



Gemeente Amsterdam Noord

Bezoekadres
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 37608 1030 BB Amsterdam

Stichting woongroep ART
t.a.v. dhr. M.H. Ram
Kamperfoelieweg 5 -1
1032 HD AMSTERDAM



Datum **28 NOV. 2019**
Kenmerk 19-4050/UIT-19-08900
Uw kenmerk
Behandeld door mevr. J.M. Jaspers, 020 252 9362 (aanwezig op maandag, woensdag en vrijdag),
j.jaspers@amsterdam.nl
Bijlage zoals vermeld in de lijst met 'Bescheiden'
Onderwerp uw verzoek om vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige
woonruimten voor het gebouw Kamperfoelieweg 5-h en 5-1

Geachte heer, mevrouw Ram,

Op donderdag 1 augustus 2019 hebben wij van uw opdrachtgever een verzoek ontvangen om vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten voor het gebouw Kamperfoelieweg 5-h en 5-1.

Het verzoek heeft betrekking op het omzetten van twee (2) zelfstandige woonruimten in acht (8) onzelfstandige woonruimten.

De bij de aanvraag gevoegde bescheiden zijn (laatstelijk) op 19 november 2019 gewijzigd.

Besluit

Wij besluiten hierbij, gelet op de Huisvestingswet, artikel 21, aanhef en onder c:

aan Stichting woongroep ART vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten **te verlenen**;

een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende bescheiden zoals vermeld in de lijst met 'Bescheiden'.

Voorschriften

Aan deze vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

- De na woningonttrekking ontstane nieuwe woonruimten mogen alleen voor bewoning worden gebruikt.
- De te kiezen vloerbedekking mag de geluidsisolatie niet verslechteren.
- De vergunninghouder dient er voor zorg te dragen dat geen inbreuk wordt gemaakt op een geordend woon- en leefmilieu: er dient in ieder geval sprake te zijn van een vast patroon van bewoning voor langere tijd en zorg voor het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving door de vergunninghouder en de gebruikers.



* Z O 2 8 C 5 F 7 3 E 2 *

12

Als de vergunninghouder of de gebruikers zich niet aan deze voorwaarden houden en er sprake is van structurele overlast, kan de intrekkingprocedure als beschreven in paragraaf 4 van de Beleidsregel 12 Wijzigen van de woonruimtevoorraad in werking treden.

Aanwijzingen

Wij wijzen u graag op een aantal aspecten die voor u wellicht van belang zijn. In de bijlage 'Aanwijzingen' is een en ander verwoord.

Toetsingsgronden

De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen in de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening.

Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de bijlage 'Toetsresultaten'. Deze bijlage maakt deel uit van dit besluit.

Proces

Dit besluit is voorbereid met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure.

Op maandag 5 augustus 2019 is om aanvullende gegevens gevraagd, welke gegevens wij op woensdag 11 september 2019 hebben ontvangen en op maandag 21 oktober 2019 is om aanvullende gegevens gevraagd, welke gegevens wij op dinsdag 19 november 2019 hebben ontvangen. De beslistermijn is niet verlengd.

Nadere informatie

Indien u over deze brief nadere informatie wenst, kunt u ons bereiken per telefoon of per e-mail (de contactgegevens staan boven in deze brief).

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens deze,


M.P. Rademaker
Teamleider
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving/Team Vergunningen, stadsdeel Noord

Bezwaar

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen zes weken na verzending van dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord. Het bezwaarschrift dient ten minste te bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht en de gronden van het bezwaar. Het bezwaarschrift (met een afschrift van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt) dient te worden gezonden aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord, Juridisch Bureau, Postbus 483, 1000 AL Amsterdam.

