Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
adres
1 Amsterdam

Postbus
Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum.....[verzenddatum]
Kenmerk [dossiernummer]

Omzettingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Het college van burgemeester en wethouders

besluit

tot het wijzigen van het bestreden besluit om een omzettingsvergunning te verlenen aan [NAAM/BEDRIJF AANVRAGER] voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in X onzelfstandige woonruimten onder de in dit besluit gestelde voorwaarden en voorschriften op de locatie [ADRES LOCATIE] afgegeven op XXXXX door dit besluit;

[Op te nemen bij 3 kamers]

Voorwaarden en voorschriften

- De om te zetten woning moet beschikken over een gezamenlijke verblijfsruimte van tenminste elf vierkante meter met een minimale breedte van drie meter.
- U dient binnen zes maanden na vergunningverlening een melding te doen van feitelijke ingebruikname, uiterlijk 1 werkdag voor u gebruikmaakt van de vergunning.
- Er is vanaf ingebruikname van de vergunning geen sprake van een aaneengesloten periode van drie maanden waarin twee of minder bewoners in de Basisregistratie personen staan ingeschreven op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. De termijn van drie maanden vangt aan op het moment dat de verhuurder door burgemeester en wethouders op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen in de Basisregistratie personen.
- Er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de eerste volzin indien:
  I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
  II. de overlastveroorzaker en eigenaar vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

[Op te nemen bij 4 kamers en meer]

Voorwaarden en voorschriften

- De om te zetten woning moet beschikken over een gezamenlijke verblijfsruimte van tenminste elf vierkante meter met een minimale breedte van drie meter.
- Vanaf ingebruikname dient de geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en omliggende woningen te voldoen aan 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.
- U dient binnen zes maanden na vergunningverlening een melding te doen van feitelijke ingebruikname, uiterlijk 1 werkdag voor u gebruikmaakt van de vergunning.
- Er is vanaf ingebruikname van de vergunning geen sprake van een aaneengesloten periode van drie maanden waarin twee of minder bewoners in de Basisregistratie personen staan ingeschreven op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. De termijn van drie maanden vangt aan op het moment dat de verhuurder door burgemeester en wethouders op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen in de Basisregistratie personen.
- Er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de eerste volzin indien:
  III. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
  IV. de overlastveroorzaker en eigenaar vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

Met opmerkingen [A1]: Alleen gebruiken in het geval van 5 of meer onzelfstandige woonruimten. Bij omzetting in 4"vanaf ingebruikname" vervangen in "Vanaf 1 juli 2022"

Bijlagen

Bij dit besluit horen de volgende bijlagen:

- het aanvraagformulier;
- plattegronden bestaand en nieuw;
- situatietekening schaal 1:100;
- [Alleen op nemen bij 7 of meer] motivatie.

Wat volgt hierna?

Bij dit besluit hoort een aanhangsel. Hierin vindt u informatie over:

- rechtsbescherming;
- inwerkingtreding besluit;
- feitelijke ingebruikname;
- intrekken en vervallen vergunning;
- verloop van de procedure;
- beoordeling van de aanvraag;
- nadere aanwijzingen.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

medewerker Vergunningen Bouw van stadsdeel [NAAM STADSDEEL],

[NAAM MEDEWERKER]
Dit besluit is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

Rechtsbescherming

Niet eens met dit besluit?
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken via amsterdam.nl/bezwaar/jb.

Als u niet over een computer beschikt dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar:
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

In uw bezwaarschrift moet staan:
- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- waarom u bezwaar maakt.

Maakt iemand anders namens u bezwaar? Stuur dan een machtiging mee.
Het poststempel geldt dan als datum waarop uw bezwaarschrift is verzonden.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Besluit blijft geldig
Als u bezwaar maakt, heeft dat **geen** schorsende werking. Dat betekent dat het besluit geldig blijft tot wij een beslissing hebben genomen op uw bezwaar.

