Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel West van 26 mei 2026

Portefeuille: Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen de vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in drie (3) onzelfstandige woonruimten op de locatie Zaagmolenstraat 7-3.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 24 september 2025 in heroverweging op grond van artikel 7:11 Awb te herstellen, in die zin dat *niet* is vastgesteld dat de woonruimte niet onder de opkoopbescherming valt.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 24 september 2025 in heroverweging op grond van artikel 7:11 Awb te herstellen, in die zin dat niet is vastgesteld dat de woonruimte niet onder de opkoopbescherming valt.

Dat betekent dat het besluit op de juiste gronden is verleend en dat er zich geen weigeringsgronden voordoen, maar dat de vaststelling dat de woonruimte niet onder de opkoopbescherming valt niet is vastgesteld. Dit wordt in bezwaar hersteld.
Voor vergunninghouder betekent dit dat hij nog een vergunning opkoopbescherming dient aan te vragen om de woning in gebruik te geven.

Bestuurlijke achtergrond

Op 31 juli 2025 is door vergunninghouder een vergunning aangevraagd voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie (3) onzelfstandige woonruimten op de locatie Zaagmolenstraat 7-3 te Amsterdam. Op 24 september 2025 is de aangevraagde vergunning verleend, het bestreden besluit. Tegen dit besluit is bezwaar ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het 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

<u>De bezwaren luiden samengevat als volgt</u>:

- De woning valt op grond van de WOZ waarde onder de opkoopbescherming. In het besluit wordt echter aangegeven dat de woning niet onder de opkoopbescherming valt. Het is bezwaarmaker niet bekend of er een vergunning of ontheffing is verleend.
- Er is bezwaarmaker geen melding feitelijke ingebruikname bekend. Die is nodig om de vergunning in gebruik te mogen nemen.
- Er is bezwaarmaker geen omgevingsvergunning bekend. Die is ook nodig om de vergunning in gebruik te mogen nemen.

Overwegingen naar aanleiding van de bezwaren

- Opkoopbescherming

Vanuit de bij de aanvraag beschikbare informatie is niet vast te stellen dat deze zelfstandige woonruimte niet onder het werkingsgebied van de opkoopbescherming valt. Bij navraag hebt u laten weten dat destijds is overwogen dat de WOZ-waarde van de woning te laag was op basis van de oppervlakte en de koopprijs, maar dat verzuimd is om de WOZ-waarde dan ook op de juiste wijze aan te passen.

Dit wordt in heroverweging hersteld.

Vergunninghouder is hiervan op de hoogte gebracht en heeft een vergunning opkoopbescherming aangevraagd. Met deze vergunning kan de omzettingsvergunning gebruikt worden.

- Melding feitelijke ingebruikname

De melding feitelijke ingebruikname is een voorschrift waar vergunninghouder zich aan moet houden Dit kan een reden zijn om hierop te handhaven, maar een dergelijk traject valt buiten deze bezwaarprocedure. Vergunninghouder is er door de bezwaarschriftencommissie op gewezen dat hij deze melding moet doen.

- Omgevingsvergunning

Op deze locatie is volgens het tijdelijke deel van het omgevingsplan het gebruik van een woning door meer dan 1 huishouden niet toegestaan. Vergunninghouder dient hierom een omgevingsvergunning aan te vragen om toestemming te krijgen voor de feitelijke ingebruikname.

Dit kan een reden kan zijn om hierop te handhaven, maar een dergelijk traject valt buiten deze bezwaarprocedure. Vergunninghouder is er door de bezwaarschriftencommissie op gewezen dat hij deze vergunning moet aanvragen.

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat uit de stukken in het dossier blijkt dat de vergunning voldoet aan alle voorwaarden die door de huisvestingsvergunning worden gesteld en dat er zich geen weigeringsgronden voordoen. De vergunning is dus terecht verleend, maar de constatering dat de woning niet onder de opkoopbescherming valt is niet op de juiste wijze vastgesteld.

Advies en afstemming

De bezwaarschriftencommissie adviseert het bezwaarschrift tegen de vergunning voor omzetting ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in heroverweging op grond van artikel 7:11 Awb te herstellen, in die zin dat *niet* is vastgesteld dat de woonruimte niet onder de opkoopbescherming valt.

Gemeente Amsterdam

DB

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
AD2026-028998	Stadsdeel West Hamervoordracht (pdf)
AD2026-029000	VERTROUWELIJK - advies Zaagmolenstraat 7-3.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord