Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam

[redacted]

Datum	9 juli 2020
Ons kenmerk	Z/20/1781706-2037973 (NW20-10812)
Behandeld door	[redacted]
Tel. nr.	06 [redacted]
E-mail	[redacted]@amsterdam.nl
Kopie aan	Woningdelen Amsterdam, t.a.v. de heer [redacted] Bachstraat 15, 1077 GE Amsterdam
Onderwerp	Besluit op aanvraag wijzigen woonruimtevoorraad, **Hendrikus Rempestraat 7**

Geachte heer [redacted],

Op 23 maart 2020 hebben wij uw aanvraag voor een vergunning voor kamerverhuur (omzettingsvergunning) ontvangen voor het adres Hendrikus Rempestraat 7 (1063 EG) te Amsterdam. In deze brief leest u ons besluit.

Besluit
U krijgt een omzettingsvergunning voor het adres Hendrikus Rempestraat 7 voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten.

Voorschriften:

- De om te zetten woning moet beschikken over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m² meter met een minimale breedte van 3 meter.
- De woonruimte moet voldoen aan de in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en in de Nadere regelingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 gestelde geluidseisen.
- U moet uiterlijk één werkdag voor u gebruikmaakt van de vergunning de wijziging van de woonruimtevoorraad melden met de bijgevoegde gereedmelding (laatste pagina).

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.

Z7C220B9C1A

Bestemmingsplan
Het adres Hendrikus Rempestraat 7 valt onder bestemmingsplan 'Slotermeer'. Het onzelfstandig bewonen van de woning is in strijd met dit bestemmingsplan. U hebt daarom 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).

Brandveilig gebruik
Bij vijf of meer wooneenheden is een melding brandveilig gebruik vereist. De gebruiksmelding 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 de gebruiksmelding heeft gedaan en de termijn van vier weken is verstreken. U kunt deze melding doen via www.omgevingsloket.nl.

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:
01.Z/20/1781706_Aanvraagformulier.pdf;
02.Z/20/1781706_Motivering.pdf;
03.Z/20/1781706_Situatietekening.pdf;
04.Z/20/1781706_Plattegrond_bestaand.pdf;
05.Z/20/1781706_Plattegrond_nieuw.pdf;
06.Z/20/1781706_Puntentelling.pdf.

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

[redacted]
Medewerker Vergunningen WABO Nieuw-West
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend. Deze brief wordt alleen via elektronische weg verstuurd.

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 Huisvestingsverordening 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 Huisvestingsverordening 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 naar zes onzelfstandige woonruimten wordt in beginsel verstrekt als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m^2 met een minimale breedte van 3 meter (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).

Zienswijzen ontvangen
Op 25 maart 2020 is de aanvraag wijzigen woonruimtevoorraad gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Naar aanleiding van deze kennisgeving hebben wij een aantal schriftelijke zienswijzen ontvangen. Kort samengevat worden in deze zienswijzen de volgende bezwaren benoemd:

- het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Hendrikus Rempestraat 7 past niet in de buurt. Er zijn in de afgelopen jaren meerdere gezinswoningen omgevormd tot studentenkamers en dat komt de leefbaarheid niet ten goede. Naast de afname van de leefbaarheid wordt er getwijfeld aan de noodzaak van studentenkamers in een woonwijk als Slotermeer;
- het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Hendrikus Rempestraat 7 zal de kenmerkende stedenbouwkundige structuur beschadigen;
- het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Hendrikus Rempestraat 7 is niet mogelijk aangezien de erfpacht niet is afgekocht, het voortdurende erfpachtsrecht en de erfpachtsvoorwaarden van 1937 blijven van kracht. De woning dient daarom als eengezinswoning gebruikt te worden;
- het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Hendrikus Rempestraat 7 zal nog meer zorgen voor schaarste van eengezinswoningen;
- het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Hendrikus Rempestraat 7 zal (geluids)overlast tot gevolg hebben;
- het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Hendrikus Rempestraat 7 zal leiden tot een verhoging van de parkeerdruk;
- de uitstraling van geluid binnen de woning, met de houten tussenvloer, voldoet niet aan de NEN 5077 norm. Een geluidsrapport moet zeer zorgvuldig worden getoetst;
- het vastgestelde quotum voor de buurt is reeds bereikt;
- het onzelfstandig bewonen van de woning is in strijd met het bestemmingsplan.

Reactie op zienswijzen
De aanvraag is getoetst aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Nadere regelingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. De aanvraag kan geweigerd worden in gevallen die in dit beleid worden benoemd. Slechts als sprake is van uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken. Aangezien er in de zienswijzen een beroep wordt gedaan op belangen die tevens zijn opgenomen in en worden beschermd door wet- en regelgeving, is er in dit geval geen aanleiding om van het beleid af te wijken en de aanvraag te weigeren.

De woning dient te voldoen aan de gestelde geluidseisen. De vergunninghouder kan hiervoor diverse technieken toepassen. Als bij controle blijkt dat de woning niet voldoet aan de geluidseisen dan kan er een handhavingstraject gestart worden. Tevens dient door de geluidseisen, de woonkamer oppervlakte eis de leefbaarheid te worden gewaarborgd. Als na vergunningverlening blijkt dat er sprake is van structureel, vastgesteld geluidsoverlast met inbreuk op de leefbaarheid tot gevolgd, dan kan de vergunning ingetrokken worden. Overlast zal

opgenomen worden als intrekkingsgrond. In aanvulling hierop hebben wij onderzocht of er op de locatie Hendrikus Rempestraat 7 sprake is van een klachtendossier. Hiervan is ons niet gebleken.

De stedenbouwkundige structuur, de erfpachtrecht/erfpachtsvoorwaarden en parkeerdruk zijn geen toetsingskaders voor het afgeven van een omzettingsvergunning in het kader van de huisvestingswet en/of huisvestingsverordening.

Omdat de aanvraag is ingediend vóór 1 april 2020 zijn de vastgestelde quota niet van toepassing. Echter, ook als het wijkquotum van toepassing was, is gebleken dat er nog ruimte in het wijkquotum is. Via onderstaande link kan de beschikbaarheid worden bekeken https://kaart.amsterdam.nl/vergunningen-kamerverhuur

Indien er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan dient de eigenaar ook een omgevingsvergunning aan te vragen. De strijdigheid is geen weigeringsgrond in het kader van de Huisvestingswet en/of Huisvestingsverordening. Het adres Hendrikus Rempestraat 7 valt onder bestemmingsplan 'Slotermeer'. Het onzelfstandig bewonen van de woning is in strijd met het bestemmingsplan, de aanvrager dient hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen. Dit hebben wij opgenomen in het besluit.

Gezien het bovenstaande kan medewerking worden verleend aan de aanvraag om de één zelfstandige woonruimte aan de Hendrikus Rempestraat 7 om te zetten naar zes onzelfstandige woonruimten.

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 3.3.2 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 NIEUW WEST
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Postbus 2003
1000 CA Amsterdam

Kenmerk: Z/20/1781706-2037973
Adres: Hendrikus Rempestraat 7, 1063 EG te Amsterdam
Onderwerp: Gereedmeldingsbericht **woningomzetting**

Ondergetekende:.....

Eigenaar/optredend namens de eigenaar* van Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam deelt mede dat de werkzaamheden betreffende het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar zes 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]