VN2025-011933
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 09 september 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen het weigeren van een aanvraag voor het splitsen van het kadastrale recht op het pand Vechtstraat 101 in twee appartementsrechten.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 20 maart 2025 in stand te laten met inachtneming van de overwegingen in het advies.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten met inachtneming van de overwegingen in het advies. Dat betekent dat de aanvraag voor de splitsingsvergunning terecht is geweigerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 21 december 2023 is door aanvrager namens bezwaarmaker een aanvraag ingediend voor het splitsen van het kadastrale recht op het pand Vechtstraat 101 in twee appartementsrechten. Op 22 januari 2024 is aanvrager verzocht om aanvullende gegevens te sturen. Deze gegevens zijn op 29 februari 2024 ontvangen.

Op 1 maart 2024 is aangegeven dat eerst de keuringsrapporten gas en elektra voor de eindinspectie van de bouwkundig inspecteur moeten worden aangeleverd ingevolge artikel 3.5.3 lid 2 van de Huisvestingsverordening Amsterdam (hierna: HVV). Op 6 maart 2024 is de beslistermijn met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 22 maart 2025 (artikel 4.15 lid 2 onder a Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb)). Dit om aanvrager in de gelegenheid te stellen om de toestand van het pand, in het bijzonder de staat van onderhoud van het casco, in een dusdanige staat te brengen dat er geen belemmering meer is om de splitsingsvergunning te verlenen zoals beschreven in artikel 3.6.1, lid 3 HVV.

Bij e-mails van 20 februari 2025 en 11 maart 2025 is aanvrager gewezen op de beslistermijn die op 22 maart 2025 afloopt. Op 11 maart 2025 heeft aanvrager een verzoek tot een tweede opschorting van de beslistermijn gedaan. Dit omdat de huurders op dat moment pas wilde meewerken en renovatie pas daarna kon aanvangen. De werkzaamheden aan de buitenkant waren nog bezig.

Op 11 maart 2025 is aanvrager per e-mail geïnformeerd door de behandelaar dat de beslistermijn niet langer kan worden opgeschort dan één jaar en het verzoek tot opschorting van aanvrager niet gehonoreerd kon worden. Tevens werd aangegeven dat de keuringsrapporten nog niet waren aangeleverd, hetgeen een voorwaarde is voor het plannen van een afspraak voor inspectie.

Op 14 maart 2025 heeft de bouwkundig inspecteur geconstateerd dat nog een behoorlijk aantal punten niet zijn opgelost en ook niet op korte termijn opgelost kunnen worden. Tevens waren de keuringsrapporten voor gas en elektra nog niet ontvangen.

Bij besluit van 20 maart 2025 is aanvraag voor de splitsingsvergunning geweigerd, omdat de aanvraag niet voldoet aan artikel 3.6.1 lid 3 HVV in verband met de toestand van het gebouw. Op 30 april 2025 heeft bezwaarmaker bezwaar gemaakt tegen dat besluit.

Op 4 augustus 2025 is bezwaarmaker telefonisch gehoord door de secretaris van de bezwaarschriftencommissie.

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

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

- In het besluit van 20 maart 2025 staat dat de verwachting was dat het pand op 22 maart 2025 nog niet in een dusdanige staat zou zijn dat er geen belemmering meer was de vergunning te verlenen gelet op artikel 3.5.3, lid 2 en artikel 3.6.1, lid 3 HVV. De woning voldeed op 22 maart 2025 wel reeds aan de eisen en er was dus geen belemmering meer. Alle goedkeuringen door Socotec B.V. van de gas- en elektra installaties zijn aanwezig, maar om hun interne planningsredenen gedateerd op 25 maart 2025. Zij keuren niet op zaterdagen en zondagen. Deze rapporten heeft bezwaarmaker bij het bezwaar overgelegd;

- Gedurende de periode die is gegeven om aan de eisen te voldoen werd bezwaarmaker geconfronteerd met een huurder in het betreffende pand die weigerde toegang te geven tot de woning voor inspectie en voor, wat toen bezwaarmaker uiteindelijk toegang kreeg nodig bleek, vervanging van gebroken ruiten. Pas in de eerste helft maart 2025 is eindelijk toegang verkregen tot die woning. Dit was uitgerekend in een periode dat bezwaarmaker intensief ondersteuning heeft moeten geven aan zijn 90-jarige vader, die de zorg voor de uitvaart en afwikkeling van het overlijden van zijn broer op zich had genomen, maar daartoe zelf niet goed in staat was;

- Ondanks alle tegenslagen is bezwaarmaker in staat geweest door uiterste inspanning in die moeilijke periode om de woning tijdig aan de vereisten te laten voldoen. Door een misverstand kon de inspectie afspraak met de gemeente niet tijdig worden gepland om dat te constateren;

- Bezwaarmaker verzoekt om, rekening houdend met het bovenstaande en zijn persoonlijke omstandigheden, middels een afspraak met de buitendienst, ter plaatse te komen constateren dat aan de eisen is voldaan, zodat toch nog de vergunning onder de bestaande aanvraag verleend kan worden.

Besluit

Op 20 maart 2025 is een aanvraag voor het splitsen van het kadastrale recht op het pand Vechtstraat 101 in drie appartementsrechten geweigerd. Dit betreft een kennelijke verschrijving nu in de aanvraag staat dat het om splitsing in twee appartementsrechten gaat. De commissie adviseert om dit in bezwaar te herstellen. In het kader van de heroverweging in bezwaar wordt dit als volgt gewijzigd: Het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid besluit uw aanvraag om een splitsingsvergunning te weigeren voor het ondersplitsen van het kadastrale recht A26 op het pand Vechtstraat 101 in Amsterdam in twee (2) appartementsrechten.

Opschorten beslistermijn

Het uitgangspunt is dat bij het indienen van een aanvraag voor een vergunning duidelijk is dat aan alle vereisten voor de vergunning wordt voldaan. In de praktijk blijkt bij splitsingsvergunningen dat er bij de eerste inspectie vaak nog niet aan alle kwaliteitseisen wordt voldaan. Daarom is besloten dat er bij die vergunningen op verzoek van aanvrager een termijn voor opschorting kan worden vastgesteld. Deze opschorting kan slechts in uitzonderlijke gevallen nogmaals met één jaar worden verlengd. Reden hiervoor is dat aanvragen niet onnodig lang lopen en dat er geen vergunningen worden verleend op grond van inmiddels verouderde regelgeving.

Uit de regelgeving blijkt niet in welke gevallen wordt aangenomen dat er sprake is van uitzonderlijke omstandigheden waardoor de opschortingstermijn opnieuw met een jaar kan worden verlengd. De vaste gedragslijn in stadsdeel Zuid is echter om zeer terughoudend te zijn met het aannemen van uitzonderlijke omstandigheden. Er moet ten minste aannemelijk zijn dat de aanvrager de omstandigheden niet had kunnen voorzien en ook niet had kunnen voorkomen. Er moet dus aannemelijk zijn dat de aanvrager in het voorafgaande jaar zijn uiterste best heeft gedaan om de benodigde werkzaamheden wel uit te voeren.

De commissie overweegt allereerst dat het geen onvoorziene omstandigheid is dat er huurders op het adres woonden. Het was immers bekend dat er huurders op het adres woonden. Deze omstandigheid was te voorzien. Het gestelde dat de huurders geen toegang gaven tot de woning, is door bezwaarmaker verder ook niet onderbouwd. Verder is het ook niet onvoorzien of uitzonderlijk dat partijen zoals LINQ Vastgoed een drukke agenda hebben en dat een afspraak inplannen enige tijd kan duren. En ook in dat geval heeft bezwaarmaker geen stukken overlegd waaruit blijkt dat dit uitzonderlijk lang heeft geduurd.

Hoewel de commissie betreurt dat bezwaarmaker te maken had met een ongelukkige samenloop van omstandigheden, overweegt zij dat niet is gebleken van uitzonderlijke onvoorziene omstandigheden waardoor de beslistermijn langer dan één jaar kon worden opgeschort. Daarmee was 22 maart 2025 de uiterste datum om op de aanvraag te beslissen. De commissie concludeert dat terecht is besloten de beslistermijn niet nogmaals op te schorten.

Weigeringsgrond

Uit navraag bij stadsdeel Zuid is gebleken dat de buitendienstinspecteur op 14 maart 2025 een afspraak had met een contactpersoon van LINQ Vastgoed in verband met een controle op een ander adres. Tijdens dit gesprek heeft de contactpersoon fotos overgelegd betreffende het pand aan de Vechtstraat 101. Deze fotos hielden verband met een inspectie die de week daarop zou plaatsvinden. Op grond van de door de contactpersoon aangeleverde documentatie is door de buitendienstinspecteur, in samenspraak met de contactpersoon, vastgesteld dat de noodzakelijke werkzaamheden naar verwachting niet binnen de gestelde termijn konden worden afgerond. Enkele noodzakelijke werkzaamheden aan de achtergevel zijn betonrot in meerdere balkons, schilderwerk aan de achtergevel en voegwerk bij de schoorsteen in zeer slechte staat. Op basis van de bevindingen van de buitendienstinspecteur is vastgesteld dat niet wordt voldaan aan de vereisten van de HVV.

Uit artikel 3.5.3, lid 2 HVV volgt dat de keuringsrapporten kort voor de eindinspectie kunnen worden aangeleverd. De keuringsrapporten elektra en gas die bezwaarmaker bij het bezwaarschrift heeft gevoegd zijn gedateerd op 25 maart 2025. Deze rapporten waren dan ook niet voor de afloop van de beslistermijn ingediend.

Gelet op het voorgaande concludeert de commissie dat op 14 maart 2025 is vastgesteld dat sprake was van een aantal gebreken, waardoor het pand zodanig ernstig achterstallig onderhoud vertoonde dat niet voor de afloop van de beslistermijn op 22 maart 2025 kon worden hersteld. Om die reden verzette de toestand van het gebouw in dit geval de staat van onderhoud van het casco zich tegen vergunningverlening. De commissie komt tot de conclusie dat er zich een weigeringsgrond zoals genoemd in artikel 3.6.1, lid 3 HVV voordeed. De vergunning kon daarom worden geweigerd.

De commissie concludeert dat het besluit rechtmatig is genomen en in bezwaar in stand kan blijven met inachtneming van de overwegingen in het advies.

Advies en afstemming

n.v.t.

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 door verzending van een briefbesluit aan bezwaarmaker.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-052651	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2025-052655	VERTROUWELIJK - JB.25.006247.001 Advies bezwaarschriftencommissie.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord