Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Stadsdeel West
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam
Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum 8 januari 2026
Kenmerk Z2025-055304

Vergunning woningvormen

GEMEENTE AMSTERDAM
Het college van burgemeester en wethouders

besluit

een vergunning woningvormen te verlenen aan 5.1.2e De vergunning is voor het vormen van de bergingen op de vierde verdieping naar één (1) zelfstandige woonruimte op de locatie **Da Costakade** 5.1.2e in 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 3.3.10, tweede lid, onder a van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 en artikel 2 van hoofdstuk 4 van de nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- Vanaf ingebruikname moet het kwaliteitsniveau van de gevormde woonruimten voldoen aan de Kwaliteitseisen voor woningvorming. Dit staat in artikel 3.3.10, tweede lid, onder a van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 en artikel 4 van uit hoofdstuk 4 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- U moet binnen 6 maanden na vergunningverlening de feitelijke ingebruikname melden. Dit staat in artikel 3.3.10, tweede lid, onder b van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- 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 2024.

Bijlagen

Bij dit besluit horen de volgende bijlagen:

- 00 Aanvraagformulier
- 01 Tekening bestaande toestand
- 02 Tekening nieuwe toestand
- 03 Motivatiebrief

Wat hierna volgt
Bij dit besluit hoort een aanhangsel. Hierin vindt u informatie over:

- rechtsbescherming
- inwerkingtreding besluit
- melding feitelijke in gebruikname
- intrekken vergunning
- verloop van de procedure
- beoordeling van de aanvraag
- nadere aanwijzingen

Rechtsbescherming

Bezwaar maken tegen dit besluit
Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:
Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- uw naam, adres, telefoonnummer en eventueel uw e-mailadres
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum , zaaknummer en DSO-nummer van het besluit
- waarom u bezwaar maakt
- misschien dient iemand anders namens u het bezwaar in. Stuur dan een machtiging mee.

Voorlopige voorziening
Indienen van een bezwaar heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit waartegen u bezwaar maakt geldig blijft totdat er een besluit is genomen op uw bezwaar.
U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen.
Daar moet u voor betalen. Ga voor informatie over de kosten en over de voorwaarden naar www.rechtspraak.nl.
U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in via www.mijn.rechtspraak.nl met uw DigiD of E-herkenning.

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). Indienen van een bezwaarschrift stopt de werking van het besluit niet.

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 feitelijke ingebruikname

De vergunninghouder moet binnen 6 maanden na vergunningverlening de feitelijk ingebruikname melden. Dit moet volgens artikel 3.3.10, tweede lid, onder b van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. Melden kan onder vermelding van het dossiernummer en het adres via het e-mailadres: handhavingwonen@amsterdam.nl

Intrekken vergunning

We kunnen volgens artikel 3.3.2 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 de vergunning intrekken als:

- niet binnen 6 maanden nadat de beschikking is afgegeven, is overgegaan tot omzetting 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 2024 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 29 december 2025 ontvingen we de aanvraag voor vergunning woningvormen.

Beoordeling van de aanvraag

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

- de Huisvestingswet 2014.
- de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

In de Huisvestingverordening Amsterdam 2024 staan de voorwaarden voor het verlenen van een woningvormingsvergunning. Hierin kennen we 3 verschillende categorieën, namelijk:

- een laaggelegen woonruimte.
- een niet laaggelegen woonruimte.
- een **externe ruimte**.

Een aanvraag mag een combinatie van deze categorieën bevatten.

De bij deze betrokken ruimten liggen buiten de zelfstandige woonruimte(n). Deze ruimten zijn niet direct vanuit de zelfstandige woonruimte bereikbaar, maar alleen via bijvoorbeeld een gemeenschappelijke verkeersruimte (dat wil zeggen een hal of een trappenhuis). Hiermee voldoet de ruimte aan de definitie van **externe ruimte**.

U moet aan de volgende voorwaarden voldoen. Dan kunnen we een vergunning verstrekken voor vormen van een zelfstandige woonruimte uit een **externe ruimte**:

- Het gaat om externe ruimten die verbonden zijn via een gemeenschappelijke verkeersruimte. Dit volgt uit artikel 3.3.10, derde lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- Het is aannemelijk dat de externe ruimten behoren bij de zelfstandige woonruimten op de locatie **Da Costakade 3-1 2e in Amsterdam**. Hiermee is sprake van verbouwen van woonruimte tot 2 of meer woonruimten (woningvorming). Daarvoor bestaat een vergunningplicht volgens artikel 3.1.1, tweede lid onder d van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- De nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig. En deze heeft een gebruiksoppervlak van minstens 18 m². Dit staat in artikel 3.3.10, eerste lid, onder c van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- De woonruimte waaruit u vormt, heeft u niet gevormd met een woningvormingsvergunning die na 31 december 2020 is aangevraagd, zoals bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel d van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. Dit staat in artikel 3.3.10, eerste lid, onder e van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

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 2024. 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 2024.
- hoofdstuk 4 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Nadere aanwijzingen

U hebt misschien nog aanvullende vergunningen, meldingen of toestemmingen nodig voordat u de nieuwe situatie in gebruik kunt nemen. U moet er zelf voor zorgen dat u deze vergunningen en toestemmingen krijgt.
Als er aan dit besluit een voorschrift is verbonden dat u de nieuwe situatie binnen een bepaalde termijn na afgifte van het besluit in gebruik moet nemen moet u de aanvullende vergunningen, meldingen of toestemmingen en de uitvoering daarvan dus ook binnen deze termijn moet halen.

Lees onderstaande goed en ga na of u aanvullende toestemmingen moet aanvragen.

Publiekrecht
Omgevingswet
U beschikt over de benodigde omgevingsvergunning.

Besluit bouwwerken leefomgeving
U moet voldoen aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Opkoopbescherming
In Amsterdam geldt sinds 1 april 2022 opkoopbescherming voor koopwoningen
met een WOZ-waarde tot een met een bepaalde grens. Deze grens wordt jaarlijks aangepast. De grenswaarde die van toepassing is, is afhankelijk van de datum waarop de akte van levering in het kadaster is geregistreerd. In 2026 is deze grens vastgesteld op €637.000. Een overzicht van de WOZ-waarde grens per jaar vindt u via de pagina hieronder.
Als de woonruimte valt onder de reikwijdte van de opkoopbescherming, mag de eigenaar de woonruimte niet verhuren. Behalve als de eigenaar 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:

- www.amsterdam.nl/wonen-bouwen-verbouwen
- keuze 'Vergunning of ontheffing opkoopbescherming aanvragen' (onder de kop 'Regels voor huiseigenaren')

Huisvestingsvergunning
Huurder hebben soms een huisvestingsvergunning nodig als zij een sociale huurwoning of een gereguleerde middeldure huurwoning willen huren. Meer informatie over de huisvestingsvergunning vindt u op:

- www.amsterdam.nl/wonen-bouwen-verbouwen
- keuze 'Huisvestingsvergunning aanvragen' (onder de kop 'woonruimte vinden')

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 misschien 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 woonruimte 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 onttrekken. Als er een VvE is, dan moet u deze toestemming zelf regelen.