DS GROUP
CONCEPTS FOR LIVING

5057497

Stadsloket Zuid
Afdeling Vergunningen
President Kennylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Hilversum, 26 juni 2020

Betreft: motivering bij aanvraag omgevingsvergunning Genhoes 19 voor de eerste verdieping.

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze dienen wij in, een motivatie voor een vergunning tot het omzetten van 1 zelfstandige woonruimte naar 3 onzelfstandige woonruimten. Het betreft een woning gelegen op de eerste verdieping aan Genhoes 19 te Amsterdam, ook wel bekend als Genhoes 19-B.

Wat zijn de plannen met deze woning?
Er is een grote behoefte aan kwalitatieve, betaalbare en duurzame huisvesting. De bedoeling is om het huis op een hoogwaardig niveau te renoveren en geschikt te maken voor jong werkenden die daar samen kunnen leven. Ieder heeft zijn eigen slaapkamer, maar voorzieningen als de badkamer, keuken en woonkamer worden door iedereen gedeeld.

De doelgroep bestaat bijvoorbeeld uit artsen-in-opleiding of academici die in de regio werkzaam zijn of net aan hun eerste volwaardige baan zijn begonnen. Er is namelijk een structureel tekort aan betaalbare, goede & duurzame huurmogelijkheden voor deze groep. Ze zijn het studentenhuis of de studentenkamer waar ze in wonen ontgroeid en willen graag de volgende stap maken. Het co-living concept per verdieping maakt dit mogelijk. Hierbij vestigt een select groepje van 3 personen zich als één huishouden en zal dit de laatste tussenstap betekenen voor het uiteindelijk wonen in een volledig eigen huis voor onze doelgroepen. Een huishouden bestaande uit 5 personen is een hele gangbare situatie dus wij verwachten dan ook geen enkele overlast hiervan.

Bij het geschikt maken van de woning voor verhuur staat duurzaamheid hoog in het vaandel. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame en hoogwaardige materialen. Ook wordt de woning zo energiezuinig mogelijk gemaakt. Verder wordt er qua geluidsisolatie altijd voldaan aan de eisen van het bouwbesluit.

De huurders worden onderworpen aan een streng selectiebeleid. Ook zijn er strenge huisregels en afspraken waar eenieder zich contractueel aan verbindt. Onze ervaring is dat de huurders dit erg waarderen, omdat op deze manier alle bewoners zich verbinden aan het in standhouden van een prettig en rustig woonklimaat. Dat is ook de kracht van dit woonconcept; rustig en kwalitatief wonen voor starters op de woningmarkt.

Wat is het belang van het behoud van woonruimtevoorraad ten opzichte van het belang van woningvorming?

De aanvrager wil met dit plan een bijdrage leveren aan het schrijnende tekort aan betaalbare woonmogelijkheden voor jongwerkende en starters in Amsterdam. Met dit plan wordt één grote woonruimte (Genhoes 19-B) verdeeld in drie kleinere onzelfstandige woonruimtes.

Ontstaat er een negatief effect op de leefbaarheid?

Om een leefbaar woonklimaat te behouden wordt extra aandacht geschonken aan geluidsisolatie en afvalinzameling.
Uitgangspunt is dat er altijd minimaal wordt voldaan aan de eisen van het bouwbesluit qua geluidsisolatie. Hiermee wordt geluidsoverlast tegen gegaan, iets dat van essentieel belang is voor het behouden van een leefbaar woonklimaat. Het is echter de intentie om nog verder te gaan dan het bouwbesluit vraagt, door ook gebruik te maken van dubbel geluidsisolerende vloeren en wanden. Bij het geschikt maken van de woning voor verhuur staat duurzaamheid hoog in het vaandel. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame en hoogwaardige materialen. Ook wordt de woning zo energiezuinig mogelijk gemaakt.

Wordt voldaan aan de voorwaarden voor omzetting?

Wij hebben kennisgenomen van de voorwaarden die de gemeente Amsterdam stelt aan de omzetting. De hier uit voortvloeiende bouwtechnische eisen zijn uitdrukkelijk

meegenomen in het realisatieplan. Zo is er sprake van een zeer riante woonkamer als gemeenschappelijke verblijfsruimte, welke groter is dan de vereiste 11 m2. Daarnaast zullen de te realiseren onzelfstandige woonruimten worden beheerd door een professionele verhuurder van onzelfstandige woonruimte, [redacted] van welke de statuten zijn bijgevoegd.

Mochten er nog vragen bestaan naar aanleiding van de aanvraag dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groeten,
namens de aanvrager,

[redacted]