VN2025-003950

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 25 maart 2025

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

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op zeven bezwaarschriften die zijn gericht tegen het verlenen van een vergunning voor het splitsen van het kadastrale recht op het pand Uithoornstraat 7 in vier appartementsrechten.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften niet-ontvankelijk te verklaren.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften niet-ontvankelijk te verklaren.
Dat betekent dat de bezwaarschriften niet inhoudelijk behandeld worden.

Bestuurlijke achtergrond

Op 27 december 2023 is een aanvraag ingediend voor het splitsen van het kadastrale recht op het pand Uithoornstraat 7 te Amsterdam in vier appartementsrechten.

Op 18 maart 2024 is de beslistermijn met instemming van de aanvrager opgeschort tot 24 mei 2024 (artikel 4.15 lid 2 onder a Awb). Op 14 mei 2024 is de beslistermijn voor een tweede keer opgeschort tot en met 22 november 2024. Bij besluit van 17 oktober 2024 is de splitsingsvergunning verleend.

Tegen dit besluit zijn zeven bezwaarschriften ingediend door:

Bezwaarmaker 1, wonend op het adres Uithoornstraat 17H, op 1 november 2024;

Bezwaarmaker 2, wonend op het adres Uithoornstraat 6-1, op 4 november 2024;

Bezwaarmaker 3, wonend op het adres Amsteldijk 125D, op 3 november 2024;

Bezwaarmaker 4, wonend op het adres Uithoornstraat 6-3, op 10 november 2024;

Bezwaarmaker 5, wonend op het adres Uithoornstraat 15-2, op 12 november 2024;

Bezwaarmaker 6, wonend op het adres Uithoornstraat 5-3, op 15 november 2024;

Bezwaarmaker 7, wonend op het adres Uithoornstraat 4-3, op 20 november 2024.

De overige vier bezwaarschriften tegen het besluit zijn ingetrokken door de betreffende bezwaarmakers.

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

Voordat de bezwaarschriftencommissie de bezwaren inhoudelijk kan dan wel mag bespreken moet zij eerst beoordelen of de bezwaren ontvankelijk zijn. Daarbij dient beoordeeld te worden of bezwaarmakers als belanghebbenden kunnen worden beschouwd en daarmee ontvankelijk zijn in hun bezwaar. Ingevolge artikel 1:2 lid 1 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Het uitgangspunt is dat degene die rechtstreeks feitelijke gevolgen ondervindt van een activiteit die een besluit toestaat, in beginsel belanghebbende is bij dat besluit.

Het criterium `gevolgen van enige betekenis' dient als correctie op dit uitgangspunt. Gevolgen van enige betekenis ontbreken als de gevolgen van de activiteit wel zijn vast te stellen, maar deze voor de woon- en leefsituatie van de betrokkene dermate gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt.

Het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt betreft een vergunning op grond van artikel 22 van de Huisvestingswet (hierna: Hw). De vergunning voorziet slechts in de publiekrechtelijke toestemming om de eigendom van het gebouw om te zetten in appartementsrechten. Feitelijk ontstaan er geen nieuwe woningen.

Voor de beoordeling van de vraag of een huurder "belanghebbende" is, is volgens vaste jurisprudentie bepalend in hoeverre de splitsingsvergunning van invloed is op zijn woonsituatie. In de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 28 augustus 2024 ging het om een huurder van een appartement in het pand waarin de splitsing plaatsvond maar het appartement was geen onderdeel van de splitsing. Gelet op de jurisprudentie eerbiedigt de splitsingsvergunning het woonrecht van betrokkene en brengt geen wijziging in zijn woonsituatie, zodat hij geen rechtstreeks belang heeft bij het besluit.

Dit geldt ook en te meer voor bezwaarmakers als omwonenden die niet in hetzelfde pand maar in de nabije omgeving van het pand Uithoornstraat 7 wonen.

De vergunning eerbiedigt het woonrecht van bezwaarmakers. Aan de verlening van de vergunning zijn geen voorwaarden gesteld die van invloed zijn op de feitelijke woonsituatie van bezwaarmakers als omwonenden. Ook zou het niet voldoen aan de vereisten voor splitsing, niet leiden tot een wijziging van de woonsituatie van bezwaarmakers bij het verlenen van de vergunning.

Op 17 oktober 2024 voerde een bouwinspecteur van het stadsdeel Zuid een inspectie uit in het pand. Hij concludeerde dat is voldaan aan de eisen in het Bouwbesluit voor bestaande bouw en het gebouw groot onderhoudsvrij is. De vergunning kon verleend worden, omdat het pand bouwkundig in orde was.

De bezwaarschriftencommissie constateert dat de bezwaren niet zien op de voorwaarden voor de vergunning of bouwkundige eisen maar vooral op het beleid van de gemeente dat geen barrière opwerpt tegen huisjesmelkers/ investeerders en de mogelijke gevolgen van de vergunning voor de samenstelling van de buurt en de sociale cohesie. Zij vrezen ook voor overlast van bouwactiviteiten en 'verkamering' door nieuwe eigenaren van de appartementsrechten na verkoop. Hoewel een direct causaal verband tussen de splitsingsvergunning en de sociale cohesie, bouwwerkzaamheden of 'verkamering' niet aannemelijk is gemaakt, levert dit bezwaarmakers niet zonder meer een rechtstreeks bij de splitsingsvergunning betrokken belang op. De gestelde omstandigheden raken de woonsituatie van bezwaarmakers niet. Het staat bezwaarmakers vrij een handhavingsverzoek in te dienen bij overlast of bezwaar te maken tegen een verleende omzettingsvergunning.

Bezwaarmakers stellen verder dat als de appartementsrechten verkocht worden voor hoge prijzen de WOZ-waarde omhoog gaat en daarmee de kosten voor alle bewoners in de buurt. Daargelaten dat een onderbouwing van een rechtstreekse relatie tussen de splitsingsvergunning en de WOZ-waarde ontbreekt, betekent dit nog niet dat bezwaarmakers om die reden belanghebbenden zijn bij de splitsingsvergunning. Mogelijke financiële nadelige gevolgen hebben geen invloed op de woonsituatie van bezwaarmakers.

Gelet op vaste jurisprudentie eerbiedigt de splitsingsvergunning het woonrecht van bezwaarmakers en brengt geen wijziging in hun woonsituatie, zodat zij geen rechtstreeks belang hebben bij het besluit.

De bezwaarschriftencommissie concludeert dat bezwaarmakers niet kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb bij het besluit tot verlenen van de splitsingsvergunning. Zij worden niet rechtstreeks in hun belang getroffen.

Daarom adviseert de bezwaarschriftencommissie om de bezwaren niet-ontvankelijk te verklaren.

Advies, afstemming en Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

n.v.t.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

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 door verzending van een briefbesluit aan bezwaarmakers.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-015847	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-015848	VERTROUWELIJK - JB.24.014744.002 - .011 Advies bezwaarschriftencommissie .pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord