Bezoekadres
President Kennedylaan 923

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020

Gemeente Amsterdam

OMZETTINGSVERGUNNING

Datum 13 februari 2020
Kenmerk 2020-38303
Behandeld door [redacted]

Onderwerp Besluit wijzigen woonruimtevoorraad

[redacted]

Op 24 december 2019 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Van Boshuizenstraat 675 te Amsterdam.

Besluit
Wij besluiten een vergunning te verlenen voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten onder de in dit besluit gestelde voorwaarden op de locatie Van Boshuizenstraat 675 te Amsterdam.

Voorwaarde:

- ✓ De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11m2 met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).
- ✓ De geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.
- ✓ De te realiseren onzelfstandige woonruimtes worden beheerd door een professionele verhuurder van onzelfstandige woonruimte (bijv. voor jongeren, studenten, of huishoudens met een specifieke zorgbehoefte). De instelling is tevens als zodanig ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- ✓ Van het totaal aantal woningen dat door eenzelfde trappenhuis of galerij wordt ontsloten, of onderdeel uit maakt van hetzelfde bouwblok bij eengezinswoningen, kan maximaal 25% van het totaal aantal woningen worden omgezet.

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

- ✓ Het percentage woningen met 5 of meer kamers in het stadsdeel is hoger dan of gelijk aan het stedelijke gemiddelde.
- ✓ Maximaal 1 persoon per woonruimte;

Gewaarmerkte gegevens en bescheiden
De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze vergunning:

- ✓ Aanvraagformulier 001A
- ✓ Plattegrond 002T
- ✓ Geluidsrapport 003R

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders, namens hen,

[redacted]

Afdelingsmanager Vergunningen

Wat volgt hierna?
Rechtsbescherming
Inwerkingtreding beschikking
Verloop van de procedure
Wettelijke Kader
Inhoudelijke beoordeling
Overweging
Nadere aanwijzingen
Gereedmeldingsbericht

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

Rechtsbescherming
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit **binnen zes weken** na de dag van bekendmaking daarvan bezwaar maken. Als datum van uw bezwaar geldt het poststempel op uw bezwaarschrift.

Stuur uw bezwaarschrift naar:
College van burgemeester en wethouders
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Of per mail naar: stadsdeel@zuid.amsterdam.nl

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:
uw naam, adres en telefoonnummer;
de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
het besluit waartegen u bezwaar maakt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;
waarom u bezwaar maakt.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u bezwaar maakt geldig blijft totdat over uw bezwaar is beslist.

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Dat kan ook via de website http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Inwerkingtreding beschikking
De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht).

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag:
- op 24 december 2019 is de aanvraag voor het wijzigen van de woonruimtevoorraad ontvangen;
- op 2 januari 2020 is de aanvraag gepubliceerd;

Wettelijk kader
Op de aanvraag is van toepassing de Huisvestingswet 2014 (H4, de artikelen 21 tot en met 26) de Huisvestigingsverordening Amsterdam 2016 (Afdeling Onttrekking Woonruimte, de artikelen 3.1.1 tot en met 3.3.4) en de Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam, beleidsregel 12, wijziging van de woonruimtevoorraad (inleiding, hoofdstuk 2, inleiding en onder 2.3).

Inhoudelijke beoordeling
Er is getoetst of de omzetting voldoet aan de relevante voorschriften in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en de bijbehorende Beleidsregel 12 "Wijzigen van de Woonruimtevoorraad".

Het oordeel over het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten van de woning aan de Van Boshuizenstraat 675 is:

- ✓ Er is een gemeenschappelijke ruimte aanwezig van ongeveer 17 m² met een breedte van 5,26 m en daarmee is voldaan aan de eis van een gemeenschappelijke ruimte van minimaal 11 m² met een breedte van minimaal 3 m.
- ✓ Uit het bij de aanvraag overgelegde geluidsrapport blijkt dat de woning voldoet aan de voorwaarde uit de Beleidsregel.
- ✓ De woning gaat beheerd worden door een instelling die zich volgens haar statuten richt op de verhuur en het beheer van onzelfstandige woonruimte en staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, namelijk Vastgoed Unie.
- ✓ Het aantal woningen dat ook verhuurd wordt door middel van 5 of meer onzelfstandige eenheden, ligt onder de 25% van het totaal aantal woningen dat wordt ontsloten door het trappenhuis. Het percentage woningen met 5 of meer kamers is hoger of gelijk aan het stedelijk gemiddelde (op basis van het meest recente onderzoek Wonen in Amsterdam, zie www.amsterdam.nl/ wia).

