Nr. 11

From: <info@mhm-og.nl>
Subject: Uw zienswijze besluit gemeente [redacted]
Date: October 21, 2020
To: [redacted]
1 Attachment, 125 KB

Geachte [redacted]

Op 8 oktober 2020 heeft de gemeente Amsterdam besloten aan ons een vergunning te verlenen voor het verhuren van 9 kamers (omzettingsvergunning) op het adres Koninginneweg 132-1 te Amsterdam.

Bijgaand treft u het besluit. De gemeente Amsterdam gaat ervan uit dat het verlenen van de omzettingsvergunning geen negatief effect zal hebben op de leefbaarheid van de omgeving.

Gelet op het feit dat wij in het verleden meldingen van overlast ontvingen over de huurders van deze woning, vernemen wij graag uw zienswijze op het verlenen van de vergunning.

Met vriendelijke groet,
MHM Onroerend Goed BV
10.2.e

MHM onroerend goed b.v.

Vijzelmolenlaan 8F 3447 GX Woerden
Postbus 133 3440 AC Woerden
Telefoon 0348-485185 Telefax 0348 422745
ING Bank: NL20INGB0001623246
Deutsche Bank: NL25DEUT0485554100
Kamer van Koophandel Utrecht 60888083

Disclaimer
Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Wanneer u dit bericht ten onrechte heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk ons hiervan onmiddellijk per terugzende e-mail op de hoogte te brengen. U wordt erop gewezen dat e-mailberichten aan veranderingen onderhevig kunnen zijn. MHM onroerend goed b.v. is niet aansprakelijk voor de onjuiste en onvolledige overdracht van de informatie in dit bericht noch voor mogelijke vertraging in de ontvangst van dit bericht of schade aan uw systeem als gevolg van dit bericht. MHM onroerend goed b.v. staat er niet voor in dat de integriteit van dit bericht behouden is gebleven noch dat dit bericht vrij is van virussen, niet is onderschept of vatbaar is geweest voor tussenkomst (door derden).

-2237480_1....pdf (125 KB)

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

10.2.e
Roode Wildemanweg 47
1521 PZ WORMERVEER

Datum	8 oktober 2020
Ons kenmerk	Z/20/1792688-2237480
Behandeld door	10.2.e 06 10.2.e @amsterdam.nl
Bijlage	Aanvraagformulier, nieuwe plattegrond
Onderwerp	Besluit vergunning kamerverhuur

Geachte heer 10.2.e

Op 22 juli 2020 hebben wij uw aanvraag voor een vergunning voor kamerverhuur (omzettingsvergunning) ontvangen voor het adres Koninginneweg 132-2 in Amsterdam.
In deze brief leest u ons besluit.

Besluit
U krijgt een vergunning voor kamerverhuur voor het adres Koninginneweg 132-2 voor het verhuren van 9 kamers.
In de Huisvestingsverordening 2020 (artikel 3.3.13) staat als voorwaarde aangegeven dat er geen sprake is van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, tenzij de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende kan motiveren dat sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid.
Door de gemeenteraad is echter in 2019 samen met het vaststellen van de huisvestingsverordening 2020 een motie aangenomen om meer ruimte te geven indien het aanvragen betreft voor het omzetten van woningen in 7 of meer.
Gelet op deze motie wijken wij af van het beleid als vermeld in de huisvestingsverordening 2020 en stemmen wij in met deze aanvraag.

Geldigheid
De vergunning is geldig vanaf een dag na haar bekendmaking.

Z7E40D7BD93

Regels

- Uw gemeenschappelijke ruimte moet minstens 11 vierkante meter zijn en minimaal 3 meter breed.
- Uw woning moet voldoen aan de geluidseisen volgens NEN 5077.
- Voordat u kamers gaat verhuren moet u maximaal 4 weken van te voren een geluidsrapport van de woonruimte opsturen. Staan er verbeterpunten in het rapport? Dan moet u deze maximaal 5 dagen voordat u gaat verhuren aan deze punten voldoen.
- Er mag 1 persoon van 18 jaar of ouder per kamer wonen. Gaat het om 2 personen van 18 jaar of ouder dan moeten zij getrouwd zijn of een geregistreerd partnerschap hebben.
- Iedere huurder moet een eigen huurcontract krijgen.
- U moet uiterlijk 1 werkdag voor u gebruikmaakt van de vergunning het formulier Melding feitelijk gebruik uploaden (laatste pagina).

Wat moet u nog regelen

U hebt mogelijk nog aanvullende toestemmingen nodig, voordat u gebruik kunt maken van deze vergunning. U moet dit zelf regelen.

U moet een omgevingsvergunning aanvragen

Het adres Koninginneweg 132-2 valt onder bestemmingsplan Willemspark - Vondelpark 2019. Het verhuren van kamers is binnen deze bestemming niet toegestaan. U moet een omgevingsvergunning aanvragen om af te wijken van het bestemmingsplan. U kunt deze aanvragen via 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 5 of meer kamers moet u een melding brandveilig gebruik doen. Dit moet 4 weken voordat u kamers gaat verhuren. Anders mag u geen kamers verhuren. U kunt deze melding doen via omgevingsloket.nl.

Verbouwen

Moet u voor het verhuren van de kamers de woning verbouwen? Dan hebt u mogelijk een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. U kunt deze aanvragen via omgevingsloket.nl.

Erfpacht

De vergunning kamerverhuur 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.

