Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
amsterdam.nl

Retouradres Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam

De heer 5.1, 2, e
Valutaboulevard 17
1060 RX Amsterdam

VERZONDEN 10 APR. 2019

Datum
Ons kenmerk NW19-04977-UIT-19-10133
Behandeld door 5.1, 2, e , team Vergunningen
Doorkiesnummer 5.1, 2, e
E-mail 5.1, 2, e @amsterdam.nl
Kopie aan: Woningdelen Amsterdam
5.1, 2, e
5.1, 2, e Amsterdam

Onderwerp Besluit wijzigen woonruimtevoorraad

Geachte heer 5.1, 2, e ,

Op 4 februari 2019 hebben wij uw aanvraag om een onttrekkingsvergunning ontvangen voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Valutaboulevard 17, 1060 RX te Amsterdam.

Besluit
Wij besluiten onder de in dit besluit gestelde voorwaarden een onttrekkingsvergunning te verlenen aa 5.1, 2, e voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Valutaboulevard 17, 1060 RX te Amsterdam.

Voorwaarde
- U dient uiterlijk een werkdag voor u gebruikmaakt van de vergunning de wijziging van de woonruimtevoorraad te melden middels het bijgevoegde gereedmeldingsbericht.
- Uitvoeren van de genoemde verbeteringen uit het geluidsrapport, uiterlijk één werkdag voor gebruikmaking van de vergunning.

U moet te allen tijde voldoen aan onderstaande eisen:
- De om te zetten woning dient te beschikken over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m^2 met een minimale breedte van 3 m, zoals gesteld in artikel 4.3, vierde lid, van het Bouwbesluit 2012;
- Het geluidsniveau tussen de om te zetten woning en de omliggende woningen heeft een luchtgeluidisolatie (Ilu;k) en een contactgeluidisolatie (Ico) die maximaal 5 dB minder mag zijn dan de eis die gesteld is voor nieuwbouw woningen in afdeling 3.4, de artikelen 3.16 en 3.17 van het Bouwbesluit 2012. Vanwege Europese normering hebben deze geluidwaarden van het Bouwbesluit een andere grootheid gekregen. Een Ilu;k van -5 dB

Z61D50C7364

NW 2 Uitgaande documenten - 10133

komt overeen met de Bouwbesluitnorm van DnT,A,k >47 dB en een Ico van LnT,A < 59 dB. De gestelde geluidseisen hebben betrekking op de isolerende werking van de woningscheidende constructie;
- De gekozen vloerbedekking mag de geluidsisolatie niet verslechteren.
- De te realiseren onzelfstandige woonruimtes worden beheerd door een instelling die zich krachtens haar statuten richt op de verhuur en het beheer van onzelfstandige woonruimte (bijv. voor jongeren, studenten of huishoudens met een specifieke zorgbehoefte). De instelling is tevens als zodanig ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Bijlagen
De bijlagen behorende bij dit besluit zullen per e-mail naar u toegezonden worden. U kunt deze gedurende maximaal 2 weken downloaden. Daarna kunt u de bijlagen opvragen vanuit ons archief. Wilt u een afspraak maken voor inzage in het dossier, dan kan dat zowel telefonisch als online via de website stadsdeel Nieuw-West. Voor meer informatie over het maken van een afspraak, kunt u ook bellen met het contactcenter op telefoonnummer 14 020.

Gewaarmerkte gegevens en bescheiden
De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze vergunning:
01.NW19-04977_aanvraagformulier.pdf;
02.NW19-04977_motivatie.pdf;
03.NW19-04977_meet- en indelingsrapport.pdf;
04.NW19-04977_puntentelling.pdf;
05.NW19-04977_rapport_interne_geluidsiolatie.pdf;
06.NW19-04977_kadastrale_kaart.pdf.

Met vriendelijke groet,

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

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 2 van 8

NW 2 Uitgaande documenten - 10133

Wat volgt hierna?
Rechtsbescherming
Inwerkingtreding beschikking
Verloop van de procedure
Wettelijk kader
Inhoudelijke beoordeling
Overweging
Nadere aanwijzingen
Gereedmeldingsbericht

Rechtsbescherming
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit **binnen zes weken** na de dag van bekendmaking daarvan bezwaar maken. Als datum van uw bezwaar geldt het poststempel op uw bezwaarschrift.

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

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:
uw naam, adres en telefoonnummer;
de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
het besluit waartegen u bezwaar maakt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;
waarom u bezwaar maakt.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u bezwaar maakt geldig blijft totdat over uw bezwaar is beslist.

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam
Dat kan ook via de website http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 3 van 8

NW 2 Uitgaande documenten - 10133

Inwerkingtreding beschikking

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

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag:

- Op 4 februari 2019 is de aanvraag voor het wijzigen van de woonruimtevoorraad ontvangen;
- Op 6 februari 2019 hebben wij de aanvraag gepubliceerd;
- Op 25 maart 2019 hebben wij de beslistermijn met 6 weken verlengd;

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014, hoofdstuk 4, artikel 21 t/m 26, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en de Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad - onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming Amsterdam 2017.

Inhoudelijke beoordeling

De Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

De Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad - onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming Amsterdam 2017

Het is voldoende aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van de Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad - onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming Amsterdam 2017. Echter, de vergunninghouder dient bij de uitvoering van de werkzaamheden de in dit besluit opgenomen voorwaarden in acht te nemen.

Overweging

Er is getoetst aan Beleidsregel 12 "Wijzigen van de Woonruimtevoorraad" van de Beleidsregels Woonruimteverdeling en Woonruimtevoorraad 2017. Dat is de uitwerking van regelgeving voor de bemiddeling en toewijzing van woonruimte op basis van de Huisvestingsverordening Amsterdam, de Huisvestingswet, de Leegstandwet en de Verordening op de Woning- en Kamerbemiddelingsbureaus

Hierbij is gekeken naar paragraaf 2.3.1 omzetten naar maximaal vier onzelfstandige eenheden: Een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar maximaal 4 onzelfstandige woonruimten wordt in beginsel onder de volgende voorwaarden verstrekt:

- De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11m2 met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).
- Het geluidsniveau tussen de om te zetten woning en de omliggende woningen heeft een luchtgeluidisolatie (Ilu;k) en een contactgeluidisolatie (Ico) die maximaal 5 dB minder is dan de waarde voor nieuwbouw woningen, deze eis is dan een vergelijkbare eis met die voor logiesfuncties. De eis voor nieuwbouw woningen volgens het Bouwbesluit 2012 afdeling 3.4, art. 3.16 en 3.17, bedraagt: Ilu;k van 0 dB (DnT,A,k > 52 dB) en de Ico + 5 dB

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 4 van 8

NW 2 Uitgaande documenten - 10133

(LnT,A < 54 dB). Vanwege Europese normering hebben deze geluidwaarden van het Bouwbesluit een andere grootheid gekregen. Een Ilu;k van -5 dB komt overeen met de Bouwbesluit norm van DnT,A,k > 47 dB en een Ico van 0 dB met LnT,A < 59 dB.

- De gestelde geluidseisen hebben betrekking op de isolerende werking van de woningscheidende constructie. De gekozen vloerbedekking mag de geluidsisolatie niet verslechteren.

Aanvullende voorwaarden (die niet voor een omzetting naar maximaal 4 onzelfstandige woonruimten gelden):

- De te realiseren onzelfstandige woonruimtes worden beheerd door een instelling die zich krachtens haar statuten richt op de verhuur en het beheer van onzelfstandige woonruimte (bijv. voor jongeren, studenten of huishoudens met een specifieke zorgbehoefte). De instelling is tevens als zodanig ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- Van het totaal aantal woningen dat door eenzelfde trappenhuis of galerij wordt ontsloten, of onderdeel uitmaakt van hetzelfde bouwblok bij eengezinswoningen, kan maximaal 25% van het totaal aantal woningen worden omgezet in woningen met 5 of meer onzelfstandige woonruimten. Wordt een woning door meerdere trappenhuizen ontsloten, dan geldt een maximum van 25% van het totaal aantal woningen per verdieping. (voor wooncomplexen waarop de aangegeven omschrijving niet van toepassing is, omdat er sprake is van een afwijkende ontsluitingssystematiek, interne indeling of complexplattegrond, maakt het Dagelijks Bestuur een individuele afweging, waarbij de uitgangspunten van bovenstaande regeling zoveel mogelijk analoog worden toegepast).
- Het percentage woningen met 5 of meer kamers is, in het stadsdeel waar de om te zetten woning zich bevindt, hoger dan of gelijk aan het stedelijk gemiddelde (op basis van het meest recente onderzoek Wonen in Amsterdam, zie www.amsterdam.nl/wia)

Het oordeel over het omzetten van 1 zelfstandige woonruimte naar 6 onzelfstandige woonruimten van de woning aan de Valutaboulevard 17 is:

- ✓ Er is een gemeenschappelijk ruimte aanwezig is van ongeveer 39,79 m2 met een breedte van 4,28m en daarmee dus voldaan is aan de eis van de gemeenschappelijke ruimte van minimaal 11 m2 met een breedte van minimaal 3 m.
- ✓ Er is een geluidsrapport ingediend waarin is aangetoond dat de woning voldoet aan de gestelde geluidseisen na het uitvoeren van enkele verbeteringen. Het rapport is bijgevoegd als bijlage. Als voorwaarde is opgenomen dat deze verbeterpunten uiterlijk één werkdag voor gebruikmaking van de vergunning dienen te worden gerealiseerd.

Daarom verlenen wij medewerking aan de aanvraag.

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 5 van 8

NW 2 Uitgaande documenten - 10133

Nadere toestemmingen en aanwijzingen
Wij wijzen u erop dat u mogelijk nog aanvullende toestemmingen nodig heeft, voordat u gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij raden u aan het onderstaande goed te lezen en zo nodig de benodigde aanvullende toestemmingen aan te vragen.

Bestemmingsplan
Het perceel waarop de woning staat, bevindt zich in het vastgesteld bestemmingsplan 'de Aker' en heeft de bestemming 'Wonen'. Wonen en woning zijn als volgt gedefinieerd:

- 1.82 wonen: Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn.
- 1.83 woning: Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of maximaal vier personen, of daarmee gelijk te stellen woonvormen.

Bouwbesluit 2012
Wij wijzen u erop dat u dient te voldoen aan de regels van het Bouwbesluit 2012 en aan het Activiteitenbesluit. **Bij 5 of meer wooneenheden gelden naast de standaardeisen van het Bouwbesluit nog aanvullende regels**. Wij wijzen u in dit kader op de regels voor het voorkomen van brandgevaar (in het bijzonder artikel 7.10 Bouwbesluit) en de regels voor veilig vluchten in geval van brand (in het bijzonder artikel 7.16 Bouwbesluit 2012).

Mocht u het voor de omzetting noodzakelijk zijn om de woning te verbouwen, dan heeft u hier mogelijk een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. U kunt deze aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

Brandveilig gebruik
Een melding brandveilig gebruik is vereist voor het gebruiken van een woning met meer dan vier wooneenheden. De gebruiksmelding moet tenminste vier weken voor de aanvang van het gebruik van de woning worden gedaan. U mag de woning niet eerder in gebruik nemen voor deze wooneenheden, dan nadat u de gebruiksmelding heeft gedaan en de termijn van vier weken is verstreken. U kunt deze melding doen via www.omgevingsloket.nl.

Huurovereenkomst
De hierboven krachtens de Huisvestingswet verleende vergunning houdt niet in dat tevens de huurovereenkomst met de huidige bewoner(s) van de woning is beëindigd. De bewoner(s) kan/kunnen zich beroepen op art. 7:271 tot en met art.282 van het Burgerlijk Wetboek.

Van onzelfstandige woonruimten naar één zelfstandige woonruimte
Voor het wederom in gebruik nemen van deze onzelfstandige woonruimten als **één** zelfstandige woonruimte dient u eerst te beschikken over een vergunning voor samenvoeging (te weten, het samenvoegen van onzelfstandige woonruimten naar één zelfstandige woonruimte).

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 6 van 8

Eindinspectie

De uitvoering van de wijziging van de woonruimtevoorraad moet worden gemeld door het gereedmeldingsbericht te mailen naar vthsdnw@amsterdam.nl. De eindinspectie en de goedkeuring van het pand moet plaatsgevonden hebben binnen één jaar na vergunningverlening van de wijziging woonruimtevoorraad.

Intrekken vergunning

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

- Niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, de omzetting daadwerkelijk is uitgevoerd;
- 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;
- Indien blijkt dat het geordend woon- en leefmilieu niet gewaarborgd is;
- In het geval de in het akoestisch rapport behorende bij deze aanvraag opgenomen maatregelen niet uitgevoerd zijn;
- In het geval van vastgesteld structureel (geluids)overlast.

GEREEDMELDINGSBERICHT

Aan: Stadsdeel Nieuw-West
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Postbus 2003
1000 CA Amsterdam

Kenmerk: NW19-04977-UIT-19-10133
Adres: Valutaboulevard 17, 1060 RX Amsterdam
Onderwerp: Gereedmeldingsbericht **woningomzetting**

Ondergetekende:.....

Eigenaar/optredende namens de eigenaar* deelt mede dat de werkzaamheden betreffende het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar maximaal zes onzelfstandige woonruimten zijn uitgevoerd.

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

[* = doorhalen wat niet van toepassing is]