Voorlopige voorziening

Dit bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Indien bezwaar is ingesteld bij het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord, kan aan de voorzieningenrechter van de rechtbank worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Het verzoek om voorlopige voorziening (met een afschrift van het besluit en het ingediende bezwaarschrift) dient te worden gezonden aan: rechtbank Amsterdam, Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Hieraan zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Lijst met 'Bescheiden'

De volgende bijlagen worden meegezonden.

nummer/naam	omschrijving	datum	opmerkingen
	Toetsresultaten		
	Aanwijzingen		

De volgende stukken maken deel uit van de beschikking, maar worden niet als papieren bijlagen teruggezonden.

De stukken zijn wel digitaal beschikbaar en worden met de hierboven vermelde bescheiden digitaal aan u teruggezonden.

nummer/naam	omschrijving	datum	opmerkingen
Aanvraagformulier.pdf	Aanvraag	2019-07-22	Ontvangen 2019-10-28
Toelichting motivatie		2019-07-22	
Overzicht bewoners		2019-08-01	
Geluidsrapport	Projectnr.:1908030-Am	2019-09-11	
Detailtekeningen vloer/wand		2019-08-16	
Tekening gebouw/plattegrond		2019-08-16	
Kvk stichting woongroep ART		2018-11-20	
Meetrapport/plattegrond		2018-04-05	
Plattegrondtekening bestaand	tekeningnr.001	2019-11-20	
Plattegrondtekening nieuw	tekeningnr.002	2019-11-20	

Bijlage "Toetsresultaten"

vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten (Huisvestingswet, artikel 21, aanhef en onder c)

De aanvraag heeft betrekking op het omzetten van twee (2) zelfstandige woonruimten in acht (8) onzelfstandige woonruimten.

De aanvraag om een vergunning is getoetst aan de volgende bepalingen:

Vergunning nodig?

(Huisvestingswet, artikel 21, juncto Huisvestingsverordening 2016, artikel 3.1.2)

Studentenwoning

(lid 8)

Geen vergunning is vereist voor het omzetten van zelfstandige woonruimte(n) in onzelfstandige woonruimten indien de onzelfstandige woonruimten door burgemeester en wethouders als studentenwoningen zijn erkend en met een 'campuscontract' worden verhuurd aan studenten.

In dit geval is geen sprake van de verhuur van studentenwoningen op basis van een campuscontract, zodat een vergunning is vereist.

Vergunning verlenen of weigeren?

(Huisvestingswet, artikelen 23, 24 en 25, juncto Huisvestingsverordening 2016, artikelen 3.2.1 en 3.3.1)

Eigendom

Een vergunning wordt slechts verleend aan de eigenaar van de woonruimte(n).

Het belang van behoud (van de samenstelling) van de woningvoorraad

Een vergunning kan worden geweigerd als het belang tot behoud (van de samenstelling) van de woningvoorraad groter is dan het belang van de aanvrager, danwel als het belang van behoud (van de samenstelling) van de woningvoorraad door het stellen van voorschriften niet voldoende kan worden gediend.

Effect op de leefbaarheid

Een vergunning kan worden geweigerd als het effect op de leefbaarheid in een wijk, buurt, of straat (bijvoorbeeld als er overlast kan optreden, of er een te eenzijdige vorm van bewoning zou ontstaan) onevenredig groot is, dan wel als dat effect door het stellen van voorschriften niet voldoende kan worden beperkt.

Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet Bibob)

Een vergunning kan worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

Overwegingen

Wij hebben (mede gelet op het bepaalde in de Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017) ten aanzien van de aanvraag het volgende overwogen:

- De vergunning is aangevraagd door de eigenaar van de te vormen woonruimten.
- De omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten leidt tot een groter woningaanbod, met name voor starters en studenten. Het belang dat met deze

omzetting wordt gediend, namelijk het toevoegen van woonruimte aan een schaarse woningmarkt, weegt dan ook zwaarder dan het behoud van de zelfstandige woonruimte.

- De omzetting heeft geen aantoonbaar negatief effect op de leefbaarheid omdat uit onderzoek is gebleken dat er op deze locatie met betrekking tot leefbaarheid geen sprake is van een klachtendossier of van bijzondere omstandigheden, die een vergunningverlening in de weg staan;
 - de woning voldoet aan de vastgestelde eisen voor geluidsisolatie met betrekking tot de woningscheidende constructie (het karakteristieke lucht-geluidniveauverschil is niet kleiner dan 47 dB; het contact-geluidniveau is niet groter dan 59 dB);
 - de onzelfstandige woonruimten, in het onderhavige geval, worden beheerd door een instelling die zich krachtens haar statuten richt op de verhuur en het beheer van onzelfstandige woonruimten en die als zodanig staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel;
 - van het totaal aantal woonruimten dat deel uitmaakt van één bouwblok eengezinswoningen is maximaal 25% omgezet tot onzelfstandige woonruimte met 5 of meer kamers;
 - door deze omzetting wordt het percentage zelfstandige woonruimten met 5 of meer kamers in stadsdeel Noord is niet lager dan het stedelijk percentage zelfstandige woonruimten met 5 of meer kamers.
- Niet gebleken is dat er sprake is van een geval en omstandigheden als bedoeld in de Wet Bibob.

Conclusie

Nu wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidregels, kan de vergunning onder het stellen van voorschriften worden verleend.

Bijlage 'Aanwijzingen'

Mogelijk omgevingsvergunning nodig

Voor het verbouwen van een woonruimte en/of voor het gebruik van de woning door meerdere zelfstandige huishoudens kan een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn.

Deze vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten houdt niet tevens in dat een omgevingsvergunning is verleend voor de activiteit(en) "bouwen" en/of "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels".

Een omgevingsvergunning kunt u aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

Gebruiksmelding

Voor een gebouw waarin kamergewijze verhuur (het verhuren van vijf of meer wooneenheden) plaats vindt, is overeenkomstig artikel 1.18, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 een gebruiksmelding vereist.

Een gebruiksmelding moet minimaal 4 weken voor ingebruikname van het gebouw worden ingediend bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Team Vergunningen van het stadsdeel Noord van de gemeente Amsterdam, telefoon 14 020 of via www.omgevingsloket.nl.

Intrekken vergunning

Deze vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten kan op grond van artikel 26 Huisvestingswet en artikel 3.3.3 van de Huisvestingsverordening 2016 worden ingetrokken indien:

- 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 voorschriften;
- in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Van onzelfstandige woonruimten naar één zelfstandige woonruimte

Indien u van de onzelfstandige woonruimten weer één zelfstandige woonruimte wilt maken, dan kunt u bij het bevoegd gezag een verzoek indienen voor het intrekken van de vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten.

Huurovereenkomst

Deze vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten houdt niet tevens in dat de huurovereenkomst met de huidige bewoner(s) van de woning is beëindigd. De bewoner(s) kan/kunnen zich beroepen op de artikelen 7:271 tot en met 7:282 van het Burgerlijk Wetboek.

Omgevingsvergunning

Ter informatie deel ik u mee, dat in het geval de gevraagde vergunning verleend wordt u tevens een omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' nodig hebt. Een omgevingsvergunning kunt u aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan '**Oud Noord**'. In het bestemmingsplan staat dat een woning een complex van ruimten is, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. In het geval bij omzetting naar onzelfstandige woonruimten is er sprake van meerdere huishoudens.

Mogelijke gevolgen voor het erfpachtcontract

De activiteiten kunnen gevolgen hebben voor uw bestaande erfpachtcontract. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met het team Uitgifte van Grond en Ontwikkeling, telefoon 14020 of e-mail erfpacht@amsterdam.nl.

Toestemming van de eigenaar van de grond

Als u geen eigenaar van de grond bent heeft u naast deze vergunning ook privaatrechtelijke toestemming nodig. Voor meer informatie over het eigendom van de grond kunt u contact opnemen met het Rijkskadaster, telefoon (020) 5557911 of via www.kadaster.nl.

Deze vergunning houdt niet in dat u ook toestemming heeft van de gemeente Amsterdam als die eigenaar is van de grond.