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 [redacted]
[redacted]
[redacted]

VERZONDEN [redacted]

Datum
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door [redacted] team Vergunningen
Doorkiesnummer 020-[redacted]
E-mail [redacted]@amsterdam.nl
Onderwerp Besluit op aanvraag wijzigen woonruimtevoorraad

GEMEENTE AMSTERDAM
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam

Onttrekkingsvergunning

Besluit

Wij besluiten een vergunning te verlenen aan de heer [redacted] voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in vier onzelfstandige woonruimten onder de in dit besluit gestelde voorschriften en voorwaarden op de locatie [redacted] te Amsterdam.

Voorschriften:

- De vergunning moet binnen één jaar na dagtekening van dit besluit worden uitgevoerd;
- De om te zetten woonruimte moet te allen tijde beschikken over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m^2 met een minimale breedte van 3 m;
- De woonruimte moet uiterlijk op 1 juli 2022 voldoen aan de in beleidsregel 12 behorende bij de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 gestelde geluidseisen.

Gewaarmerkte gegevens en bescheiden

De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze vergunning:

01.NW19-[redacted]_Ontrekkingsvergunning.pdf;
02.NW19-[redacted]_Situatietekening.pdf;
03.NW19-[redacted]_Plattegrond_bestaande_situatie.pdf;
04.NW19-[redacted]_Plattegrond_nieuwe_situatie.pdf;
05.NW19-[redacted]_Puntentelling.pdf.

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

[redacted]

Teammanager Vergunningen Nieuw-West
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Aanhangsel

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

- rechtsbescherming;
- inwerkingtreding beschikking;
- verloop van de procedure;
- wettelijk kader;
- beoordeling van het project;
- Intrekken vergunning;
- nadere toestemmingen en aanwijzingen.

Rechtsbescherming

Niet mee eens?

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

Stuur uw bezwaarschrift naar:
College van burgemeester en wethouders
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.

Dient iemand anders namens u het bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

U kunt ook online bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb. Daarvoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie. Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Voorlopige voorziening

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.

Inwerkingtreding beschikking

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

Verloop van de procedure

Het besluit is voorbereid volgens de procedure als bedoeld in artikel 3.2.4 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016. De procedureverloop van de aanvraag is als volgt:

- op 26 september 2019 is de aanvraag voor het wijzigen van de woonruimtevoorraad ontvangen;
- op 2 oktober 2019 hebben wij de aanvraag gepubliceerd;
- op 8 oktober 2019 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens;
- op 9 oktober 2019 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.

Wettelijk kader

Op de aanvraag is van toepassing de Huisvestingswet 2014 (H4, de artikelen 21 tot en met 26) de Huisvestigingsverordening Amsterdam 2016 (Afdeling Onttrekking Woonruimte, de artikelen 3.1.1 tot en met 3.3.4) en de Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017, Beleidsregel 12, wijziging van de woonruimtevoorraad (gewijzigd op 5 juni 2019, Gmb 138687, inleiding, hoofdstuk 2, inleiding en onder 2.3) en de Algemene wet Bestuursrecht.

Beoordeling van het project

Het project omvat het omzetten van één zelfstandige woonruimte in vier onzelfstandige woonruimten op de locatie [redacted] te Amsterdam en is vergunningsplichtig op grond van art. 21 sub c Huisvestingswet 2014 juncto art. 3.1.1 sub B Huisvestingswet Amsterdam 2016.

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, Beleidsregel 12
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 en de wijzigingen hierop vanaf 5 juni 2019. De vergunninghouder moet de in dit besluit opgenomen voorschriften en voorwaarden in acht nemen. Onder het kopje overwegingen is te lezen hoe wij tot deze inhoudelijke beoordeling zijn gekomen.

Overwegingen

Er is getoetst aan Beleidsregel 12 "Wijzigen van de Woonruimtevoorraad" van de Beleidsregels Woonruimteverdeling en Woonruimtevoorraad 2017 en de wijzigingen hierop vanaf 5 juni 2019. Hierbij is gekeken naar paragraaf 2.3 van de Beleidsregel 12. Een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in * onzelfstandige woonruimten wordt in beginsel verstrekt als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

Bij een aanvraag voor 4 onzelfstandige woonruimten:

- De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11m2 met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).
- Uiterlijk op 1 juli 2022 moet de geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB hebben. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.

Het oordeel over het omzetten van één zelfstandige woonruimte in vier onzelfstandige woonruimten van de woning aan de [redacted] is:

Bij een aanvraag voor 4 onzelfstandige woonruimten:

- ✓ Er is een gemeenschappelijke ruimte aanwezig van ongeveer 22,66 m2 met een breedte van 4,76 m en daarmee is voldaan aan de eis van een gemeenschappelijke ruimte van minimaal 11 m2 met een breedte van minimaal 3 m.
- ✓ Uiterlijk op 1 juli 2022 moet de geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen 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 hebben. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.

In aanvulling hierop hebben wij onderzocht of er op de locatie [redacted] sprake is van een klachtendossier of van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de leefbaarheid, die aan vergunningverlening in de weg staan. Hiervan is ons niet gebleken. Daarom verlenen wij de gevraagde vergunning.

Conclusie

Wij concluderen dat de aanvraag, onder de gestelde voorschriften en voorwaarden, voldoet aan het bepaalde in de Huisvestingswet 2014, Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en de *Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad - onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming Amsterdam 2017*, Beleidsregel 12.

Intrekken vergunning

Het college van B&W kunnen de vergunning intrekken op grond van artikel 26 van de Huisvestingswet 2014 juncto artikel 3.3.3 van de Huisvestingsverordening:

- 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;
- In het geval van vastgesteld structureel (geluids)overlast.

Nadere toestemmingen en aanwijzingen

Wij wijzen u erop dat u mogelijk nog aanvullende (omgevings)vergunningen en privaatrechtelijke toestemmingen nodig heeft, voordat u gebruik kunt maken van deze vergunning. U dient zelf zorg te dragen voor het verkrijgen van deze vergunningen en toestemmingen. Wij raden u aan het onderstaande goed te lezen en zo nodig de benodigde aanvullende vergunningen en toestemmingen aan te vragen.

Publiekrecht

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de woning staat bevindt zich in het bestemmingsplan [redacted] (2009) en heeft de bestemming 'Wonen'. Het onzelfstandig bewonen van de woning is in strijd met het bestemmingsplan. U heeft tevens een omgevingsvergunning nodig voor gebruik in afwijking van het bestemmingsplan.

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.

Gemeentelijk of Rijksmonument

Het adres waar u de omzettingsaanvraag voor heeft ingediend is aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument. Indien er bouwkundige aanpassingen noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de gestelde geluidsnormen, dan heeft u hiervoor een omgevingsvergunning met de activiteit 'veranderen Monument' nodig.

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.

Privaatrecht

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 artikel 7:271 tot en met artikel 282 van het Burgerlijk Wetboek.

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.

VvE

De hierboven krachtens de Huisvestingswet verleende vergunning houdt niet in een privaatrechtelijke toestemming om eventueel in afwijking van het huishoudelijk reglement en de akte van splitsing van de VvE de woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimten.

GEREEDMELDINGSBERICHT

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

Kenmerk: [redacted]
Adres: [redacted]e Amsterdam
Onderwerp: Gereedmeldingsbericht **woningomzetting**

Ondergetekende:.....

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

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

[* = doorhalen wat niet van toepassing is]