Toestemming Vereniging van Eigenaren (VvE)
Hebt u 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 vergunning voor de locatie Koninginneweg 132-2;
2. Nieuwe plattegronden voor de locatie Koninginneweg 132-2;

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

medewerker vergunningen van stadsdeel Zuid,

10.2.e

(Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend)

Waarom dit besluit?
Wij baseren dit besluit op:

- de Huisvestigingsverordening Amsterdam 2020 (artikelen 3.1.1 tot en met 3.3.4 en de artikelen 3.3.12 tot en met 3.3.15)
- 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:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
sector Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Vervallen vergunning
De vergunning vervalt als binnen een aaneengesloten periode van 3 maanden 2 of minder bewoners in de basisadministratie staan ingeschreven. 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 als:

- U gegevens hebt doorgegeven waarvan u wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
- U niet voldoet aan de voorwaarden en voorschriften.
- In het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
- U maatregelen die in het geluidsrapport staan niet uitvoert.
- Als blijkt dat u of uw huurders overlast veroorzaken in de omgeving van de woning. Er is sprake van overlast als:
    1. er klachten komen waarvoor de klagers bewijs hebben.
    2. u of uw huurders op de overlast aangesproken zijn door omwonenden of de gemeente en dit niet tot het einde van de overlast heeft geleid.

MELDING FEITELIJKE INGEBRUIKNAME[1]

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

Kenmerk: Z/20/1792688
Adres: Koninginneweg 132-2 te Amsterdam
Onderwerp: Feitelijke ingebruikname **kamerverhuur**

Hierbij laat ondergetekende, eigenaar/optredend namens de eigenaar* van Koninginneweg 132-2 te Amsterdam weten dat deze woning feitelijk in gebruik is genomen.

Naam.....

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

[* = doorhalen wat niet van toepassing is]

Uploaden
U kunt het formulier sturen aan VTH.Woningonttrekking.SDZ@amsterdam.nl

1 Op basis van artikel 3.3.13, lid 1, onder d van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 is de eigenaar van een omgezette woning (kamerverhuur) verplicht om binnen zes maanden nadat de vergunning is verleend bij de vergunningverlenende instantie te melden dat de woning feitelijk in gebruik is genomen. Onder feitelijk gebruik wordt verstaan dat er minimaal drie personen op de woning staan ingeschreven en dat deze ieder een huurcontract hebben.

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

10.2.e
Roode Wildemanweg 47
1521PZ Wormerveer

Datum	8 oktober 2020
Ons kenmerk	Z/20/1792688-2237480
Behandeld door	10.2.e
	06 10.2.e @amsterdam.nl
Bijlage	Aanvraagformulier, nieuwe plattegrond
Onderwerp	Besluit vergunning kamerverhuur

Geachte heer 10.2.e

Op 22 juli 2020 hebben wij uw aanvraag voor een vergunning voor kamerverhuur (omzettingsvergunning) ontvangen voor het adres Koninginneweg 132-2 in Amsterdam. In deze brief leest u ons besluit.

Besluit
U krijgt een vergunning voor kamerverhuur voor het adres Koninginneweg 132-2 voor het verhuren van 9 kamers.
In de Huisvestingsverordening 2020 (artikel 3.3.13) staat als voorwaarde aangegeven dat er geen sprake is van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, tenzij de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende kan motiveren dat sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid.
Door de gemeenteraad is echter in 2019 samen met het vaststellen van de huisvestingsverordening 2020 een motie aangenomen om meer ruimte te geven indien het aanvragen betreft voor het omzetten van woningen in 7 of meer.
Gelet op deze motie wijken wij af van het beleid als vermeld in de huisvestingsverordening 2020 en stemmen wij in met deze aanvraag.

Geldigheid
De vergunning is geldig vanaf een dag na haar bekendmaking.

Z7E40D7BD93

Regels

- Uw gemeenschappelijke ruimte moet minstens 11 vierkante meter zijn en minimaal 3 meter breed.
- Uw woning moet voldoen aan de geluidseisen volgens NEN 5077.
- Voordat u kamers gaat verhuren moet u maximaal 4 weken van te voren een geluidsrapport van de woonruimte opsturen. Staan er verbeterpunten in het rapport? Dan moet u deze maximaal 5 dagen voordat u gaat verhuren aan deze punten voldoen.
- Er mag 1 persoon van 18 jaar of ouder per kamer wonen. Gaat het om 2 personen van 18 jaar of ouder dan moeten zij getrouwd zijn of een geregistreerd partnerschap hebben.
- Iedere huurder moet een eigen huurcontract krijgen.
- U moet uiterlijk 1 werkdag voor u gebruikmaakt van de vergunning het formulier Melding feitelijk gebruik uploaden (laatste pagina).

Wat moet u nog regelen

U hebt mogelijk nog aanvullende toestemmingen nodig, voordat u gebruik kunt maken van deze vergunning. U moet dit zelf regelen.

U moet een omgevingsvergunning aanvragen

Het adres Koninginneweg 132-2 valt onder bestemmingsplan Willemspark - Vondelpark 2019 . Het verhuren van kamers is binnen deze bestemming niet toegestaan. U moet een omgevingsvergunning aanvragen om af te wijken van het bestemmingsplan. U kunt deze aanvragen via 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 5 of meer kamers moet u een melding brandveilig gebruik doen. Dit moet 4 weken voordat u kamers gaat verhuren. Anders mag u geen kamers verhuren. U kunt deze melding doen via omgevingsloket.nl.

Verbouwen

Moet u voor het verhuren van de kamers de woning verbouwen? Dan hebt u mogelijk een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. U kunt deze aanvragen via omgevingsloket.nl.

Erfpacht

De vergunning kamerverhuur 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.

Toestemming Vereniging van Eigenaren (VvE)
Hebt u 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 vergunning voor de locatie Koninginneweg 132-2;
2. Nieuwe plattegronden voor de locatie Koninginneweg 132-2;

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

medewerker vergunningen van stadsdeel Zuid,

10.2.e

(Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend)