VN2024-016917
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 26 november 2024

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B11

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften gericht tegen het verlenen van een vergunning voor het vormen van twee zelfstandige woonruimten op de locatie Spadinalaan 62 te Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

Instemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift van bezwaarmaker (004) niet-ontvankelijk te verklaren;
- de overige bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het verzoek om vergoeding proceskosten af te wijzen;
- het besluit van 5 juli 2024 ongewijzigd in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit om het bezwaarschrift van bezwaarmaker (004) niet-ontvankelijk te verklaren en de overige bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat terecht de vergunning voor het vormen van twee zelfstandige woonruimten is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 5 juli 2024 is een vergunning verleend voor het vormen van twee zelfstandige woonruimten op de locatie Spadinalaan 62 te Amsterdam.

Tegen dit besluit is bezwaar gemaakt. Op 11 oktober 2024 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022.

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

Onderbouwing besluit

In het bestreden besluit wordt overwogen dat de aanvraag is getoetst en voldoet aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (hierna: HVV) en de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

1. Geen toestemming van de VvE / evident privaatrechtelijke belemmering
2. Aanvraag is niet gedaan door een eigenaar
3. Vergunning dient te worden ingetrokken op grond van artikel 3.3.2.lid 1 sub c HVV
4. Opkoopbescherming
5. Het gebouw is niet ontworpen voor extra woningen. De woon- en leefomgeving wordt aangetast.
6. Er is geen sprake van een zelfstandige woonruimte
7. De splitsing is in strijd met het beleid.
8. Ongewenste precedentwerking
9. Waardevermindering
10. Ernstige overlast tijdens verbouwing
11. Functioneren VvE aanzienlijk moeilijker

Bezwaarmakers benadrukken dat vergunninghouder duidelijk niet voornemens is zich iets van de medebewoners aan te trekken. Aan de door de Gemeente gepropageerde 'ontmoeting' en onderlinge cohesie wordt totaal voorbij gegaan.

Overwegingen

De bezwaarcommissie overweegt dat de vergunning in beginsel terecht is verleend vanwege het voldoen aan de voorwaarden.

U hebt bij de behandeling van de aanvraag overwogen dat geen bijzondere omstandigheid naar voren is gekomen die een ongewenst gevolg heeft voor:

- het behoud, of
- samenstelling van de woonruimtevoorraad of leefbaarheid.

Bij de behandeling van de bezwaren zijn er ook geen bijzondere omstandigheden naar voren gekomen, er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering en vergunninghouder was eigenaar op het moment van het besluit. Weliswaar was hij ten tijde van de aanvraag juridisch nog geen eigenaar, maar er was wel al een voorlopig koopcontract waarmee hij zijn intentie kon aantonen. De woning valt niet onder de opkoopbescherming en niet is gebleken dat de woningen niet zelfstandig zijn in de zin van de huisvestingsverordening. De woningen dienen bij ingebruikname te voldoen aan de kwaliteitseisen van de Nadere regels van de HVV. Vergunninghouder kan dit aantonen met een rapport. Indien hier niet aan wordt voldaan, levert dit een intrekkingsgrond op en omwonenden kunnen verzoeken hier handhavend tegen op te treden. De overige bezwaargronden vallen buiten de beoordeling van de aanvraag.

Conclusie

De bezwaarschriftencommissie concludeert dat u op 5 juli 2024 terecht een vergunning verleende voor het vormen van twee zelfstandige woonruimten op de locatie Spadinalaan 62 te Amsterdam, omdat aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening 2024 wordt voldaan.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Gegenereerd: vTER VERGADERING

Gemeente Amsterdam

DB

Duurzaamheid

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

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
AD2024-071853	VERTROUWELIJK - advies Spadinalaan 62 woningvorming.pdf (pdf)
AD2024-071854	Stadsdeel Noord (1) Voordracht (pdf)

Uitslag

A Akkoord