Wij concluderen dat de aanvraag voldoet aan het bepaalde in Beleidsregel 12.

In aanvulling hierop hebben wij onderzocht of er op de locatie Van Boshuizenstraat 675 sprake is van een klachtendossier of van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de leefbaarheid, die aan vergunningverlening in de weg staan. Hiervan is ons niet gebleken. Daarom verlenen wij de gevraagde vergunning.

Nadere toestemmingen en aanwijzingen
Wij wijzen u erop dat u mogelijk nog aanvullende toestemmingen nodig heeft, voordat u gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij raden u aan het onderstaande goed te lezen en zo nodig de benodigde aanvullende toestemmingen aan te vragen.

Bestemmingsplan

Let op: het onzelfstandig bewonen van de woning is meestal in strijd met het bestemmingsplan. U heeft tevens een omgevingsvergunning nodig voor gebruik in afwijking van het bestemmingsplan.

Bouwbesluit 2012
Wij wijzen u erop dat u dient te voldoen aan de regels van het Bouwbesluit 2012 en aan het Activiteitenbesluit. Bij 5 of meer wooneenheden gelden naast de standaardeisen van het Bouwbesluit nog aanvullende regels. Wij wijzen u in dit kader op de regels voor het voorkomen van brandgevaar (in het bijzonder artikel 7.10 Bouwbesluit) en de regels voor veilig vluchten in geval van brand (in het bijzonder artikel 7.16 Bouwbesluit 2012).

Mocht u het voor de omzetting noodzakelijk zijn om de woning te verbouwen, dan heeft u hier mogelijk een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. U kunt deze aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

Brandveilig gebruik
Een melding brandveilig gebruik is vereist voor het gebruiken van een woning met meer dan vier wooneenheden. De gebruiksmelding moet tenminste vier weken voor de aanvang van het gebruik van de woning worden gedaan. U mag de woning niet eerder in gebruik nemen voor deze wooneenheden, dan nadat u de gebruiksmelding heeft gedaan en de termijn van vier weken is verstreken. U kunt deze melding doen via www.omgevingsloket.nl.

Privaatrecht
Huurovereenkomst
De hierboven krachtens de Huisvestingswet verleende vergunning houdt niet in dat tevens de huurovereenkomst met de huidige bewoner(s) van de woning is beëindigd.
De bewoner(s) kan/kunnen zich beroepen op artikel 7:271 tot en met artikel 282 van het Burgerlijk Wetboek.

Erfpacht
De hierboven krachtens de Huisvestingswet verleende vergunning houdt niet in dat er toestemming van het college is gegeven die eventueel krachtens erfpachtvoorwaarden is vereist. U kunt een aanvraag voor die toestemming schriftelijk indienen bij de afdeling Erfpacht en Uitgifte van Grond en Ontwikkeling.

VvE
De hierboven krachtens de Huisvestingswet verleende vergunning houdt niet in een privaatrechtelijke toestemming om eventueel in afwijking van het huishoudelijk reglement en de akte van splitsing van de VvE de woning om te zetten naar onzelfstandige woonruimten.

Van onzelfstandige woonruimten naar één zelfstandige woonruimte
Voor het wederom in gebruik nemen van deze onzelfstandige woonruimten als **één** zelfstandige woonruimte dient u eerst te beschikken over een vergunning voor samenvoeging (te weten, het samenvoegen van onzelfstandige woonruimten naar één zelfstandige woonruimte).

Eindinspectie
De uitvoering van de wijziging van de woonruimtevoorraad moet worden gemeld door het gereedmeldingsbericht te mailen naar vth.administratie.sdz@amsterdam.nl.
De eindinspectie en de goedkeuring van het pand moet plaatsgevonden hebben binnen één jaar na vergunningverlening van de wijziging woonruimtevoorraad.

Intrekken vergunning
Wij kunnen de vergunning intrekken op grond van artikel 3.3.3 van de Huisvestingsverordening en indien:

- niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, de omzetting daadwerkelijk is uitgevoerd;
- de vergunning is verleend op basis van gegevens, waarvan u wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
- in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

GEREEDMELDINGSBERICHT

Aan: Stadsdeel Zuid
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam

Kenmerk: 2020-38303
Adres: Van Boshuizenstraat 675 Amsterdam
Onderwerp: Gereedmeldingsbericht **woningomzetting**

Ondergetekende:.....

Eigenaar/optredende namens de eigenaar* deelt mede dat de werkzaamheden betreffende het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar * onzelfstandige woonruimten zijn uitgevoerd.

Datum..... Handtekening.....

[* = doorhalen wat niet van toepassing is]