



Datum 7 oktober 2024
Kenmerk Z/24/2817741

Woningvormingsvergunning

gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

een woningvormingsvergunning te verlenen aan Rotterdam Urban Developments III B.V.. De vergunning is voor het vormen van twee (2) zelfstandige woonruimten op de 2^e en 3^e verdieping van het pand op de locatie Orteliusstraat 292 in Amsterdam. Hiervoor gelden de voorschriften uit dit besluit.

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 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 Bestaand en Nieuwe situatie
- 02 Motivering

Wat hierna volgt

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

- rechtsbescherming
- inwerkingtreding besluit
- melding feitelijke ingebruikname
- 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? 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

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, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht - team 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 3.3.10, 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 28 augustus 2024 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 2024.
- de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

In de Huisvestingsverordening 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 aanvraag betrokken woonruimte:

- bestaat uit 2 of meer woonlagen. Met een woonlaag bedoelen we een bouwlaag waar zich tenminste 1 verblijfsruimte in bevindt of bevond.
- is **niet** rechtstreeks toegankelijk op straatniveau.
- en heeft een hoogteverschil van niet meer dan 2,1 meter tussen het maaiveld en de bovenkant van de afgewerkte vloer bij de toegangsdeur van de woonruimte en een woonlaag.

Hiermee voldoet de woonruimte **niet** aan de definitie van laaggelegen woonruimte. De definitie staat in artikel 1, onder t van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

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

- De woonruimte waaruit u vormt, is een zelfstandige, niet laaggelegen woonruimte. Deze heeft een gebruiksoppervlak van minstens 100 m². Dit staat in artikel 3.3.10, eerste lid, onder a, sub I van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- De nieuw te vormen woonruimten hebben een gebruiksoppervlak van gemiddeld 40 m². Dit staat in artikel 3.3.10, eerste lid, onder b, sub I van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- De nieuw te vormen woonruimten zijn zelfstandig. En ze hebben 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 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

Omgevingswet

De woningvormingsvergunning is geen omgevingsvergunning zoals in de Omgevingswet staat. Het kan dat u ook een omgevingsvergunning nodig heeft. Op www.omgevingswet.overheid.nl ziet u of u uw activiteiten mag uitvoeren volgens de Omgevingswet. En of u daar:

- een vergunning voor nodig heeft.
- een melding over moet doen.
- informatie over moet geven.

Ook kunt u de regels bekijken die voor een bepaalde locatie gelden. En nagaan aan welke maatregelen u zich moet houden bij uw activiteiten. Meer informatie over een omgevingsvergunning staat op www.omgevingswet.overheid.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.

Besluit bouwwerken leefomgeving

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

Opkoopbescherming

Vanaf 1 april 2022 geldt de opkoopbescherming vanuit hoofdstuk 3, afdeling 4 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. Deze geldt voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met **5.1, 2, e** 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 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 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.