



Retouradres Postbus 12491, 1100 AL Amsterdam

5.1.2,e

Datum 17 augustus 2021
Ons kenmerk 5.1.2,e
Behandeld door 5.1.2,e
5.1.2,e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2,e@amsterdam.nl), afdeling vergunningen
Bijlage Aanvraagformulier, bestaande en nieuwe plattegrond
Onderwerp Besluit vergunning kamerverhuur

Geachte 5.1.2,e

Op 22 juni 2021 hebben wij uw aanvraag voor een vergunning voor kamerverhuur (omzettingsvergunning) ontvangen voor het adres 5.1.2,e in Amsterdam. In deze brief leest u ons besluit.

Besluit

U krijgt een vergunning voor kamerverhuur voor het adres 5.1.2,e voor het verhuren van 6 kamers.

Belangrijke Informatie naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State

Deze vergunning voor het omzetten betreft niet de toestemming/vergunning om te mogen woningvormen. Het realiseren van één of meer extra slaapkamers (onzelfstandige woonruimten) door **te verbouwen** (bijvoorbeeld door het plaatsen van een muurtje) voor onzelfstandig gebruik is door de rechtbank Amsterdam en de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:2778) beoordeeld als zijnde **woningvormen**. Om uw vergunning voor het omzetten (volledig) te kunnen gebruiken heeft u daarom **ook** een vergunning voor het woningvormen nodig, omdat u hiervoor één of meer extra slaapkamers (onzelfstandige woonruimten) moet realiseren door te verbouwen.

In de Huisvestingsverordening 2020 is opgenomen dat er alleen meegewerkt kan worden aan een aanvraag voor het woningvormen als de nieuwe woonruimten zelfstandig bewoond kunnen worden. **Aanvragen voor het woningvormen van onzelfstandige woonruimten worden geweigerd**. Als de extra slaapkamer(s) (onzelfstandige woonruimten) gerealiseerd wordt zonder de benodigde woningvormingsvergunning kan de gemeente Amsterdam handhavend optreden.

Geldigheid

De vergunning is geldig vanaf een dag na haar bekendmaking.

5.1.2,e

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 5.1.2.e valt onder bestemmingsplan "Gaasperdam". 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 5.1.2.e ;
2. Bestaande en nieuwe plattegronden voor de locatie 5.1.2.e ;

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

medewerker vergunningen van stadsdeel Zuidoost,

5.1.2.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 Huisvestigingsverordening 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 INGEBRUIKNAME¹

Aan: Stadsdeel Zuidoost
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Postbus 12491
1100 AL Amsterdam

Kenmerk: 5.1.2,e
Adres: 5.1.2,e te Amsterdam
Onderwerp: Feitelijke ingebruikname **kamerverhuur**

Hierbij laat ondergetekende, eigenaar/optredend namens de eigenaar* van 5.1.2,e 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 toezicht.zuidoost@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.