Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum 31 augustus 2023
Kenmerk Z/23/2201047-4272077

Woningvormingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Het college van burgemeester en wethouders

besluit

een woningvormingsvergunning te verlenen aan [redacted] 5.1, 2, e De vergunning is voor het vormen van 4 zelfstandige woonruimten uit 1 zelfstandige woonruimte op de locatie Amstel 338-H 1017AS AMSTERDAM, onder de in dit besluit gestelde voorschriften.

Voorschriften

- Vanaf ingebruikname moet de geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag over gaat en aangrenzende woningen, en tussen de nieuw te vormen woningen voldoen aan:
  - een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB, en
  - een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter dan 59 dB.

  Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren. Dit staat in artikel 3.3.15, tweede lid, onder a van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en artikel 2 van hoofdstuk 6 van de nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.
- Vanaf ingebruikname moet het kwaliteitsniveau van de gevormde woonruimten voldoen aan de Kwaliteitseisen voor woningvorming. Dit staat in artikel 3.3.15, tweede lid, onder a van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en artikel 4 van uit hoofdstuk 6 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.
- U moet binnen 6 maanden na vergunningverlening de feitelijke ingebruikname melden. Dit staat in artikel 3.3.15, tweede lid, onder b van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.
- U moet binnen 6 maanden na vergunningverlening gebruik maken van deze vergunning. Dit staat in artikel 3.2.5, tweede lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Bijlagen

Bij dit besluit horen de volgende bijlagen:
- B001 aanvraagformulier
- B002 plattegronden bestaand
- B003 plattegronden nieuw
- B004 motivering

Aanhangsel

Bij dit besluit hoort een aanhangsel. Hierin vindt u informatie over:
- rechtsbescherming
- inwerkingtreding besluit
- melding feitelijke ingebruikname
- intrekken vergunning
- verloop van de procedure
- beoordeling van de aanvraag
- nadere aanwijzingen

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

medewerker vergunningen van stadsdeel Centrum,

5.1, 2, e

Rechtsbescherming

Bezwaar maken tegen dit besluit
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende binnen 6 weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken via amsterdam.nl/bezwaar/jb.

Als u niet over een computer beschikt dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar:
Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

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.
Het poststempel geldt dan als datum waarop uw bezwaarschrift is verzonden.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Besluit blijft geldig
Als u bezwaar maakt, heeft dat **geen** schorsende werking. Dat betekent dat het besluit geldig blijft tot wij een beslissing hebben genomen op uw bezwaar.

Uitstel van het besluit
Om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat kan een belanghebbende bij de rechtbank een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort.
Ga hiervoor naar: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Of per post via:

Rechtbank Amsterdam,
Sector bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Inwerkingtreding besluit

Inwerkingtreding
Het besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking aan de aanvrager. Dit volgens artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voorlopige voorziening
Tijdens de periode voor indienen van een bezwaar- of beroepschrift kan een belanghebbende een verzoek om voorlopige voorziening doen. De beschikking treedt dan pas in werking als:

- op dat verzoek is beslist. Dit volgens artikel 8:85, eerste lid van de Awb
  of
- de voorlopige voorziening is komen te vervallen. Dit volgens artikel 8:85, tweede lid van de Awb.

Melding feitelijk ingebruikname

De vergunninghouder moet binnen 6 maanden na vergunningverlening de feitelijk ingebruikname melden. Dit moet volgens artikel 3.3.15, tweede lid, onder b van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Melden kan onder vermelding van het dossiernummer en het adres via het e-mailadres: handhavingwonen@amsterdam.nl.

Intrekken vergunning

We kunnen de vergunning intrekken als:

- niet binnen 1 jaar nadat de beschikking is afgegeven, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of woningvorming.
- we de vergunning verleenden vanuit gegevens waarvan de vergunninghouder wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
- vergunninghouder zich niet houdt aan de voorwaarden of voorschriften, zoals die staan in hoofdstuk 3, afdeling 1 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en zoals die in deze vergunning staan.
- er een situatie is zoals bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob).
- de vergunninghouder schriftelijk aangeeft de vergunning niet meer te willen gebruiken.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag:

- Op 24 juli 2023 ontvingen we de aanvraag voor een woningvormingsvergunning.

Beoordeling van de aanvraag

We toetsten de aanvraag aan de op moment van indiening geldende versie van:

- de Huisvestingswet 2014.
- de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.
- de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

In de Huisvestingverordening Amsterdam 2020 staan de voorwaarden voor het verlenen van een Woningvormingsvergunning. Hierin kennen we 3 verschillende categorieën, namelijk:

- een grondgebonden woonruimte.
- een niet grondgebonden woonruimte.
- een externe ruimte.

Een aanvraag mag een combinatie van deze categorieën bevatten.

De bij deze aanvraag betrokken woonruimte:

- bestaat uit 2 of meer woonlagen.
- is rechtstreeks toegankelijk op straatniveau.
- maar geen van de woonlagen sluit aan op het maaiveld.

Hiermee voldoet de woonruimte niet aan de definitie van grondgebonden woonruimte.

