, de eerste keer met de maximale termijn van een jaar en de tweede keer met 6 maanden tot 7 oktober 2024 vanwege een uitzonderlijk geval. Aanvrager heeft hiertoe voldoende gemotiveerd dat hier sprake van was en dat dit ook onvoorzien was. Hierdoor was het begrijpelijk dat de benodigde werkzaamheden niet uitgevoerd konden worden, dan wel dat er vertraging was. Het college merkt hierbij op dat de keuringsrapporten van de gas- en elektra installaties ook nog moesten worden aangeleverd.

Op 19 september 2024 heeft er een inspectie plaatsgevonden. Op 25 september 2024 is aanvrager geïnformeerd over de constateringen en is aangegeven dat de aanvraag op grond hiervan moet worden afgewezen. Er is ook aangegeven dat de termijn niet nogmaals kan worden opgeschort, tenzij er een uitzonderlijke situatie heeft voorgedaan en dat aanvrager dit dan kon aangeven voor 2 oktober 2024. Wanneer er geen uitzonderlijke situatie aan de orde is, is gesteld dat de gebreken uiterlijk 2 oktober 2024 verholpen dienen te zijn en de keuringsrapporten moeten zijn aangeleverd.

Aanvrager heeft niet tijdig gereageerd en het college heeft hierom op 3 oktober 2024 besloten tot weigering van de aanvraag.

Aanvrager heeft op 3 oktober 2024 gevraagd om 6 maanden uitstel en stelt dat de maximale termijn van 1 jaar hiermee niet wordt overschreden. Aanvrager ligt toe dat er over de datum van 2 oktober 2024 is gelezen en dacht tot 7 oktober 2024 de tijd te hebben. Aanvrager vraagt zich ook af wat het zwaarwegende belang van het college is om de aanvraag op 3 oktober 2024 te weigeren en niet te verlengen.

Het college heeft de commissie laten weten dat indien aanvragers het verzoek om uitstel wel tijdig hadden ingediend, dit niet als een uitzonderlijke en onvoorziene situatie zou zijn beoordeeld. Bij de inspectie op 19 september 2024 had er al moeten zijn voldaan aan alle voorwaarden. Het laatste verzoek is puur gericht op extra tijd voor herstel en daarbij zijn ook de keuringsrapporten nog steeds niet ingediend.

De commissie overweegt dat het college in het besluit en tijdens de hoorzitting duidelijk heeft toegelicht waarom ze de aanvraag op 3 oktober 2025 hebben geweigerd. Het college heeft ook aangegeven dat indien bezwaarmakers wel op tijd hadden gereageerd, de beslistermijn ook niet zou zijn verlengd.

De commissie overweegt ook dat het primair de verantwoordelijkheid van aanvrager is om te voldoen aan de voorwaarden en voorschriften en dat het aanvrager zelf had moeten opvallen dat de hoogte van de woonruimte op zolder bij lange na niet de hoogte van 2,70 meter had en dus niet voldeed aan de verleende vergunning. Dit had voor bezwaarmaker een reden moeten zijn om te controleren of de woning wel aan de bouwkundige eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving voldeed. Overigens is het onder elke omstandigheid de verantwoordelijkheid van de verhuurder om ervoor te zorgen dat woningen voldoen aan de bouwkundige eisen. Dat de woning niet voldeed was dan ook geen onvoorzienbare omstandigheid. Daarbij hadden bezwaarmakers ook nog de keuringsrapporten moeten indienen.

De commissie acht het bezwaar hierom ongegrond.

Conclusie

De commissie adviseert u om het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Advies en afstemming

De bezwaarschriftencommissie bracht op 11 augustus 2026 advies uit aan het college.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-042196	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-042204	VERTROUWELIJK - advies geweigerde splitsingsvergunning Stolwijkstraat 39.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord