Gemeente
Amsterdam

Aanvraag vergunning voor het onttrekken, samenvoegen of omzetten woonruimte in het kader van:

- Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014
- Huisvestingsverordening Amsterdam 2020
- Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2020

Dit aanvraagformulier volledig (in blokletters) ingevuld en ondertekend, voorzien van de in de toelichting vermelde stukken opsturen naar of inleveren bij het desbetreffende stadsdeelkantoor.

In te vullen door een medewerker van het stadsdeel

Indieningsdatum

Ons kenmerk

Dossiernummer

1. Gegevens van de aanvrager

Naam bedrijf (Indien van toepassing) | KvK-nummer

Voorletters en achternaam

Adres

Postcode | Plaats

Telefoon privé | Telefoon werk

Stemt u in om via elektronische wijze berichten te ontvangen? ☐ Ja ☐ Nee | E-mail

U vraagt de vergunning aan als: ☐ Eigenaar ☐ Eigenaar-bewoner ☐ Toekomstig eigenaar samenvoeging

☐ Anders,

Verzorgt een gemachtigde persoon de aanvraag voor u? ☐ Ja, ga naar vraag 2 ☐ Nee, ga naar vraag 3

2. Machtiging

Naam bedrijf (Indien van toepassing)

Voorletters en achternaam gemachtigde

Adres

Postcode | Plaats

Telefoon privé | Telefoon werk

E-mail

Bent u (als gemachtigde) ☐ Architect ☐ Makelaar ☐ Toekomstig eigenaar

☐ Anders,

3. Voor welk(e) pand(en) doet u een aanvraag?

- Uitsluitend aangrenzende woonruimten kunnen binnen één aanvraag worden ingediend.
- Bij meer dan vijf woonruimten dient u de gegevens apart bij te voegen.

Adres(sen) en huisnummer(s) GENHOES 19

Postcode 1082 BC Plaats AMSTERDAM

Kadastraal nummer(s) AK 1930

Huisnummer 19 verdieping ____ puntentelling 314

■ zelfstandige woonruimte ■ onzelfstandige woonruimte ■ Anders, ____

Huisnummer ____ verdieping ____ puntentelling ____

■ zelfstandige woonruimte ■ onzelfstandige woonruimte ■ Anders, ____

Huisnummer ____ verdieping ____ puntentelling ____

■ zelfstandige woonruimte ■ onzelfstandige woonruimte ■ Anders, ____

Huisnummer ____ verdieping ____ puntentelling ____

■ zelfstandige woonruimte ■ onzelfstandige woonruimte ■ Anders, ____

Huisnummer ____ verdieping ____ puntentelling ____

■ zelfstandige woonruimte ■ onzelfstandige woonruimte ■ Anders, ____

Een puntentelling per woonruimte, conform het Puntensysteem.
Informatie is te vinden op www.rijksoverheid.nl en www.huurders.info.

4. Binnen welke categorie vraagt u een wijziging van de woonvoorraad?

■ Onttrekken waardoor ____ woonfunctie(s) door een functiewijziging naar

____ niet-woonbestemming(en) verdwijn(t)(en)

waardoor ____ woonfuncties door sloop verdwijnen

■ Samenvoegen waardoor ____ zelfstandige woonruimten tot

____ zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) samengevoegd

waardoor ____ onzelfstandige woonruimten tot

____ zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) samengevoegd

■ Omzetten waardoor ____ zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) omgezet naar

____ onzelfstandige woonruimte(n)

■ Woningvormen waardoor 1 zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) verbouwd tot

3 zelfstandige woonruimte(n)

of het vormen van ____ nieuwe zelfstandige woonruimte(n) op de zolderverdieping door het geheel of gedeeltelijk onttrekken van de zolderruimte(n) van onderliggende woonruimte(n).

Bij het samenvoegen ten behoeve van eigen-bewoning voor eigenaar-bewoners is geen vergunning meer vereist (zie toelichting).

5. Samenloop met een sloopmelding, gebruiksmelding en/of een omgevingsvergunning?

■ Sloopmelding	■ Nee:	■ Ja, met kenmerknummer:	
■ Gebruiksmelding	■ Nee:	■ Ja, met kenmerknummer:	
■ Omgevingsvergunning	■ Nee:	■ Ja, met kenmerknummer:	OLO 5052851

In verschillende omstandigheden is een omgevingsvergunning vereist. Dit geldt in elk geval als:
- In het bestemmingsplan de bepaling van een huishouden per woning is vermeld.
- Verbouw tot meerdere zelfstandige woonruimten plaatsvindt.

U kunt dit navragen bij de afdeling Vergunningen van het stadsdeel, waar het adres onder punt 3 van uw aanvraag onder valt.

6. Ondertekening

Ik verklaar dit formulier met bijlagen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam [redacted] Datum 27-03-2020

[redacted]

Met het indienen van deze aanvraag verplicht u zich tot het betalen van het legesbedrag.

U dient uw aanvraag bij het juiste stadsdeelkantoor in te dienen. In de toelichting van dit aanvraagformulier leest u welke indieningsbescheiden bij dit aanvraagformulier behoren.

Toelichting

Algemeen
Met dit aanvraagformulier kunt u een vergunning aanvragen voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen van woonruimten.

Vraag 1
De eigenaar vraag de vergunning aan.

Vraag 2
U kunt een deskundige machtigen om namens u de aanvraag te verzorgen.

Vraag 3
Bij meer dan vijf woonruimten de gegevens apart bij te voegen.
Een puntentelling per woonruimte, conform het Puntensysteem.
Informatie is te vinden op: www.rijksoverheid.nl en www.huurders.info.

Vraag 4
De wet maakt bij het wijzigen van de woningvoorraad onderscheid naar onderstaande gevallen:

- **Onttrekken:** De woonruimte verliest haar woonfunctie door sloop of door wijziging naar een niet-woonbestemming.
- **Samenvoegen*:** Meerdere zelfstandige- en/of onzelfstandige woonruimten worden samengevoegd tot één zelfstandige woning. Een vergunning voor het samenvoegen van woonruimte kan worden verleend, indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1 De samengevoegde zelfstandige woonruimte met een puntenwaarde tot en met 200 wordt gedurende maximaal 15 jaar verhuurd aan een huishouden met een inkomen onder € 44.360 of
  2 De samengevoegde zelfstandige woonruimte een puntenwaarde tot en met 200 ontstaat uit samen te voegen woningen die allemaal een puntenwaarde tussen de liberalisatiegrens en 200 punten hebben of
  3 Een krap wonend huishouden woont na samenvoeging van een zelfstandige woonruimte tot de liberalisatiegrens beter passend of
  4 Er wordt een passende reële compensatie geboden en minimaal één van de samen te voegen woningen heeft maximaal 200 punten.

  * Uitzondering ten behoeve van eigen gebruik: U heeft geen vergunning nodig als u als eigenaar-bewoner uw woning samenvoegt met een naast-, onder- of bovengelegen woning voor eigenbewoning of voor EIGEN gebruik als kantoor- of praktijkruimte (max. 40%).
- **Omzetten: De volgende voorwaarden gelden voor de vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten**
  Omzetten naar drie onzelfstandige woonruimten
  - De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m² met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).

  Omzetten naar vier onzelfstandige woonruimten
  - De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11m2 met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).
  - Uiterlijk op 1 juli 2022 heeft de geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen 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.

  Omzetten naar vijf of meer onzelfstandige woonruimten
  - De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m² 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.
- **Woningvormen:** Het verbouwen van een zelfstandige woning tot twee of meer zelfstandige woonruimten of in die verbouwde staat te houden (woningvorming). Een vergunning voor het verbouwen van een woning naar meerdere woningen kan worden verleend, indien aan één van de volgende voorwaarde wordt voldaan:
  1 zelfstandige woningen hebben een minimaal vloeroppervlak van 18m² (bouwbesluit, art 4.3, lid 1),
  2 onzelfstandige woningen hebben een minimaal vloeroppervlak van 12m² (bouwbesluit, art. 4.3, lid 1) en
  3 het percentage woningen met een netto woonoppervlakte kleiner of gelijk aan 40 m² in dat stadsdeel is gelijk aan of lager dan het stedelijke percentage van deze categorie. (zie tabel 10.1.5 woningvoorraad GBO https://www.ois.amsterdam.nl/feiten-en-cijfers/#
  4 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.

Bij de aanvraag mee te sturen indieningsvereisten
Bij de aanvraag dient u de volgende documenten in te leveren, in tweevoud:

1 Dit aanvraagformulier, volledig ingevuld en ondertekend.
2 Eén of meer tekeningen van de bestaande- en nieuwe plattegronden op schaal (1:100) van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de oude- en nieuwe bestemming , met vermelding van de gebruiksoppervlakte per woonruimte.
3 Een situatie tekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken.
4 Bij onttrekking en samenvoeging: Een puntentelling per woning van de situatie bij aanvraag, conform het Puntensysteem. Informatie is te vinden op: www.rijksoverheid.nl en www.huurders.info
5 De aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n).
6 De motivering van het verzoek.

Conform art. 3.2.3. van de Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam kunnen we het overleggen van andere bescheiden verlangen, die wij voor de beoordeling van uw aanvraag nodig achten.

Adressen
U stuurt het aanvraagformulier met de benodigde documenten op naar het stadsdeel waar het pand is gevestigd. U kunt de aanvraag ook afgeven of een scan van de aanvraag mailen.

Stadsdeel Centrum
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
Postadres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
Stadsdeel Oost
Oranje Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam
Postadres: Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam
Stadsdeel West
Bos en Lommerplein 250, 1055 EK Amsterdam
Postadres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam
Stadsdeel Zuid
President Kennylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
Postadres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam
Stadsdeel Noord
Buikslotermeerplein 2000, 1025 XL Amsterdam
Postadres: Postbus: 37608, 1030 BB Amsterdam
Stadsdeel Nieuw
West Plein 40-45, 1064 SW Amsterdam Postadres:
Postbus: 2003, 1000 CA Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost
Anton de Komplein 150, 1102 CW Amsterdam
Postadres: Postbus: 12491, 1100 AL Amsterdam

BIJLAGE 2: Eén of meer tekeningen van de bestaande- en nieuwe plattegronden op schaal (1:100) van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de oude- en nieuwe bestemming , met vermelding van de gebruiksoppervlakte per woonruimte.

Op de volgende pagina's zijn tekeningen en oppervlakte informatie bijgevoegd.



Voorgevel





Zijgevel



Achtergevel



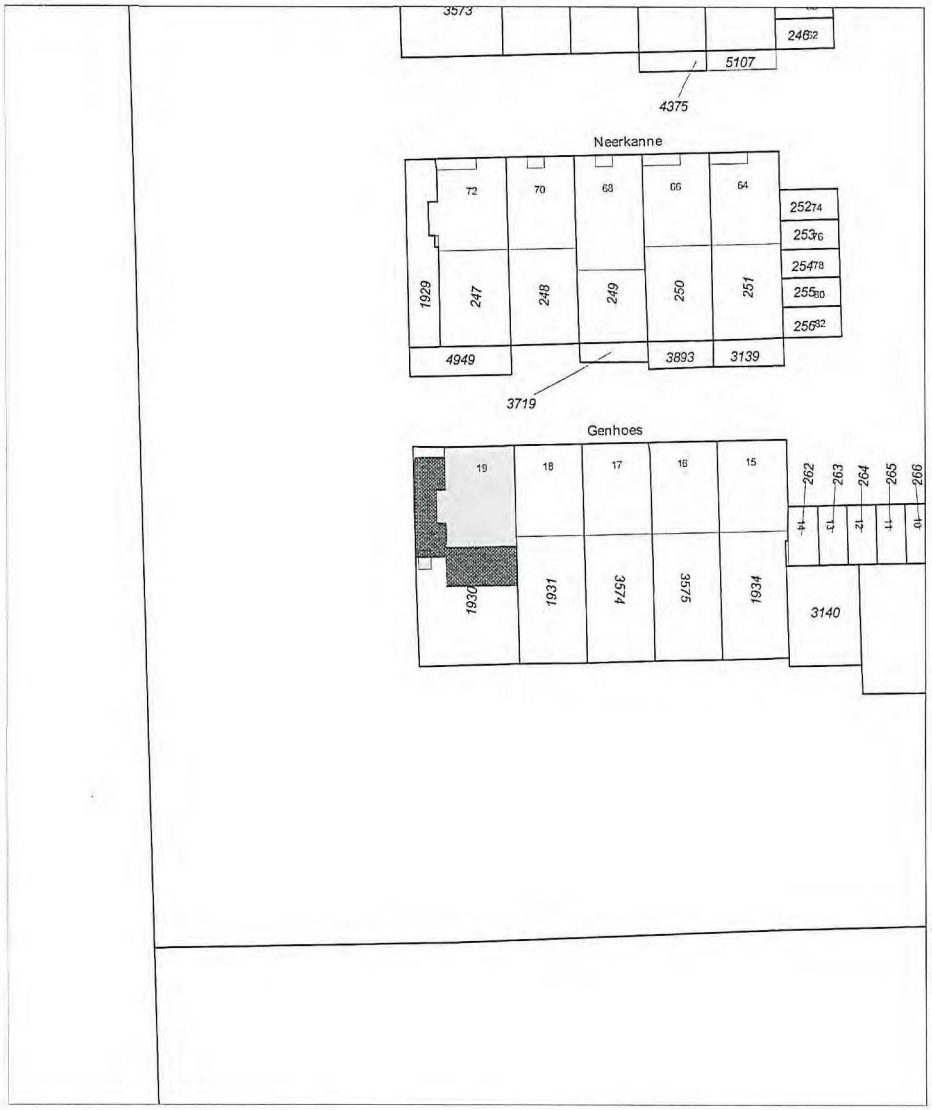


Zijgevel





Achtergevel



N

Situatie:

Kadastraal bekend: Amsterdam

Sectie: AK

Nummer: 1930

Contactpersoon

[redacted]

DS GROUP

CONCEPTS FOR LIVING

Werk: Genhoes 19, Amsterdam

Onderwerp: Pictures, kadastrale kaart

Datum: 23.03.2020

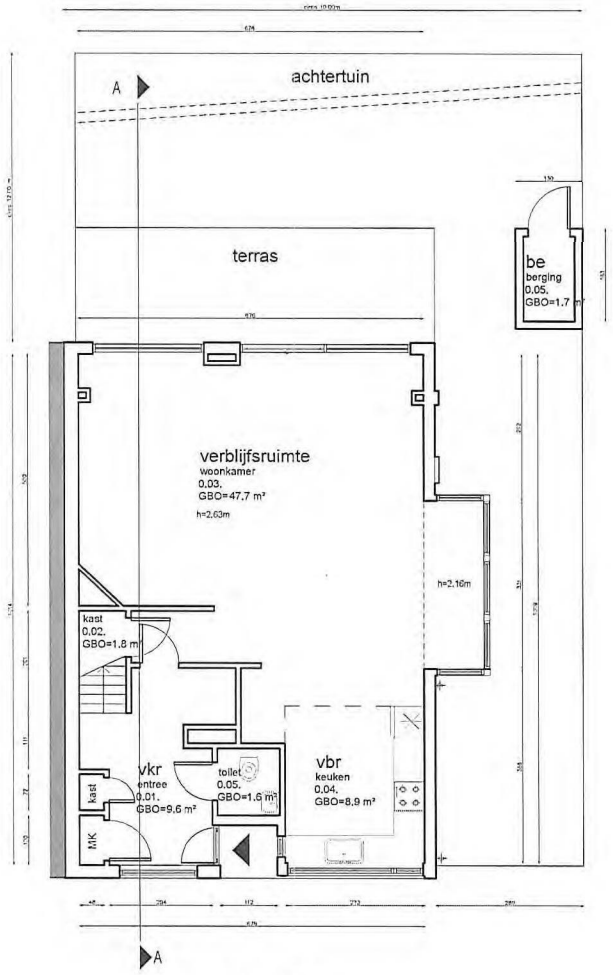
Getekend: FT

Tekeningnummer: 00

Schaal: 1 : 500 (A3)

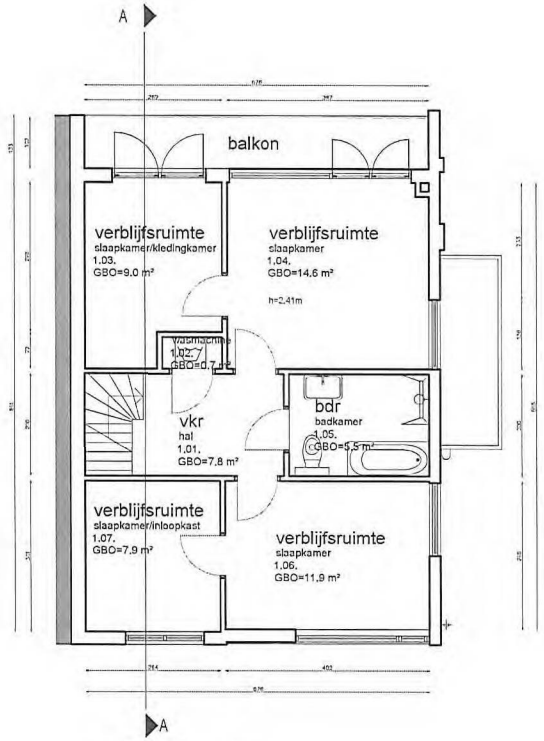
Legenda

- (m) aanbrengen rookmelder NEN 2555
- vbr verblijfsruimte
- vkr verkeersruimte
- be bergruimte
- mk meterkast
- dl daklicht
- wm wasmachine
- dr droger
- cv centrale verwarming
- rga rookgasafvoer
- ltv luchttoevoer t.b.v. CV



Begane Grond

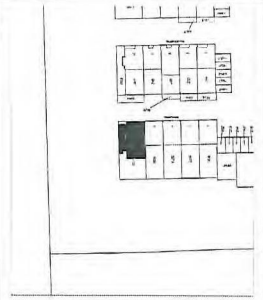
1 : 100



1e Verdieping

1 : 100

N



Situatie schaal: 1:2000

Situatie:
Kadastraal bekend: Amsterdam
Sectie: AK
Nummer: 1930

Maatvoering:
Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan bestaande bebouwing.

Contactpersoon

[redacted]

DS GROUP
CONCEPTS FOR LIVING

Werk
Genhoes 19, Amsterdam

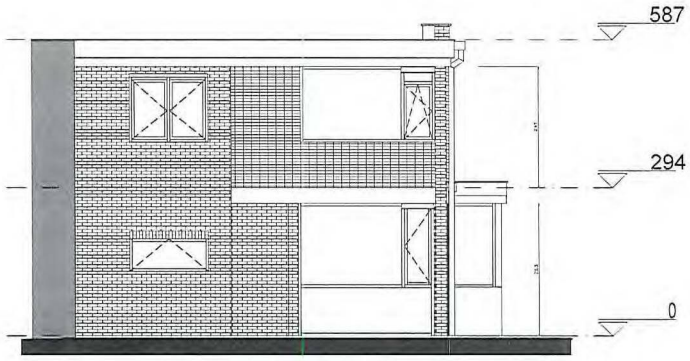
Onderwerp
Bestaande situatie

Datum
23.03.2020

Getekend
FT

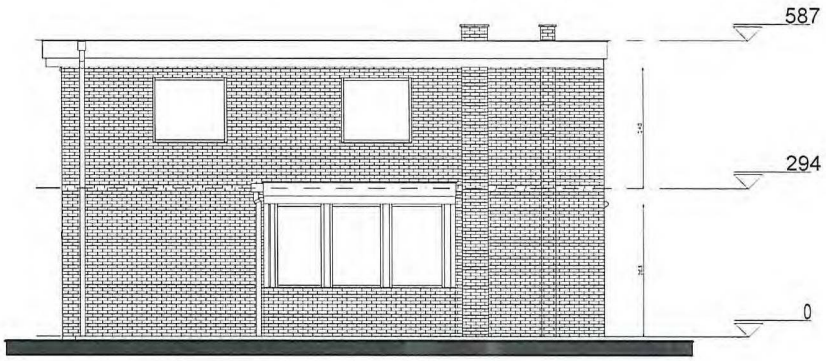
Tekeningnummer
01

Schaal
1 : 100 (A3)



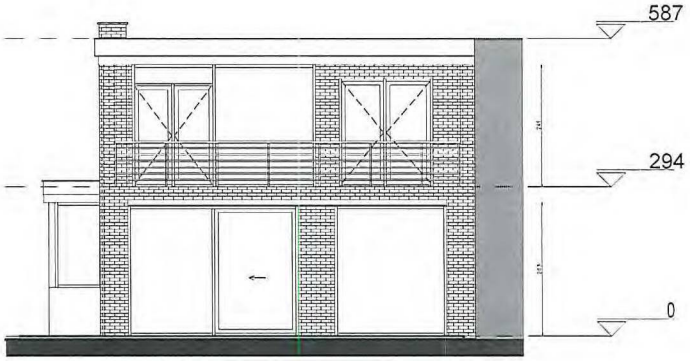
Voorgevel

1 : 100



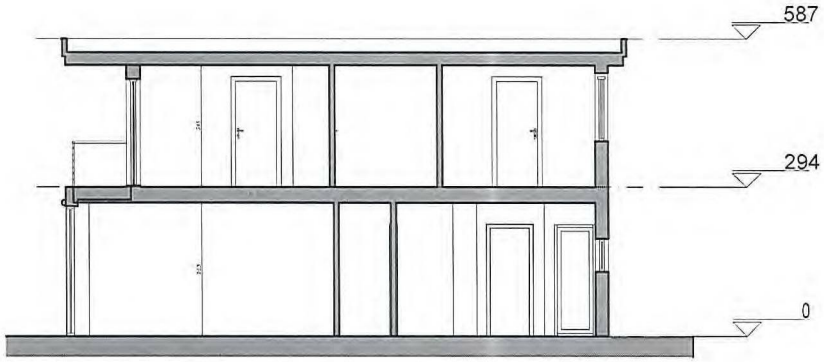
Zijgevel

1 : 100



Achtergevel

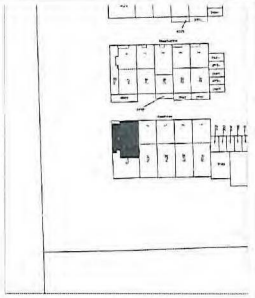
1 : 100



Dwarsdoorsnede A-A

1 : 100

N



Situatie schaal: 1:2000

Situatie:
Kadastraal bekend: Amsterdam
Sectie: AK
Nummer: 1930

Maatvoering:
Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan bestaande bebouwing.

Contactpersoon

[redacted]

DS GROUP
CONCEPTS FOR LIVING

Werk
Genhoes 19, Amsterdam

Onderwerp
Bestaande situatie

Datum
23.03.2020

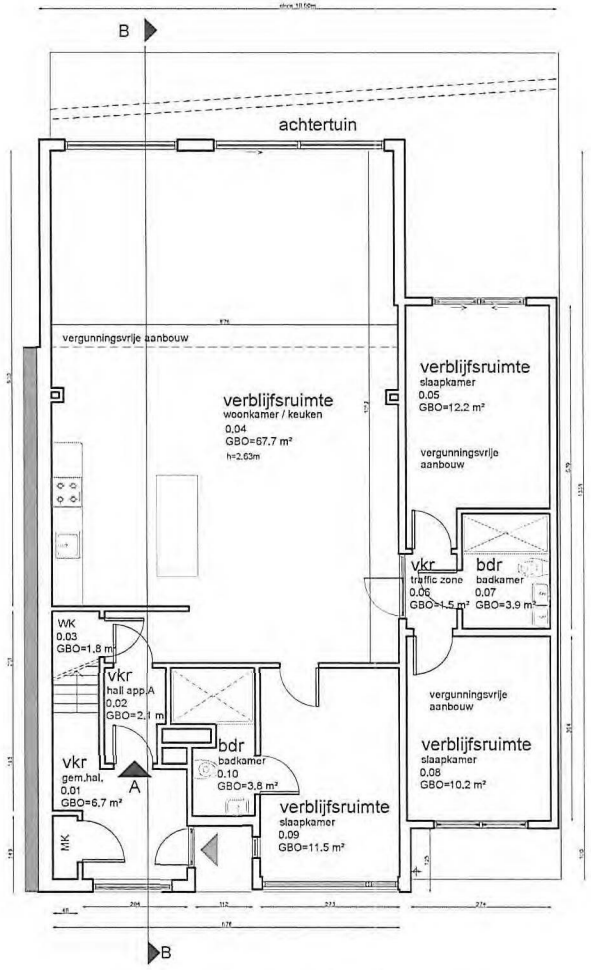
Getekend
FT

Tekeningnummer
02

Schaal
1 : 100 (A3)

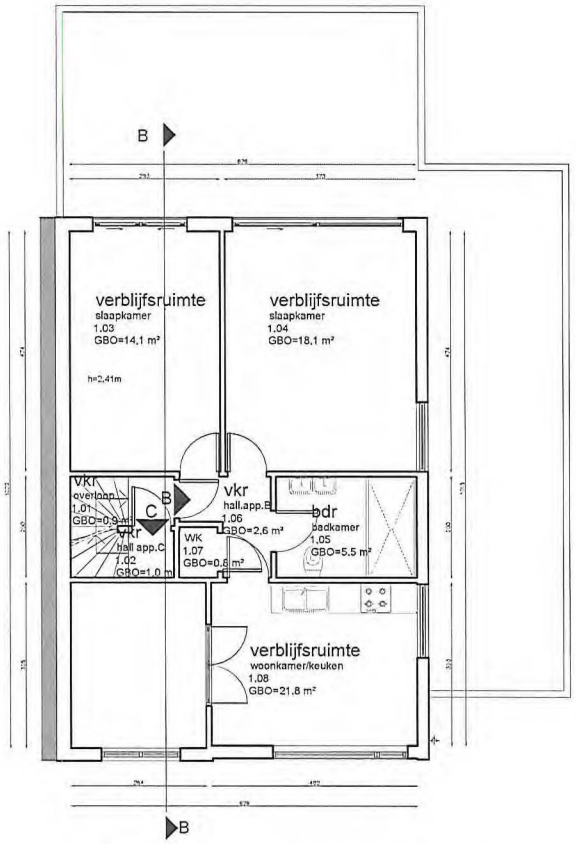
Legenda

- (m) aanbrengen rookmelder NEN 2555
- vbr verblijfsruimte
- vkr verkeersruimte
- be bergruimte
- mk meterkast
- dl daklicht
- wm wasmachine
- dr droger
- cv centrale verwarming
- rga rookgasafvoer
- ltv luchttoevoer t.b.v. CV



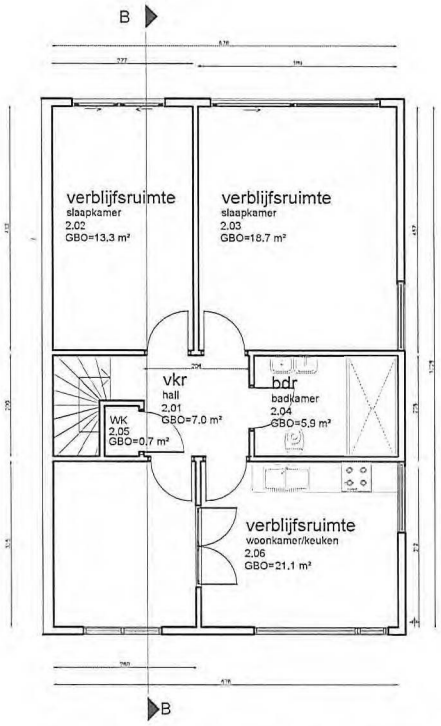
Begane Grond - Appartement A

1 : 100



1e Verdieping - Appartement B

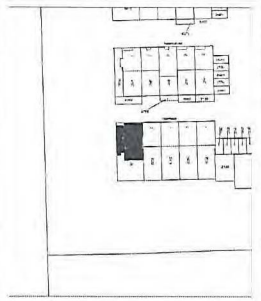
1 : 100



2e Verdieping - Appartement C

1 : 100

N



Situatie schaal: 1:2000

Situatie:
Kadastraal bekend: Amsterdam
Sectie: AK
Nummer: 1930

Maatvoering:
Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan bestaande bebouwing.

Contactpersoon

[redacted]

DS GROUP
CONCEPTS FOR LIVING

Werk
Genhoes 19, Amsterdam

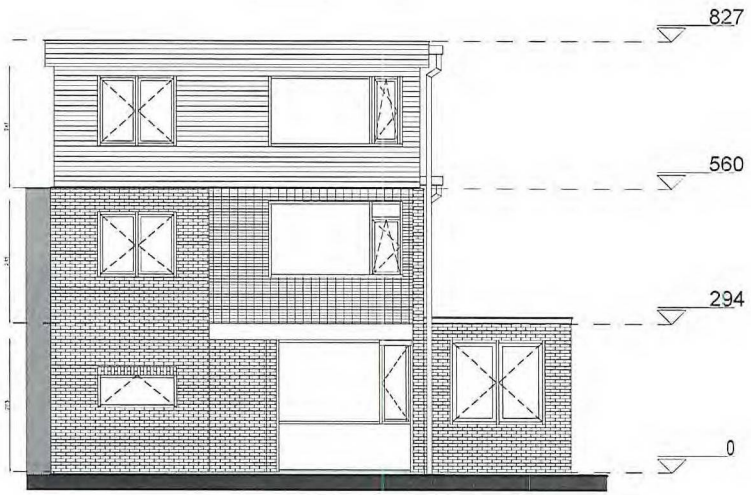
Onderwerp
Nieuwe situatie

Datum
23.03.2020

Getekend
FT

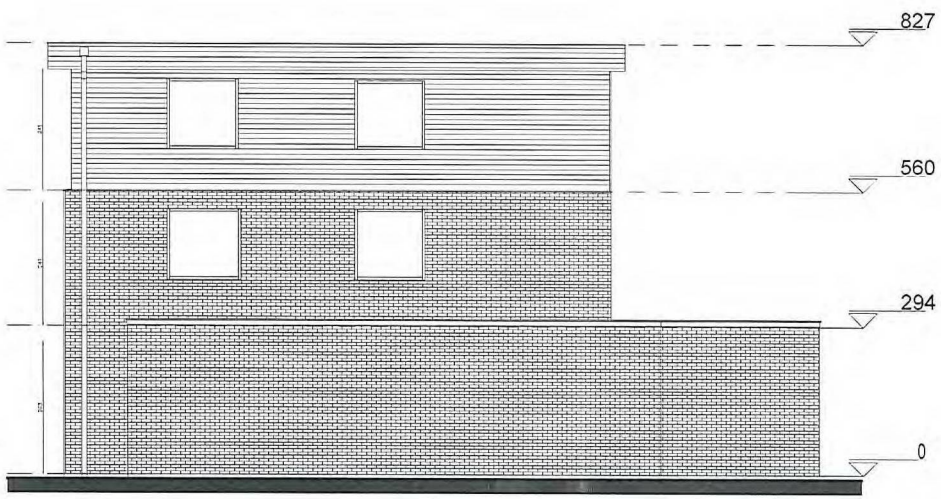
Tekeningnummer
03

Schaal
1 : 100 (A3)



Voorgevel

1 : 100



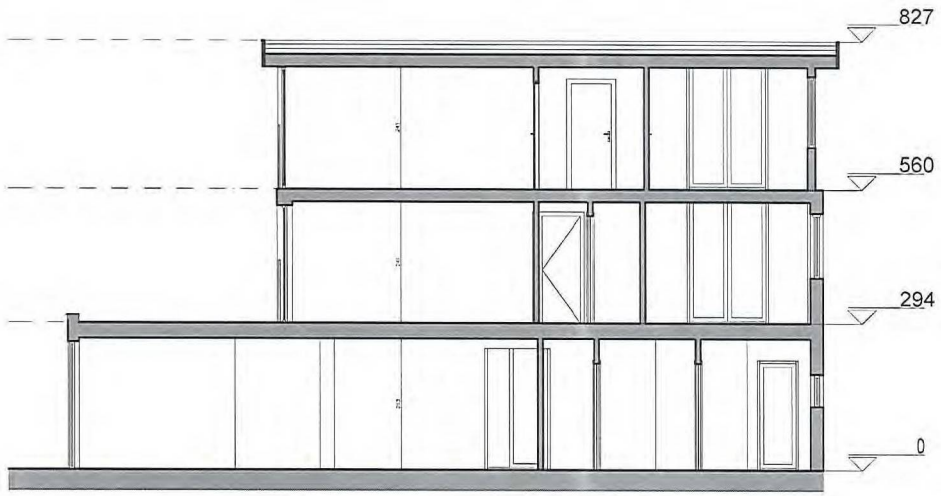
Zijgevel

1 : 100



Achtergevel

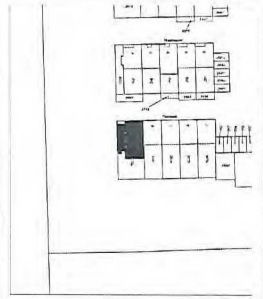
1 : 100



Dwarsdoorsnede B-B

1 : 100

N



Situatie schaal: 1:2000

Situatie:
Kadastraal bekend: Amsterdam
Sectie: AK
Nummer: 1930

Maatvoering:
Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan bestaande bebouwing.

N

Contactpersoon

[redacted]

DS GROUP
CONCEPTS FOR LIVING

Werk
Genhoes 19, Amsterdam

Onderwerp
Nieuwe situatie

Datum
23.03.2020

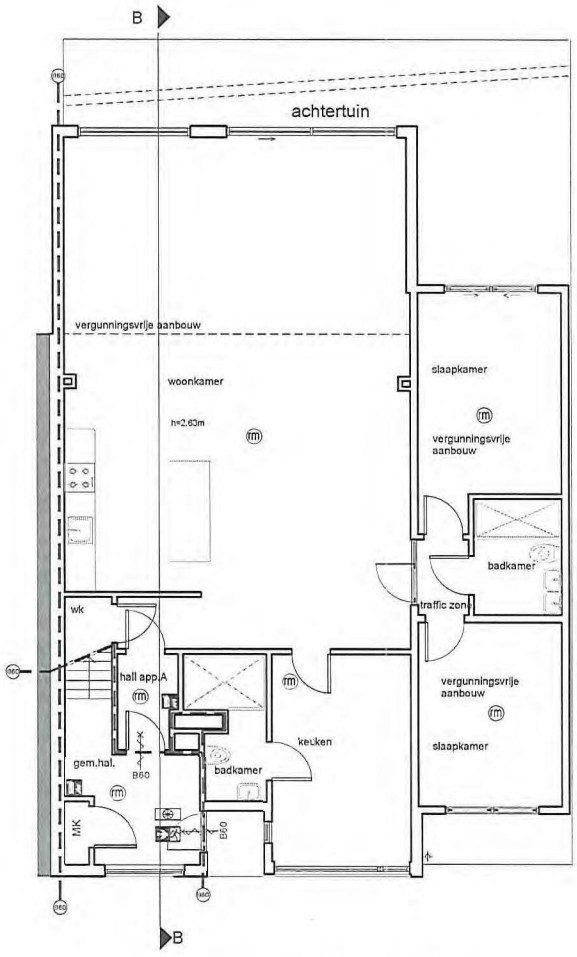
Getekend
FT

Tekeningnummer
04

Schaal
1 : 100 (A3)

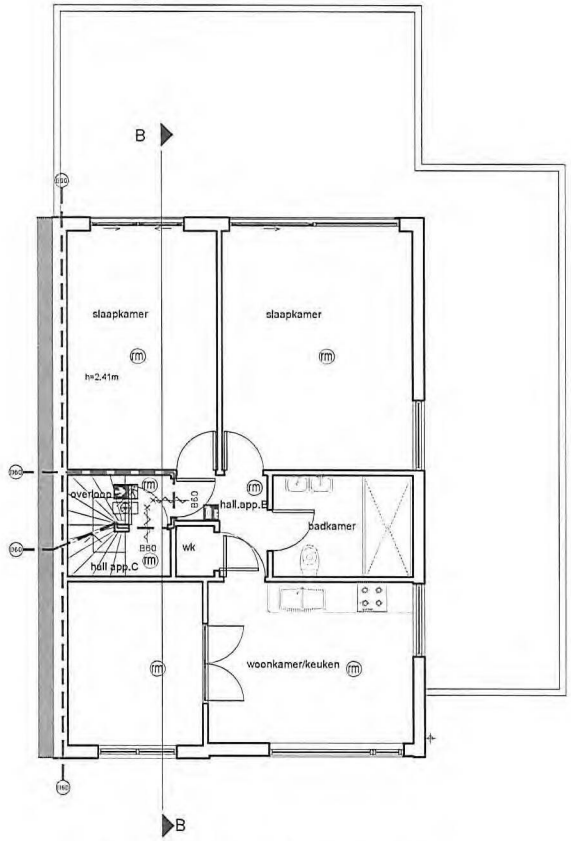
Legenda

- brandscheiding met een weerstand tegen branddoorslag van tenminste 60 minuten conform NEN 6069
- brandscheiding deur- luik raamconstructie conform NEN6069 met brandwerend beschouwd aan zijde met kruis
- aanbrengen rookmelder NEN 2555
- draagbar blustoestel (6 kg schuimblusser)
- ruimte voorzien van noodverlichting
- vluchtrouteaanduiding volgens NEN3011 welke voldoet aan de zichtbaarheidseisen bedoeld in atrtikel 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838



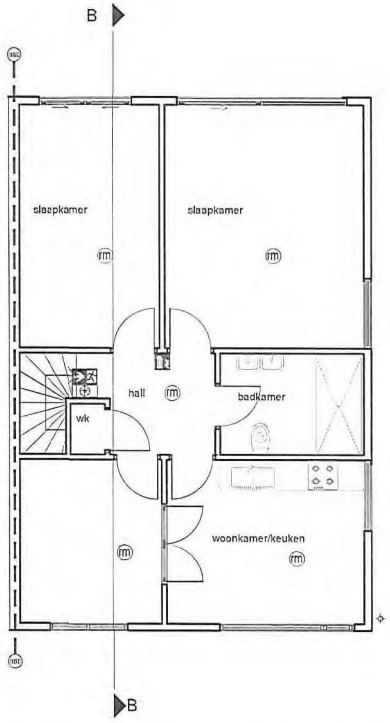
Begane Grond - Appartement A

1 : 100



1e Verdieping - Appartement B

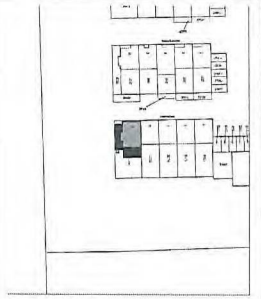
1 : 100



2e Verdieping - Appartement C

1 : 100

N



Situatie schaal: 1:2000

Situatie:
Kadastraal bekend: Amsterdam
Sectie: AK
Nummer: 1930

Maatvoering:
Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan bestaande bebouwing.

Contactpersoon

[redacted]

DS GROUP
CONCEPTS FOR LIVING

Werk
Genhoes 19, Amsterdam

Onderwerp
Nieuwe situatie Brandveiligheid

Datum
23.03.2020

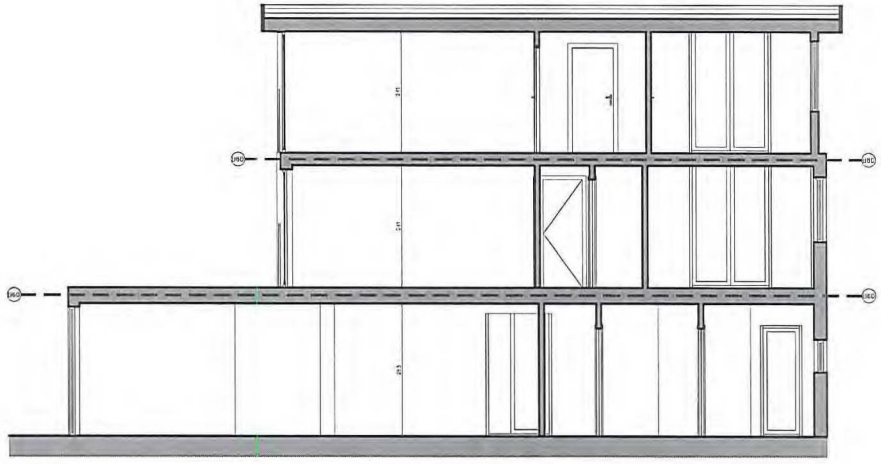
Getekend
FT

Tekeningnummer
05

Schaal
1 : 100 (A3)

Legenda

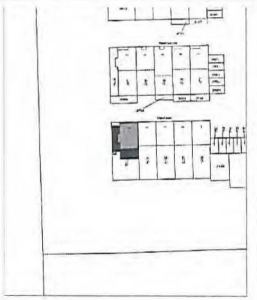
- brandscheiding met een weerstand tegen branddoorslag van tenminste 60 minuten conform NEN 6069
- brandscheiding deur- luik raamconstructie conform NEN6069 met brandwerend beschouwd aan zijde met kruis
- aanbrengen rookmelder NEN 2555
- draagbar blustoestel (6 kg schuimblusser)
- ruimte voorzien van noodverlichting
- vluchtrouteaanduiding volgens NEN3011 welke voldoet aan de zichtbaarheidseisen bedoeld in atrtikel 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838



Dwarsdoorsnede B-B

1 : 100

N



Situatie schaal: 1:2000

Situatie:
Kadastraal bekend: Amsterdam
Sectie: AK
Nummer: 1930

Maatvoering:
Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan bestaande bebouwing.

N

Contactpersoon

[redacted]

DS GROUP
CONCEPTS FOR LIVING

Werk
Genhoes 19, Amsterdam

Onderwerp
Nieuwe situatie Brandveiligheid

Datum
23.03.2020

Getekend
FT

Tekeningnummer
06

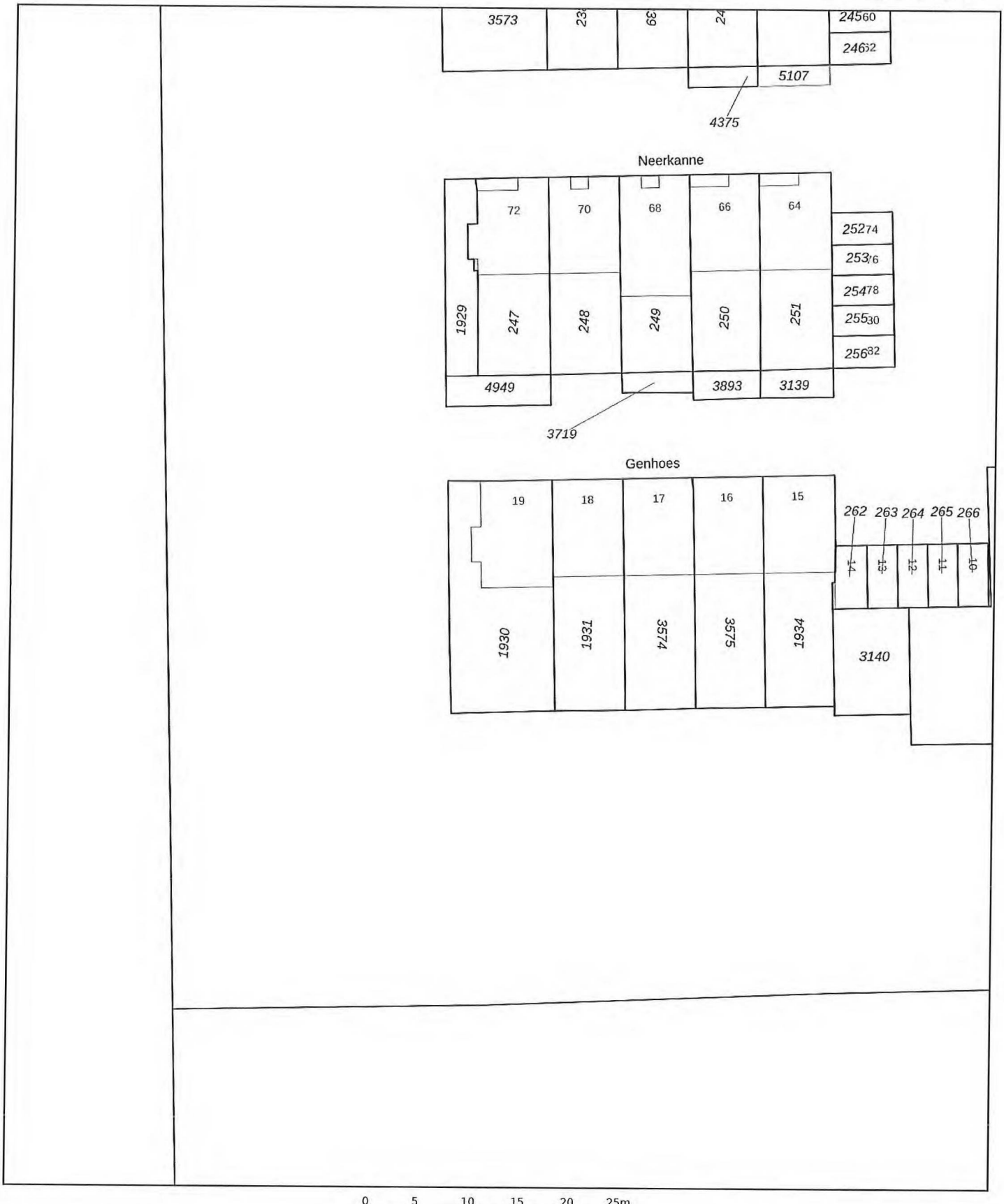
Schaal
1 : 100 (A3)

BIJLAGE 3: Een situatie tekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken.

Op de volgende pagina's zijn situatietekeningen bijgevoegd.

Kadastrale kaart

Uw referentie: DSGR



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amsterdam

Sectie AK

Perceel 1930

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE 4: Een puntentelling van de huidige situatie op het moment van aanvraag, per woning, conform het Puntensysteem.

Op de volgende pagina's is een uittreksel van de puntentelling opgenomen van de woning in de huidige situatie.

huurcommissie

Woonruimte

Genhoes 19

1082 BC Amsterdam

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

1. Oppervlakte van vertrekken

Ruimte & vertrekken	m²	verwarmd	Punten
Woonkamer met open keuken	43,90 m²	Ja	
Slaapkamer (1)	11,90 m²	Ja	
Slaapkamer (2)	11,40 m²	Ja	
Slaapkamer (3)	10,80 m²	Ja	
Slaapkamer (4)	12,40 m²	Ja	
Badkamer	5,50 m²	Ja	
Slaapkamer (5)	10,20 m²	Ja	
Slaapkamer (6)	15,10 m²	Ja	
Slaapkamer (7)	12,40 m²	Ja	
Slaapkamer (8)	8,10 m²	Ja	
Punten vertrekken	141,70 m²		142,00
Subtotaal			142,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m²	verwarmd	Punten
Berging	1,70 m²	Ja	
Ingebouwde kast groter dan 2 m²	2,00 m²	Ja	
Punten overige ruimten	3,70 m²		1,50
Subtotaal			143,50

3. Verwarming & installaties

		Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)	
Aantal verwarmde vertrekken	11	22,00
Aantal verwarmde overige ruimten	4	4,00
Punten verwarming		26,00
Huistelefoon met video	Nee	0,00
Subtotaal		169,50

4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Eengezinswoning	
Energielabel	Label F	4,00
Punten energieprestatie		4,00
Subtotaal		173,50

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Woonkamer met open keuken		
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw inductie kookplaat	1	1,50
Inbouw combi oven/magnetron	1	1,50
Inbouw koel-/vriescombinatie	1	1,25
Inbouw afzuigkap	1	0,50
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Dubbele spoelbak	1	0,25
Luxe uitvoering	1,50	1,50
Punten keuken *		14,00
Subtotaal		187,50

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	2	6,00
Wastafels	2	2,00
Voorzieningen Badkamer		
Schuif- of vouwwand met aluminium frame	1	1,00
Kastje met ingebouwde wastafel	1	0,25
Zwevend toilet	1	0,50
Bad en aparte douche	1	7,00
Designradiator / handdoekenradiator	1	0,25
Luxe uitvoering	1,50	1,50
Punten sanitair *		18,50
Subtotaal		206,00

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
Subtotaal	206,00

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m²	Punten
Achtertuin (8,80 x 12,00)	105,60 m²	
Balkon (7,26 x 1,33)	9,66 m²	
Punten privé-buitenruimten	105,60 m²	10,00
Subtotaal		216,00

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 641.000,00	98,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later?	Nee	
Punten WOZ-waarde		98,00
Subtotaal		314,00

10. Renovatie

	Punten
Punten renovatie	0,00
Subtotaal	314,00

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

		Punten
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		314,00

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

	Punten
Geen	0,00
Subtotaal	314,00

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				0,00
Subtotaal				314,00

Puntenwaarde totaal

	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)	314
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 1.640,50
Maximale huurprijs per 1 juli 2019 (kale huurprijs)	€ 1.640,50

*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
  Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
  Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
  Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
  Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
  De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 21-3-2020 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op Huurcommissie.nl Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevriezing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

BIJLAGE 5: De namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n).

De aanvraag betreft woningvorming welke in werkelijkheid nog niet heeft plaatsgevonden.
Het woonhuis staat leeg.

BIJLAGE 6: De aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n).

Aard: Woonhuis

Huidige gebruik: Wonen (Leegstaand)

DS GROUP
CONCEPTS FOR LIVING

Stadsloket Zuid
Afdeling Vergunningen
President Kennylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Hilversum, 27 maart 2020

Betreft: motivering bij aanvraag woningvorming Genhoes 19 te Amsterdam

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze dienen wij in, de aanvraag voor een vergunning tot woningvorming van 1 zelfstandige woonruimte naar 3 zelfstandige woonruimten. Het betreft een woning gelegen aan Genhoes 19 te Amsterdam

Wat zijn de plannen met deze woning?
Steeds meer mensen zijn op zoek naar betaalbare woonmogelijkheden. Er is daarom een grote behoefte aan compacte, betaalbare woningen. De bedoeling is om de woning, die momenteel erg groot is (+/- 129 m2 GBO) en daardoor een minder efficiënt onderdeel van de woningvoorraad is, onder te verdelen in 3 wooneenheden zodat er eenheden tussen de 60-120 m2 ontstaan. Zodoende wordt het woonhuis op een meer efficiënte manier gebruikt en wordt plaats geboden voor huisvesting van 3 huishoudens. De eenheden die hier ontstaan leiden tot beter betaalbare woningen. Met dit plan wenst aanvrager een bijdrage te leveren aan de opheffing van het schrijnende tekort aan dit type woonruimte in Amsterdam.

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 woningen in Amsterdam. Met dit plan wordt één grote woonruimte aan de voorraad onttrokken om meerdere kleinere woningen toe te kunnen voegen.

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 woningvorming?

Wij hebben kennisgenomen van de voorwaarden die de gemeente stelt aan woningvorming en zijn tot de conclusie gekomen dat:
1) Er zijn in dit plan zelfstandige woningen ontstaan met een vloeroppervlak van meer dan 18 m2, zodat wordt voldaan aan Bouwbesluit art. 4.3 lid 1.
2) Er zou geen bezwaar mogen zijn met betrekking tot het criterium dat het percentage woningen met een netto woonoppervlakte kleiner of gelijk aan 40 m2 in het stadsdeel lager is dan het stedelijk gemiddelde van deze categorie op basis van het laatst gepubliceerde onderzoek Wonen in Amsterdam, aangezien hier woningen >40 m2 ontstaan.

Voor de volledigheid willen wij vermelden dat de gemachtigde de toekomstig eigenaar is van deze woning. Er is reeds een koopovereenkomst tussen partijen (aanvrager en gemachtigde) gesloten waarin aanvrager zich heeft verbonden aan medewerking tot aanvraag van deze vergunning. Deze koopovereenkomst zal op eerste verzoek worden nagezonden voor uw oriëntatie.

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

Met vriendelijke groeten,
namens de aanvrager,

DS GROUP

CONCEPTS FOR LIVING

[redacted]

DS Group B.V. | Postbus 8029 | 1201 HA Hilversum | T: 085-0653961 | M: info@dsgr.nl | www.dsgr.nl