VN2025-011205
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Nieuw-West van 26 augustus 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op bezwaarschriften gericht tegen het besluit waarbij een vergunning is verleend voor het vormen van 2 zelfstandige woonruimten uit 1 zelfstandige woonruimte op de locatie Nieuwe Laan 197.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 21 maart 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 21 maart 2025 in stand te laten.

Dat betekent dat de woningvormingsvergunning op goede gronden is verleend en in stand blijft.

Bestuurlijke achtergrond

Op 23 september 2024 is een aanvraag ontvangen om uit de woning aan de Nieuwe Laan 197 twee woningen te vormen in het kader van de Huisvestingswet. De vergunning is verleend op 21 maart 2025. Vijf personen woonachtig in de directe nabijheid van het adres Nieuwe Laan 197 hebben bezwaar gemaakt tegen de vergunning. Er heeft een hoorzitting plaatsgevonden op 24 juli 2025.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

De Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

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

Onderbouwing besluit

Bezwaar

Vijf personen in de directe nabijheid van het adres Nieuwe Laan 197 hebben bezwaar gemaakt. De bezwaarmakers hebben in hoofdzaak privaatrechtelijke bezwaren die volgen uit de toename van het aantal bewoners in de Vereniging van Eigenaars. Er wordt gesproken over kostenstijgingen, de aanpassing van de intercom en deurbellen, mogelijke strijdigheid met de splitsingsakte, negatieve invloed op de leefbaarheid en dergelijke. Er worden ook bezwaren geuit over de juiste toepasselijkheid van de Huisvestingsverordening. De oppervlakte van de voor woonvorming te

gebruiken woning zou niet aan de 100 m2 eis voldoen van de Verordening. Ook worden er vragen gesteld over de opkoopbescherming.

Overwegingen bezwaarschriftencommissie

De bezwaarschriftencommissie heeft de zaak bezien. De bezwaren die betrekking hebben op privaatrechtelijke vraagstukken dienen de bewoners onderling aan te pakken in de Vereniging van Eigenaars. De oppervlakte van de voor woonvorming te gebruiken woning voldoet aan de eisen. De woning is ruim 100 m2 groot. Aan de bezwaarden is uitgelegd dat wordt uitgegaan van het zgn. gebruiksoppervlak. Dat betekent dat de hallen worden meegenomen en een klein deel van de trapopgangen die alleen worden gebruikt door de toekomstige bewoners. Ook tellen ruimtes hoger dan 1,5 meter mee in de berekening. De commissie heeft ook uitleg gegeven over de toepasselijkheid van de opkoopbescherming. Het opnieuw doorverkopen van de nieuwe woningen is niet verboden, wel is er een beperking voor 4 jaar van toepassing in die zin dat de nieuwe woningen niet door anderen dan de koper/nieuwe eigenaar kunnen worden bewoond. Gedurende 4 jaar is het bewonen door anderen dan de koper/nieuwe eigenaar derhalve niet mogelijk, behoudens een kleine uitzondering voor directe familieleden van de koper/nieuwe eigenaar, een en ander conform de voorschriften in de Verordening.

Conclusie

De bezwaren zijn ongegrond.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

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.

Gemeente Amsterdam

DB

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-048781	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2025-048782	VERTROUWELIJK - advies Nieuwe Laan 197.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord