From 5.1, 2, e 5.1, 2, e >
Subject **Aanvulling op handhavingsverzoek.**
To 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date June 24, 2025 at 11:05:49 PM CEST

Beste 5.1, 2, e

Ik schrijf deze mail om een besluit op basis van onjuiste informatie m.b.t. mijn handhavingsverzoek te voorkomen.

Pelusa Amsterdam BV heeft een gedrukt bericht in de brievenbus gegooid, waarin staat dat zij een vergadering van de VvE willen organiseren om een besluit te nemen over het in gebruik nemen als terras van de strook grond voor hun gevel. Pelusa is overigens geen lid van de VvE, maar een externe huurder. Pelusa heeft dus geen rechten in de VvE. Ook niet het recht om een vergadering te organiseren. De strook grond is gezamenlijk eigendom van de 37 eigenaren van het appartementencomplex Loef.

Als attachment stuur ik u de notitie "Besluit over de strook is een beschikkingshandeling".

In deze notitie zet ik uiteen dat het besluit over het in gebruik geven van de strook aan een bedrijf een beschikkingshandeling is, anders dan een beheershandeling. De vergadering van de VvE kan dit besluit niet nemen.

Beschikkingshandelingen kunnen alleen genomen worden door de gemeenschap van eigenaars van het onroerend goed. De vergadering van de VvE kan hierover niet besluiten. Dit recht komt haar niet toe. Als de vergadering van de VvE een besluit zou nemen, dan is dit nietig (ongeldig).

Een rechtsgeldige beslissing kan alleen genomen worden door de gemeenschap van eigenaars. Om een rechtsgeldige beslissing te kunnen nemen is unanimiteit noodzakelijk. Dit betekent dat in het geval van 37 appartementseigenaren ook 37 stemmen voor het besluit nodig zijn. Indien 1 van de gemeenschappelijke eigenaren tegen is, of als 1 van de gemeenschappelijke eigenaren geen stem uitbrengt, dan komt het besluit inzake de strook om ons appartementencomplex niet tot stand.

Voor het toestaan van het gebruik van de strook door een persoon of een bedrijf is ook een wijziging van de splitsingsakte nodig. Dit is een meer gecompliceerd en kostbaar traject, waarover ook alleen met unanimiteit kan worden besloten. De wijziging van de splitsingsakte komt pas aan de orde als er unaniem is besloten tot het toestaan van gebruik van de strook.

Dit is uitgesproken door de Hoge Raad, in een arrest van 24-2-2023. De gegevens van dit arrest vindt u in de SNIP die ik onderaan deze mail meestuur.

Dit is van belang voor de beoordeling of de gemeente mag afzien van handhaving. Dit kan het geval zijn als er een concreet zicht op legalisatie bestaat. Dit alleen in het geval dat er een toereikende vergunningsaanvraag is ingediend die haalbaar wordt geacht. Gezien de vereiste unanieme beslissing van de eigenaren van de grond rondom Pelusa Amsterdam BV en de bezwaren van een behoorlijk aantal eigenaren hiertegen, is er geen sprake van uitzicht op legalisatie van het op deze plek aangevraagde terras.

De Raad van State heeft bepaald dat, gelet op het algemeen belang dat met handhaving wordt gediend, de gemeente in de regel van zijn bevoegdheid gebruik moet maken wanneer een wettelijk voorschrift wordt overtreden. Alleen bij bijzondere omstandigheden mag de gemeente afzien van handhaving. Dit kan het geval zijn als er een concreet zicht op legalisatie bestaat. Dit alleen in het geval dat er een toereikende vergunningsaanvraag is ingediend die haalbaar wordt geacht. Het is m.i. onmogelijk om tot de conclusie te komen dat de vergunningsaanvraag haalbaar wordt geacht. De groep bewoners denkt dat de gevraagde vergunning zal worden afgewezen.

Het is dus vereist dat alle 37 appartementseigenaren instemmen met het voorstel om de strook in gebruik te geven aan Pelusa Amsterdam BV voor het aanleggen van een terras, en dit zal niet gebeuren.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e Amsterdam

Beschikkingshandeling

- Hoge Raad, 24 februari 2023
- Vindplaats: ECLI:NL:HR:2023:286 Een

Het voor onbepaalde tijd exclusief toebedelen van een gemeenschappelijk gedeelte aan een appartementseigenaar kwalificeert niet als een beheerhandeling, maar als een beschikkingshandeling. De akte van splitsing kan met dit doel uitsluitend worden gewijzigd met medewerking van alle appartementseigenaars en niet met een 80%-besluit ex artikel 5:139 lid 2 BW.