Uitstel van het besluit
Om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat kan een belanghebbende bij de rechtbank een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort.
Ga hiervoor naar: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Of per post via:

Rechtbank Amsterdam,
Sector bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Juridische Kader

Op grond van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht kan het bevoegd bestuursorgaan een bestreden besluit hangende het bezwaar wijzigingen, intrekken of vervangen;

Op grond van artikel 6:19 lid 1 Algemene wet bestuursrecht hebben bezwaren gemaakt tegen het bestreden besluit van rechtswege ook betrekking op het besluit om het bestreden besluit in te trekken, te wijzigen of te vervangen;

Inwerkingtreding besluit

Inwerkingtreding
Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking aan de aanvrager (artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht). Dit is een dag na de besluitdatum.

Voorlopige voorziening
Indien in gevallen, zoals bedoeld in artikel 6:7, van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende de daar bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 8.85, eerste lid van de Awb) of de voorlopige voorziening is komen te vervallen (artikel 8.85, tweede lid van de Awb).

Melding Feitelijk ingebruikname
Vooraf aan de ingebruikname van de nieuwe situatie moet er een melding worden gedaan (artikel 3.3.13, eerste lid onder c van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020).
Deze melding kan worden gedaan onder vermelding van het dossiernummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden via het e-mailadres: [e-mailadres stadsdeel@amsterdam.nl.

Intrekken en vervallen vergunning

Intrekken vergunning
De vergunning kan worden ingetrokken op grond van artikel 3.3.2 en artikel 3.3.13 eerste lid onder c van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 indien:

- niet binnen zes maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot feitelijke ingebruikname;
- de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
- er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of,
- de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.

Vervallen vergunning
De vergunning vervalt op het moment dat een aaneengesloten periode van drie maanden twee of minder bewoners in de basisadministratie staan ingeschreven op het adres waarvoor de

omzettingsvergunning is afgegeven. De termijn van drie maanden vangt aan op het moment dat de verhuurder door burgemeester en wethouders op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen in de Basisregistratie personen.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag:

- op [DATUM] is de aanvraag voor een omzettingsvergunning ontvangen;
- op [DATUM] is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens;
- op [DATUM] zijn de aanvullende gegevens ontvangen;
- op [DATUM] is een verzoek gedaan om aangepaste gegevens;
- op [DATUM] zijn de aangepaste gegevens ontvangen;
- op [DATUM] is de beslistermijn van de aanvraag, op basis van artikel 3.2.4, tweede lid, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 verlengd met zes weken;
- op [DATUM] is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, opgeschort tot [DATUM].
- op XXXX heeft de gemeente Amsterdam de omzettingsvergunning met kenmerk NNNN afgegeven;
- op XXXX is bezwaar binnengekomen tegen de verleende omzettingsvergunning met kenmerk NNNN;
- op XXXX (datum van deze vergunning) heeft de gemeente Amsterdam besloten tot wijziging van de omzettingsvergunning (het bestreden besluit) met kenmerk NNNN door dit besluit met kenmerk NNNN-2;

Beoordeling van de aanvraag

Op 1 april 2020 zijn enkele aanvullende regels, waaronder het wijk- en pandquotum, in de Huisvestingsverordening 2020 in werking getreden. Deze regels hadden alleen moeten gelden voor aanvragen binnengekomen **na** 1 april 2020. Echter, omdat abusievelijk het overgangsrecht in de Huisvestingsverordening 2020 niet correct is opgenomen, gelden de regels ook voor aanvragen die voor 1 april binnen waren gekomen, maar waarop op 1 april nog niet was besloten.

Online is gecommuniceerd dat het wijk- en pandquotum niet van toepassing zullen zijn, zolang de aanvraag voor het omzetten voor 1 april 2020 gedaan wordt. Ook tegen aanvragers die al voor 1 april 2020 een vergunningsaanvraag hebben gedaan is gecommuniceerd dat hun aanvraag behandeld zal worden zonder toepassing van de regels die op 1 april 2020 in werking zijn getreden (o.a. het pand- en wijkquotum). Dit was ook het beoogde effect van het aangenomen amendement waarin opgenomen is dat enkele regels later (op 1 april 2020) in werking zouden treding.

Op XXXX heeft u een aanvraag gedaan voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in YY onzelfstandige woonruimten op de locatie ZZZZZ. Op XXXX heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan uw aanvraag en heeft u een omzettingsvergunning gekregen voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in YY onzelfstandige woonruimten.

Tegen uw omzettingsvergunning is bezwaar binnengekomen. Bij een eerste beoordeling van het bezwaar is gebleken dat, omdat uw aanvraag voor 1 april 2020 was binnengekomen maar pas na 1 april 2020 op is besloten, uw aanvraag ook getoetst had moeten worden aan de regels die vanaf 1 april 2020 in werking zijn getreden.

Besloten is dat u een nieuw primair besluit krijgt, waarbij de motivatie en juridische kader grondslag van het bestreden besluit aangepast is, en waar nodig gebruik is gemaakt van de hardheidsclausule.

Er is getoetst aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten wordt verstrekt als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

Wijkquotum KIES A OF B
Uw aanvraag gaat over een woonruimte gesitueerd in wijk WWWW. Voor wijk WWWW geldt het volgende wijkquotum GETAL.

- A: Een maximum aantal zelfstandige woningen dat per wijk (wijkquotum) mag worden omgezet in onzelfstandige woonruimten is vastgesteld op basis van artikel 3.3.11, eerste lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en hoofdstuk 6, onder 4 van de nadere regels. Dit aantal wordt met de verstrekking van de vergunning niet overschreden.
- B: Een maximum aantal zelfstandige woningen dat per wijk (wijkquotum) mag worden omgezet in onzelfstandige woonruimten is vastgesteld op basis van artikel 3.3.11, eerste lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en hoofdstuk 6, onder 4 van de nadere regels. Dit aantal wordt met de verstrekking van de vergunning overschreden, echter omdat strikte toepassing van de regels uit de Huisvestingsverordening 2020 voor u onredelijk hard zouden zijn, zal op grond van artikel 4.3.2 van de Huisvestingsverordening 2020 (de hardheidsclausule) wijkquotum buiten beschouwing gelaten worden.

Pandquotum KIES A OF B

- A: Een maximum van 25% van het aantal adressen in het pand, of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen (pandquotum) kan bestaan uit omgezette woonruimtes met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.3.11, tweede lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Dit aantal wordt met de verstrekking van de vergunning niet overschreden.
- B: Een maximum van 25% van het aantal adressen in het pand, of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen (pandquotum) kan bestaan uit omgezette woonruimtes met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.3.11, tweede lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Dit aantal wordt met de verstrekking van de vergunning overschreden, echter omdat strikte toepassing van de regels uit de Huisvestingsverordening 2020 voor u onredelijk hard zouden zijn, zal op grond van artikel 4.3.2 van de Huisvestingsverordening 2020 (de hardheidsclausule) het pandquotum buiten beschouwing gelaten worden.

Geluidseisen (ALLEEN BIJ AANVRAGEN VOOR HET OMZETTEN IN VIER ONZ. Woonruimten)

- Normaliter dient vanaf ingebruikname de geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en omliggende woningen te voldoen aan 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. Aan aanvragers die voor 1 april 2020 een aanvraag voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in vier onzelfstandige woonruimten hebben gedaan is gecommuniceerd dat zij pas op 1 juli 2022 hoeven te voldoen aan

bovengenoemde geluidseisen. Omdat strikte toepassing van de regels uit de Huisvestingsverordening 2020 voor u onredelijk hard zouden zijn, zullen op grond van artikel 4.3.2 van de Huisvestingsverordening 2020 (de hardheidsclausule) de geluidseisen pas op 1 juli 2022 voor u gaan gelden.

Overig
- De woning beschikt over een gezamenlijke verblijfsruimte van tenminste elf vierkante meter met een minimale breedte van drie meter (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).
- Het betreft geen zelfstandige woonruimte die vanaf 1 januari 2020 is gevormd als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

[Volgende punt alleen opnemen bij omzetting in 7 of meer. In dat geval goedgekeurde motivatie als bijlage bij besluit voegen.]
- Er is door de eigenaar voldoende gemotiveerd dat sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een omzetting in meer dan 6 onzelfstandige woonruimten geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid.

[Indien van toepassing]
Integriteit (artikel 31 Huisvestingswet in samenhang met artikel 3 Wet Bibob)
Positief advies Wet Bibob
Op de aanvraag is de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing. De beoordeling vormt geen belemmering voor het verlenen van de Vergunning.

Conclusie
Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en aan hoofdstuk 6 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Nadere aanwijzingen

U hebt mogelijk nog aanvullende vergunningen, meldingen of toestemmingen nodig, voordat u gebruik kunt maken van deze vergunning. U moet zelf zorgdragen voor het verkrijgen van deze vergunningen en toestemmingen. Wij raden u aan het onderstaande goed te lezen en zo nodig de benodigde aanvullende toestemmingen aan te vragen.

Publiekrecht
Verbouwen
[Opnemen bij afwijking tov laatst vergunde/geregistreerde situatie]
De nieuwe situatie behorend bij deze vergunning voor omzetting wijkt af van de laatst verleende omgevingsvergunning. De wijzigingen ten opzichte van de laatst vergunde bouwkundige situatie zijn [opsommen]. U heeft voor deze wijziging(en) een omgevingsvergunning nodig. U kunt deze aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

[Opnemen bij monumenten omzetting in 4 of meer]

Als blijkt dat er geluidswerende voorzieningen getroffen moeten worden in een gemeentelijk of rijksmonument om aan de gestelde geluidseisen te voldoen, is hiervoor een omgevingsvergunning vereist. U kunt deze aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

[Opnemen bij toepassing van één van of beide bovenstaande tekstblokjes]
Binnen zes maanden na de dag waarop het besluit is verzonden dient u de nieuwe situatie in gebruik te nemen. Dit betekent dat de omgevingsvergunning en de uitvoering daarvan dus ook binnen deze termijn moet worden gerealiseerd.

Bestemmingsplan
Volgens bestemmingsplan [Naam bestemmingsplan] valt het onzelfstandig gebruiken van woonruimte onder de bestemming "bestemming" en is daarmee passend binnen deze bestemming.
LET OP BIJ DIENSTWONINGEN

Bouwbesluit 2012
U moet voldoen aan de van toepassing zijnde regels van het Bouwbesluit 2012.

[Opnemen bij vijf of meer eenheden]
Brandveilig gebruik
Bij vijf of meer onzelfstandige woonruimten is een melding brandveilig gebruik vereist. Deze melding moet tenminste vier weken voor de aanvang van het gebruik van de woning worden gedaan. U mag de woning niet in gebruik nemen voor deze wooneenheden, voordat u deze melding 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 bewoners van de woning is beëindigd. Bewoners kunnen zich beroepen op artikel 7:271 tot en met artikel 282 van het Burgerlijk Wetboek.

Erfpacht
De hierboven krachtens de Huisvestingswet verleende vergunning geeft niet automatisch toestemming voor de voorwaarden voor erfpacht. U kunt een aanvraag voor die toestemming schriftelijk indienen bij de afdeling Erfpacht en Uitgifte van Grond en Ontwikkeling. Meer informatie vind u via www.amsterdam.nl/erfpacht.

Vereniging van Eigenaren (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 woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimten. Is er sprake van een VvE, dan moet de eigenaar zelf toestemming regelen.