VN2026-001892
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Nieuw-West van 17 februari 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op twee bezwaarschriften die zijn gericht tegen het besluit waarbij een vergunning is verleend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten de locatie Antony Moddermanstraat 42.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- het besluit van 31 juli 2025 te herroepen;
- alsnog de omzettingsvergunning te weigeren.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ontvankelijk en gegrond te verklaren, het bestreden besluit te herroepen en alsnog de omzettingsvergunning te weigeren. Dat betekent dat het besluit waarbij een vergunning is verleend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten de locatie Antony Moddermanstraat 42 niet in stand kan blijven.

Bestuurlijke achtergrond

Op 26 juni 2025 is een aanvraag ingediend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten op de locatie Antony Moddermanstraat 42. Op 31 juli 2025 is deze vergunning verleend. Tegen dit besluit zijn twee bezwaarschriften door omwonenden ingediend op 11 en 12 augustus 2025.

Bezwaarmaker 1 is op 1 december 2025 telefonisch gehoord waarna zij aangaf ook gebruik te willen maken van het recht te worden gehoord tijdens een hoorzitting. Bezwaarmaker 2 is per e-mail in de gelegenheid gesteld om te worden gehoord. Hierop is geen reactie ontvangen. De hoorzitting vond plaats op 29 januari 2026 waarvoor beide bezwaarmakers en vergunninghouder waren uitgenodigd.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

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

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

- **Vergunning is in strijd met de wetgeving en de statuten van de VvE die eigen bewoning voorschrijven**

De zelfbewoningsplicht geldt hier. De huidige eigenaar woont niet op dit adres en verkoopt de woning nu aan een belegger;

- **Quota voor onttrekking per etage is bereikt**

Op deze etage zijn al drie woningen onttrokken voor verkamering;

- **Leefbaarheid en sociale cohesie**

Het gebouw is er niet op gebouwd c.q. ontworpen, het veroorzaakt veel overlast en overbewoning en verloedering en is slecht voor de cohesie van de wijk en het gebouw.

De aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening 2024 (HVV).

Ten tijde van de aanvraag, en overigens ook op dit moment, is voor de wijk Slotermeer-West waaronder het adres valt, het wijkquotum nog niet bereikt. Ten tijde van de aanvraag waren er nog 47 plekken beschikbaar in deze wijk.

Op grond van artikel 3.3.7 HVV kan maximaal 25 procent van het aantal adressen, in een pand, of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen, bestaan uit omgezette woonruimte waarbij geldt dat bij minimaal vier zelfstandige woonruimten per verdieping kan tot een maximum van 25 procent van het totaal aantal woningen per verdieping uit omgezette woonruimte bestaan.

Het adres bevindt zich in een appartementencomplex dat bestaat uit huisnummer 2 tot en met 190. Een afbeelding van de indeling van het betreffende gebouw is als bijlage III bij dit advies gevoegd. De betreffende woning bevindt zich op de tweede verdieping met in totaal negen woningen (nummer 32 tot en met 48) aan de rechterzijde, waardoor maximaal twee van deze woningen op deze verdieping mogen worden omgezet. Als de vijf woningen aan de andere zijde van het gebouw op dezelfde verdieping hierbij ook worden meegerekend (nummer 50 tot en met 58) zijn er in totaal veertien woningen op deze verdieping, waarvan maximaal drie woningen mogen worden omgezet. Ten tijde van de aanvraag waren er reeds drie woningen omgezet, namelijk nummer 38 (verleend in 2019) nummer 44 (verleend in 2019), en 54 (verleend in 2020) zodat er in beide gevallen geen ruimte was in het pandquotum.

Indien het wijk- of pandquotum is bereikt, wordt een omzettingsvergunning geweigerd op basis van de weigeringsgrond genoemd in artikel 3.3.1 vierde lid sub a HVV. Op grond van bovenstaande blijkt dat weliswaar is voldaan aan het wijkquotum maar niet aan het pandquotum.

Nu niet is voldaan aan de eisen uit de HVV, wordt verder niet ingegaan op eventuele overige bezwaren.

Omdat sprake is van een weigeringsgrond is de omzettingsvergunning ten onrechte verleend en moet de aanvraag alsnog worden geweigerd. Aan de vertegenwoordiger van het college is gevraagd om een besluit tot weigering op te stellen. Dit besluit is als bijlage IV bij het advies gevoegd.

De bezwaarschriftencommissie concludeert dat het besluit onrechtmatig is genomen en in bezwaar niet in stand kan blijven.

Gemeente Amsterdam

DB

Advies en afstemming

Afstemming heeft plaatsgevonden met het vergunningverleningsteam dat namens het stadsdeel de vergunning verleend heeft en zij zijn akkoord met het gegrond verklaren van het bezwaar.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. In deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Niet van toepassing.

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
AD2026-008664	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2026-008675	VERTROUWELIJK - JB.25.011077.001 en .002 Advies bezwaarschriftencommissie.pdf (pdf)
AD2026-009646	VERTROUWELIJK - Bijlage IV bij het advies - weigering omzettingsvergunning.docx (msw12)

Uitslag

A Akkoord