VN2026-012313
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 20 oktober 2026

Portefeuille

Agendapunt B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift, gericht tegen het besluit van 27 mei 2025, inhoudende het verlenen van een tijdelijke vergunning voor het vormen van een onvrije zelfstandige woonruimte op de zolderverdieping Rooseveltlaan 13-2 in Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

instemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- het besluit van 27 mei 2025 in heroverweging op grond van artikel 7:11 Awb te wijzigen, met dien verstande dat de vergunning wordt verleend voor de duur van de zorgbehoefte van de huidige bewoner;
- toekenning proceskosten ad 1.332.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit om het bezwaarschrift gegrond te verklaren en het bestreden besluit in heroverweging te wijzigen. Dit betekent dat de vergunning wordt verleend voor de duur van de zorgbehoefte van de huidige bewoner.

Bestuurlijke achtergrond

Op 19 mei 2025 is een aanvraag ingediend voor het vormen van een woonruimte op de zolderverdieping van Rooseveltlaan 13-2 ten behoeve van de zorgbehoefte van de bewoner.

Bij besluit van 27 mei 2025 is een tijdelijke vergunning voor het vormen van een onvrije zelfstandige woonruimte voor de duur van 20 jaar verleend.

Tegen dit besluit is op 7 juli 2026 bezwaar ingediend.

Op 18 februari2026 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden.

Na afloop van de hoorzitting is afgesproken dat partijen door middel van mediation gaan proberen afspraken te maken over de geluidsoverlast. De bezwaarprocedure is aangehouden in afwachting van de uitkomst.

De bezwaarschriftencommissie is in de loop van de mediation gevraagd om advies uit te brengen over de duur van de vergunning. De uitkomst van de mediation over de geluidsoverlast is nog niet bekend.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

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 te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

hierover ook overleg gehad met vergunninghouders. Dit heeft echter niet tot een oplossing geleid. Bezwaarmakers zien zich hierom genoodzaakt om bezwaar te maken tegen deze vergunning.

Bezwaarmakers hebben begrip hebben voor de situatie, maar vinden dat er ook rekening met hun woon- en leefsituatie moet worden gehouden.

Bezwaarmakers voeren het volgende aan:
Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden van een zelfstandige woonruimte
De hardheidsclausule is ten onrechte toegepast
Het is niet duidelijk of er wordt voldaan aan de kwaliteitseisen. Strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.
Strijd met splitsingsakte
De hardheidsclausule is onjuist toegepast.

Overwegingen naar aanleiding van de bezwaren:

Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden van een zelfstandige woonruimte

De vorm van een onvrije woning valt onder de definitie van zelfstandige woonruimte, zie hiervoor de toelichting op de definitie van zelfstandige woonruimte.

Het bezwaar is ongegrond

De hardheidsclausule is ten onrechte toegepast

Het college heeft de bevoegdheid om toepassing te geven aan de hardheidsclausule in bijzondere gevallen waarin strikte toepassing van de regelgeving onbedoeld en onvoorzien onbillijk uitwerkt.

Het college heeft tijdens de hoorzitting nader toegelicht dat de geluidsisolatie een grote investering vergt gezien de staat van de zolderverdieping. Het voldoen aan de geluidseisen is hierom als onredelijk beschouwd vanwege de tijdelijkheid van de vergunning en daarom is de hardheidsclausule toegepast.

Beide partijen maken gebruik van de zolder als woonverblijf en de geluidshinder is over en weer is. Partijen zijn hebben ingestemd om hierover in mediation afspraken te maken.

Het bezwaar is ongegrond

Het is niet duidelijk of er wordt voldaan aan de kwaliteitseisen. Strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Dit betreft een voorschrift en valt buiten het beoordelingskader van de vergunning.
Bezwaarmakers kunnen een handhavingsverzoek indienden indien zij van mening zijn dat hier niet aan wordt voldaan.

Strijd met splitsingsakte
Het college hoeft, gelet op het in de Huisvestingsverordening weergegeven beoordelingskader, geen rekening te houden met dergelijke privaatrechtelijk omstandigheden.

Het bezwaar is ongegrond

De hardheidsclausule is onjuist toegepast.

De aanvraag is gericht op de zorgbehoefte van bewoner en de duur van de vergunning had hierom niet op 20 jaar moeten worden vastgesteld maar op de duur van de zorgbehoefte.

Het college heeft ingestemd met het aanpassen van de duur van de vergunning.

Dit bezwaar is gegrond.

Conclusie
De bezwaarcommissie adviseert het ingediende bezwaarschrift gegrond te verklaren en in heroverweging te wijzigen, met dien verstande dat de vergunning wordt verleend voor de duur van de zorgbehoefte van de huidige bewoner. Bezwaarmakers hebben hierom recht op proceskostenvergoeding

Advies en afstemming

Afstemming heeft plaatsgevonden met VTH.

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
AD2026-054190	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-054317	VERTROUWELIJK - advies Rooseveltlaan 13-2.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord