Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

[redacted]

Datum 3 juni 2020
Kenmerk 2020-39431
Behandeld door [redacted] Afdeling Vergunningen, vth.woningonttrekking.sdz@amsterdam.nl

Bijlage Aanvraagformulier, nieuwe plattegrond

Onderwerp Besluit omzettingsvergunning

Geachte [redacted]

Op 29 maart 2020 hebben wij uw aanvraag voor een vergunning voor kamerverhuur (omzettingsvergunning) ontvangen voor het adres Genhoes 19BG in Amsterdam.
De aanvraag is op 12 mei 2020 compleet ontvangen. In deze brief leest u ons besluit.

Besluit
U krijgt een omzettingsvergunning voor het adres Genhoes 19BG voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten.

Voorschriften:

- De om te zetten woning moet beschikken over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste elf vierkante meter met een minimale breedte van drie meter.
- U moet uiterlijk één werkdag voor u gebruikmaakt van de vergunning de wijziging van de woonruimtevoorraad melden met de bijgevoegde gereedmelding (laatste pagina).
- Maximaal één persoon per woonruimte.

Wat moet u nog regelen
U hebt mogelijk nog aanvullende 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.

Z7B457EA03A

Bestemmingsplan
Het onzelfstandig bewonen van de woning is meestal in strijd met het bestemmingsplan. U hebt dan ook een omgevingsvergunning nodig voor gebruik in afwijking van het bestemmingsplan. U kunt deze aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit 2012
U moet voldoen aan de regels van het Bouwbesluit 2012 en aan het Activiteitenbesluit. Let vooral op de regels voor het voorkomen van brandgevaar (in het bijzonder artikel 7.10 Bouwbesluit 2012) en de regels voor veilig vluchten in geval van brand (in het bijzonder artikel 7.16 Bouwbesluit 2012).

Verbouwen
Als het voor de omzetting noodzakelijk is de woning te verbouwen, dan heeft u hiervoor mogelijk een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. U kunt deze aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

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.

Toestemming Vereniging van Eigenaren (VvE)
Is er sprake van een Vereniging van Eigenaren (VvE)? Dan moet u zelf toestemming van de VvE regelen.

Bijlagen
Bij deze vergunning horen de volgende bijlagen:

1. Het aanvraagformulier voor de omzetvergunning voor de locatie Genhoes 19BG;
2. Nieuwe plattegronden voor de locatie Genhoes 19BG;

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

Afdelingsmanager Vergunningen van stadsdeel Zuid

[redacted]

(Dit besluit is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend)

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

Waarom dit besluit?
Wij baseren dit besluit op:

- de Huisvestigingsverordening Amsterdam 2020 (Afdeling Onttrekking Woonruimte, de artikelen 3.1.1 tot en met 3.3.4 en de artikelen 3.3.12 tot en met 3.3.15) en de Nadere regelingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hoofdstuk 6).
- de Huisvestingswet 2014 (H4, de artikelen 21 tot en met 26).

Niet eens met dit besluit?
Dan kunt u binnen 6 weken na de datum op deze brief bezwaar maken. 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.

Stuur uw bezwaarschrift naar:
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

U kunt ook online bezwaar maken op amsterdam.nl/bezwaar/jb

Besluit blijft geldig
Als u bezwaar maakt, blijft het besluit geldig totdat wij een beslissing hebben genomen op uw bezwaar.

Uitstel van het besluit
Wilt u dat het besluit van de gemeente wordt uitgesteld? Dan kunt u een zogeheten `voorlopige voorziening` aanvragen. Dat betekent dat de rechter het besluit (voorlopig) ongeldig kan verklaren. Ga hiervoor naar: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Of per post via:

Rechtbank Amsterdam, sector bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Wettelijk kader

Op de aanvraag is van toepassing de Huisvestingswet 2014 (H4, de artikelen 21 tot en met 26) de Huisvestigingsverordening Amsterdam 2020 (Afdeling Onttrekking Woonruimte, de artikelen 3.1.1 tot en met 3.3.4 en de artikelen 3.3.12 tot en met 3.3.15) en de Nadere regelingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hoofdstuk 6).

Inhoudelijke beoordeling

De Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020
Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Nadere regelingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hoofdstuk 6)
Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de Nadere regelingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.
De vergunninghouder moet de in dit besluit opgenomen voorwaarden in acht nemen.

Weigeringsgronden

Vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, niet zijnde vergunningen waarvoor een quotum is vastgesteld, worden geweigerd in het geval:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de beoogde handeling gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning;

b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de beoogde handeling een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning.

Overweging

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

- De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 vierkante meter met een minimale breedte van 3 meter (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).

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.

Intrekken vergunning

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

- 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;
- de in het geluidsrapport behorende bij deze aanvraag opgenomen maatregelen niet zijn uitgevoerd zijn;
- er een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte optreedt en
    I. de overlast aantoonbaar is op grond van objectieve feiten en omstandigheden en,
    II. de overlastveroorzaker vooraf door de klagers en door het college op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

GEREEDMELDING

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

Kenmerk: 2020-39431
Adres: Genhoes 19BG te Amsterdam
Onderwerp: Gereedmeldingsbericht **woningomzetting**

Ondergetekende:.....

Eigenaar/optredend namens de eigenaar* van Genhoes 19BG te Amsterdam deelt mede dat de werkzaamheden betreffende het omzetten van één zelfstandige woonruimte in maximaal drie onzelfstandige woonruimten zijn uitgevoerd.

De uitvoering van de wijziging van de woonruimtevoorraad moet worden gemeld door dit gereedmeldingsbericht te uploaden via https://formulieren.acc.amsterdam.nl/TriplEforms/Directregelen/formulier/nl-NL/evAmsterdam/benbaanvragen-aanvullende_informatie.aspx.

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

[* = doorhalen wat niet van toepassing is]