U moet aan de volgende voorwaarden voldoen. Dan kunnen we een vergunning verstrekken voor vormen van zelfstandige woonruimten uit een niet grondgebonden woonruimte:

- De woonruimte waaruit wordt gevormd, is een zelfstandige, niet grondgebonden woonruimte. Deze heeft een gebruiksoppervlak van minstens 100 m². Dit staat in artikel 3.3.15, eerste lid, onder a, sub I van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.
- De nieuw te vormen woonruimten hebben een gebruiksoppervlak van gemiddeld 40 m². Dit staat in artikel 3.3.15, eerste lid, onder b, sub I van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.
- De nieuw te vormen woonruimten zijn zelfstandig. En ze hebben een gebruiksoppervlak van minstens 18 m². Dit staat in artikel 3.3.15, eerste lid, onder c van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.
- De nieuw te vormen woonruimten hebben in Stadsdeel Oost, Centrum en Zuidoost een gebruiksoppervlak van minstens 40 m². Dit staat in artikel 3.3.15, eerste lid, onder d van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en artikel 3 van Hoofdstuk 6 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.
- De woonruimte waaruit wordt gevormd, is niet gevormd met een woningvormingsvergunning die na 31 december 2020 is aangevraagd, zoals bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Dit staat in artikel 3.3.15, eerste lid, onder e van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Toetsing woonruimtevoorraad en leefbaarheid
Naast de voorwaarden hierboven toetsten we ook aan de woonruimtevoorraad en leefbaarheid. Dat vanuit artikel 3.3.1, tweede lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Er kwam bij de behandeling van de aanvraag geen bijzondere omstandigheid naar voren die een ongewenst gevolg heeft voor:

- behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad, of
- leefbaarheid.

Wij vinden het daarom niet nodig om hiervoor aanvullende voorschriften op te stellen.

Vaststelling
Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan:

- de Huisvestingswet 2014.
- de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.
- hoofdstuk 6 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Nadere aanwijzingen

U hebt misschien nog aanvullende vergunningen, meldingen of toestemmingen nodig voordat u deze vergunning kunt gebruiken. U moet er zelf voor zorgen dat u deze vergunningen en toestemmingen krijgt. Lees onderstaande goed en ga na of u aanvullende toestemmingen moet aanvragen.

Publiekrecht

Omgevingsvergunning

Soms zijn er extra voorzieningen nodig in een gemeentelijk monument of rijksmonument. Dit om aan de gestelde geluids- en kwaliteitseisen te voldoen. Hier hebt u mogelijk een omgevingsvergunning voor nodig. U kunt deze aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

U moet de nieuwe situatie binnen 6 maanden na de dag waarop het besluit is verzonden in gebruik nemen. Dit betekent dat u de omgevingsvergunning en de uitvoering daarvan dus ook binnen deze termijn moet halen.

Bouwbesluit 2012

U moet voldoen aan de regels van het Bouwbesluit 2012.

Voorraadvergunning

De woningvormingsvergunning is geen vergunning vanuit artikel 3.1.1, derde lid als bedoeld onder a, b of c van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Hierin staat dat het verboden is om een woonruimte in gemeente Amsterdam:

- aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. Behalve voor bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte door 5.1, 2, e
- met andere woonruimte samen te voegen. Behalve voor bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte door 5.1, 2, e
- van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Hebt u een vergunning nodig voor het onttrekken, samenvoegen en omzetten van woonruimte, dan kunt u deze aanvragen via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Houdt er rekening mee dat wij misschien niet meewerken aan onttrekken, samenvoegen en omzetten van de woonruimte. Dit kan betekenen dat geen gebruik gemaakt kan worden van de woningvormingsvergunning.

Opkoopbescherming

Vanaf 1 april 2022 geldt de opkoopbescherming vanuit hoofdstuk 3, afdeling 4 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Deze geldt voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met € 533.000,- waarvan de akte van levering in het kadaster is geregistreerd na 1 april 2022. Als de woonruimte valt onder de reikwijdte van de opkoopbescherming, mag 5.1, 2, e 5.1, 2, e de woonruimte niet verhuren. Behalve als 5.1, 2, e een ontheffing of vergunning vanuit de opkoopbescherming heeft. Meer informatie over de opkoopbescherming en hoe u een

ontheffing of vergunning kunt aanvragen vindt u op onze site: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/opkoopbescherming/

Huisvestingsvergunning
Huurders hebben soms een huisvestingsvergunning nodig als zij een sociale huurwoning of gereguleerde middeldure huurwoning willen huren. Meer informatie over de huisvestingsvergunning vindt u op www.amsterdam.nl. Typ in het zoekveld: huisvestingsvergunning aanvragen.

Privaatrecht
Buren en bouwen
In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan regels over de rechten en plichten van buren. Uw project moet aan deze regels voldoen. Anders kunt u uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk uitvoeren. Het is verstandig om vooraf met uw buren te overleggen over de (ver)bouwplannen of ander gebruik van de woning. U kunt daarmee problemen voorkomen.

Huurovereenkomst
Dit besluit betekent niet dat de huurovereenkomst met de huidige bewoners van de woning is beëindigd. Bewoners kunnen zich beroepen op artikel 7:271 tot en met artikel 7:282 van het Burgerlijk Wetboek.

Erfpacht
Dit besluit 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. Meer informatie vindt u via: www.amsterdam.nl/erfpacht

Vereniging van Eigenaars (VvE)
Dit besluit is geen privaatrechtelijke toestemming om afwijkend van het huishoudelijk reglement en de akte van splitsing van de VvE de woonruimte te veranderen. Als er een VvE is, dan moet u deze toestemming zelf regelen.