



Gemeente  
Amsterdam

## Aanvraag vergunning voor het onttrekken, samenvoegen of omzetten woonruimte in het kader van:

- Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014
- Huisvestingsverordening Amsterdam 2020
- Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2020

Dit aanvraagformulier volledig (in blokletters) ingevuld en ondertekend, voorzien van de in de toelichting vermelde stukken opsturen naar of inleveren bij het desbetreffende stadsdeelkantoor.

### In te vullen door een medewerker van het stadsdeel

Indieningsdatum	
Ons kenmerk	
Dossiernummer	

### 1. Gegevens van de aanvrager

Naam bedrijf (Indien van toepassing)		KvK-nummer	
Voorletters en achternaam			
Adres			
Postcode		Plaats	
Telefoon privé		Telefoon werk	
Stemt u in om via elektronische wijze berichten te ontvangen?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee	E-mail
U vraagt de vergunning aan als:	<input type="checkbox"/> Eigenaar	<input type="checkbox"/> Eigenaar-bewoner	<input type="checkbox"/> Toekomstig eigenaar samenvoeging
	<input type="checkbox"/> Anders,		
Verzorgt een gemachtigde persoon de aanvraag voor u?	<input type="checkbox"/> Ja, ga naar vraag 2	<input type="checkbox"/> Nee, ga naar vraag 3	

### 2. Machtiging

Naam bedrijf (Indien van toepassing)			
Voorletters en achternaam gemachtigde			
Adres			
Postcode		Plaats	
Telefoon privé		Telefoon werk	
E-mail			
Bent u (als gemachtigde)	<input type="checkbox"/> Architect	<input type="checkbox"/> Makelaar	<input type="checkbox"/> Toekomstig eigenaar
	<input type="checkbox"/> Anders,		

- Uitsluitend aangrenzende woonruimten kunnen binnen één aanvraag worden ingediend.
- Bij meer dan vijf woonruimten dient u de gegevens apart bij te voegen.

Huisnummer	19	verdieping		puntentelling	314
<input type="checkbox"/> zelfstandige woonruimte		<input type="checkbox"/> onzelfstandige woonruimte		<input checked="" type="checkbox"/> Anders,	
Huisnummer		verdieping		puntentelling	
<input type="checkbox"/> zelfstandige woonruimte		<input type="checkbox"/> onzelfstandige woonruimte		<input checked="" type="checkbox"/> Anders,	
Huisnummer		verdieping		puntentelling	
<input type="checkbox"/> zelfstandige woonruimte		<input type="checkbox"/> onzelfstandige woonruimte		<input checked="" type="checkbox"/> Anders,	
Huisnummer		verdieping		puntentelling	
<input type="checkbox"/> zelfstandige woonruimte		<input type="checkbox"/> onzelfstandige woonruimte		<input checked="" type="checkbox"/> Anders,	
Huisnummer		verdieping		puntentelling	
<input type="checkbox"/> zelfstandige woonruimte		<input type="checkbox"/> onzelfstandige woonruimte		<input checked="" type="checkbox"/> Anders,	

4. Binnen welke categorie vraagt u een wijziging van de woonvoorraad?

of het vormen van \_\_\_\_\_ nieuwe zelfstandige woonruimte(n) op de zolderverdieping door het geheel of gedeeltelijk onttrekken van de zolderruimte(n) van onderliggende woonruimte(n).

2

---

**5. Samenloop met een sloopmelding, gebruiksmelding en/of een omgevingsvergunning?**

<input type="checkbox"/> Sloopmelding	<input type="checkbox"/> Nee:	<input type="checkbox"/> Ja, met kenmerknummer:
<input type="checkbox"/> Gebruiksmelding	<input type="checkbox"/> Nee:	<input type="checkbox"/> Ja, met kenmerknummer:
<input type="checkbox"/> Omgevingsvergunning	<input type="checkbox"/> Nee:	<input type="checkbox"/> Ja, met kenmerknummer: <u>OLO 5052851</u>

In verschillende omstandigheden is een omgevingsvergunning vereist. Dit geldt in elk geval als:

- In het bestemmingsplan de bepaling van een huishouden per woning is vermeld.
- Verbouw tot meerdere zelfstandige woonruimten plaatsvindt.


U kunt dit navragen bij de afdeling Vergunningen van het stadsdeel, waar het adres onder punt 3 van uw aanvraag onder valt.

---

**6. Ondertekening**

Ik verklaar dit formulier met bijlagen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam \_\_\_\_\_ - Datum 27-03-2020



*Met het indienen van deze aanvraag verplicht u zich tot het betalen van het legesbedrag.*

U dient uw aanvraag bij het juiste stadsdeelkantoor in te dienen. In de toelichting van dit aanvraagformulier leest u welke indieningsbescheiden bij dit aanvraagformulier behoren.



## Toelichting

### Algemeen

Met dit aanvraagformulier kunt u een vergunning aanvragen voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen van woonruimten.

### Vraag 1

De eigenaar vraagt de vergunning aan.

### Vraag 2

U kunt een deskundige machtigen om namens u de aanvraag te verzorgen.

### Vraag 3

Bij meer dan vijf woonruimten de gegevens apart bij te voegen. Een puntentelling per woonruimte, conform het Puntensysteem. Informatie is te vinden op: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) en [www.huurders.info](http://www.huurders.info).

### Vraag 4

De wet maakt bij het wijzigen van de woningvoorraad onderscheid naar onderstaande gevallen:

- **Onttrekken:** De woonruimte verliest haar woonfunctie door sloop of door wijziging naar een niet-woonbestemming.
- **Samenvoegen\*:** Meerdere zelfstandige- en/of onzelfstandige woonruimten worden samengevoegd tot één zelfstandige woning. Een vergunning voor het samenvoegen van woonruimte kan worden verleend, indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - 1 De samengevoegde zelfstandige woonruimte met een puntenwaarde tot en met 200 wordt gedurende maximaal 15 jaar verhuurd aan een huishouden met een inkomen onder € 44.360 of
  - 2 De samengevoegde zelfstandige woonruimte een puntenwaarde tot en met 200 ontstaat uit samen te voegen woningen die allemaal een puntenwaarde tussen de liberalisatiegrens en 200 punten hebben of
  - 3 Een krap wonend huishouden woont na samenvoeging van een zelfstandige woonruimte tot de liberalisatiegrens beter passend of
  - 4 Er wordt een passende reële compensatie geboden en minimaal één van de samen te voegen woningen heeft maximaal 200 punten.

\* Uitzondering ten behoeve van eigen gebruik: U heeft geen vergunning nodig als u als eigenaar-bewoner uw woning samenvoegt met een naast-, onder- of bovengelegen woning voor eigenbewoning of voor EIGEN gebruik als kantoor- of praktijkruimte (max. 40%).

- **Omzetten:** De volgende voorwaarden gelden voor de vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten

Omzetten naar drie onzelfstandige woonruimten

- De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m<sup>2</sup> met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit art. 4.3, vierde lid).

Omzetten naar vier onzelfstandige woonruimten

- De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11m<sup>2</sup> met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit art. 4.3, vierde lid).
- Uiterlijk op 1 juli 2022 heeft 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. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.

Omzetten naar vijf of meer onzelfstandige woonruimten

- De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m<sup>2</sup> met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit art. 4.3, vierde lid).
- De geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen heeft 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. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.

- **Woningvormen:** Het verbouwen van een zelfstandige woning tot twee of meer zelfstandige woonruimten of in die verbouwde staat te houden (woningvorming). Een vergunning voor het verbouwen van een woning naar meerdere woningen kan worden verleend, indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1 zelfstandige woningen hebben een minimaal vloeroppervlak van 18m<sup>2</sup> (bouwbesluit, art. 4.3, lid 1),
- 2 onzelfstandige woningen hebben een minimaal vloeroppervlak van 12m<sup>2</sup> (bouwbesluit, art. 4.3, lid 1) en
- 3 het percentage woningen met een netto woonoppervlakte kleiner of gelijk aan 40 m<sup>2</sup> in dat stadsdeel is gelijk aan of lager dan het stedelijke percentage van deze categorie. (zie tabel 10.1.5 woningvoorraad GBO <https://www.ois.amsterdam.nl/feiten-en-cijfers/#>)
- 4 De geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen heeft 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. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.

### Bij de aanvraag mee te sturen indieningsvereisten

Bij de aanvraag dient u de volgende documenten in te leveren, in tweevoud:

- 1 Dit aanvraagformulier, volledig ingevuld en ondertekend.
- 2 Eén of meer tekeningen van de bestaande- en nieuwe plattegronden op schaal (1:100) van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de oude- en nieuwe bestemming, met vermelding van de gebruiksoppervlakte per woonruimte.
- 3 Een situatie tekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken.
- 4 Bij onttrekking en samenvoeging: Een puntentelling per woning van de situatie bij aanvraag, conform het Puntensysteem. Informatie is te vinden op: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) en [www.huurders.info](http://www.huurders.info)
- 5 De aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n).
- 6 De motivering van het verzoek.

Conform art. 3.2.3. van de Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam kunnen we het overleggen van andere bescheiden verlangen, die wij voor de beoordeling van uw aanvraag nodig achten.

### Adressen

U stuurt het aanvraagformulier met de benodigde documenten op naar het stadsdeel waar het pand is gevestigd. U kunt de aanvraag ook afgeven of een scan van de aanvraag mailen.

#### Stadsdeel Centrum

Amstel 1, 1011 PN Amsterdam  
Postadres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

#### Stadsdeel Oost

Oranje Vrijstaatsplein 2, 1093 NG Amsterdam  
Postadres: Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam

#### Stadsdeel West

Bos en Lommerplein 250, 1055 EK Amsterdam  
Postadres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

#### Stadsdeel Zuid

President Kennylaan 923, 1079 MZ Amsterdam  
Postadres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

#### Stadsdeel Noord

Buikslotermeerplein 2000, 1025 XL Amsterdam  
Postadres: Postbus: 37608, 1030 BB Amsterdam

#### Stadsdeel Nieuw

West Plein 40-45, 1064 SW Amsterdam  
Postadres: Postbus: 2003, 1000 CA Amsterdam

#### Stadsdeel Zuidoost

Anton de Komplein 150, 1102 CW Amsterdam  
Postadres: Postbus: 12491, 1100 AL Amsterdam

**BIJLAGE 2:** Eén of meer tekeningen van de bestaande- en nieuwe plattegronden op schaal (1:100) van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de oude- en nieuwe bestemming , met vermelding van de gebruiksoppervlakte per woonruimte.

---

Op de volgende pagina's zijn tekeningen en oppervlakte informatie bijgevoegd.





Situatie:

Kadastraal bekend:  
Amsterdam

Sectie: AK

Nummer: 1930

**Contactpersoon**



১৫

DS GROUP

CONCEPTS FOR LIVING

Werk
------

Genhoes 19,  
Amsterdam

Onderwerp	Pictures, kadastrale kaart
-----------	----------------------------

Datum	23.03.2020
-------	------------

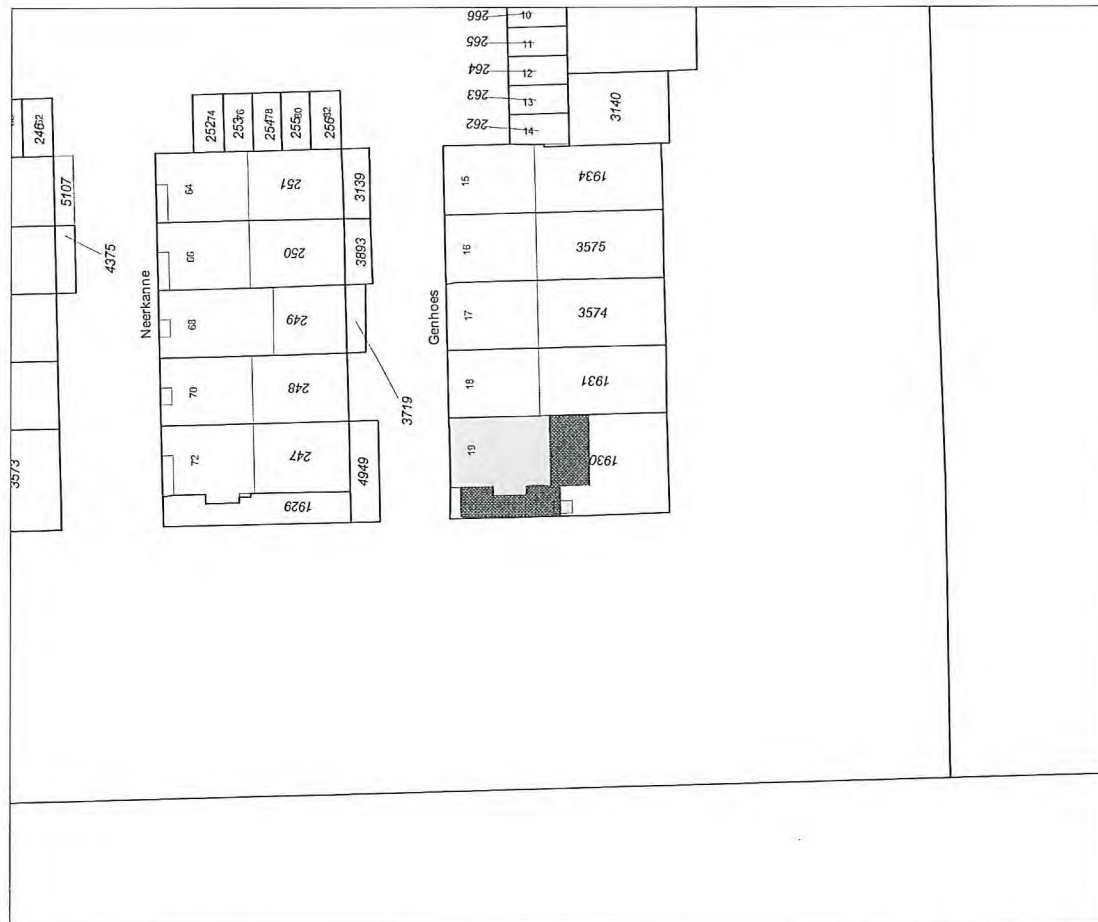
Getekend
----------

Tekeningnummer
----------------

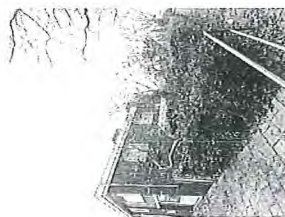
00

Schaal
--------

1 : 500 (A3)



## Voorgevel



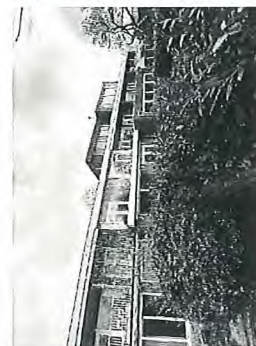
## Zijgevel



Achtergevel



Zijgevel



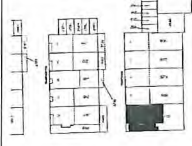
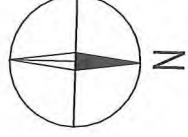
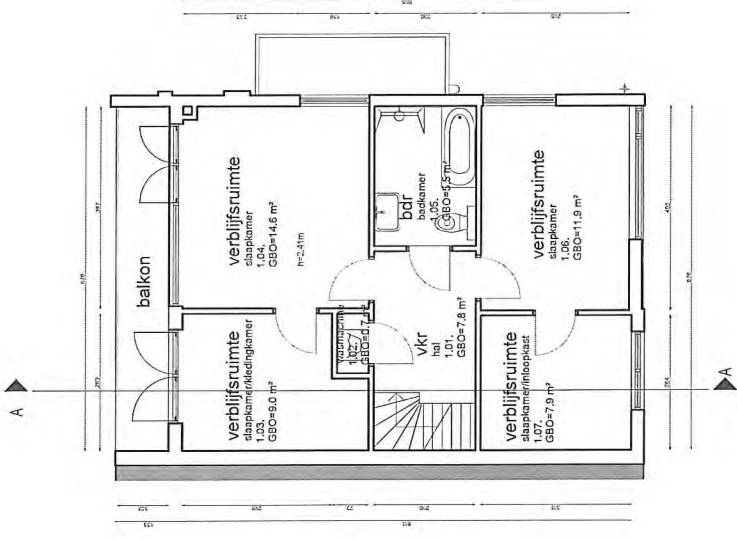
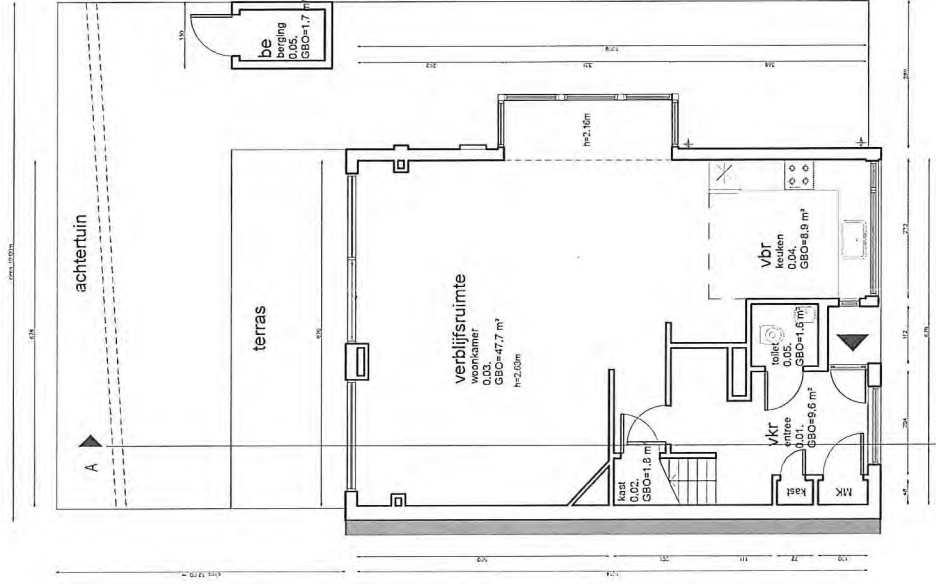
Achtergevel



## Legenda

aanbrengen rookmelder NEN 2555

- vbr verblijfsruimte
- vkr verkeersruimte
- be bergingruimte
- mk meerkast
- dl daklicht
- wm wasmachine
- dr droger
- cv centrale verwarming
- rga rookgasafvoer
- lv luchttoevoer t.b.v. CV



Situatie schaal: 1:2000  
 Situatie: Kadasteraal bekend: Amsterdam  
 Sectie: AK  
 Nummer: 1530  
 Maatvoering: Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan bestaande bebouwing.

Contactpersoon



**DS GROUP**  
 CONCEPTS FOR LIVING

Werk: Genhoes 19, Amsterdam

Onderwerp

Bestaande situatie

Datum

23.03.2020

Getekend

FT

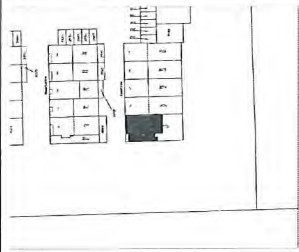
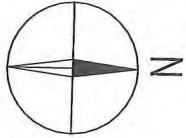
Tekeningnummer

01

Schaal

1 : 100 (A3)





Situatie schaal: 1:2000  
Situatie: Amsterdam  
Kadastraal gebied: AK  
Sectie: 1930  
Nummer: 1930  
Methode: Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan bestaande bebouwing.

Contactpersoon



ds

DS GROUP

CONCEPTS FOR LIVING

Werk: Genhoes 19, Amsterdam

Onderwerp: Bestaande situatie

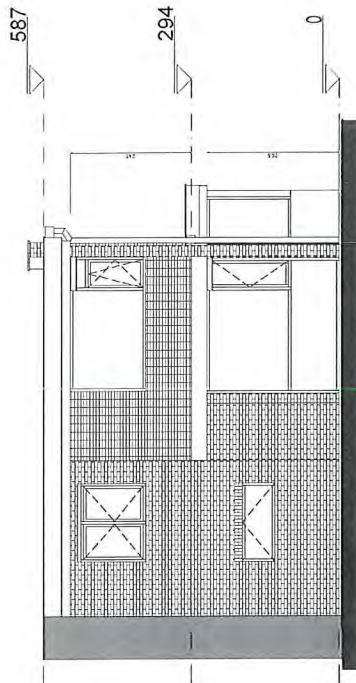
Datum: 23.03.2020

Getekend: FT

Tekeningnummer

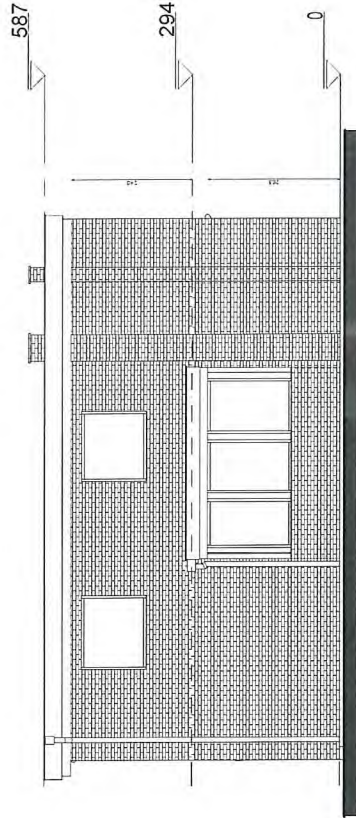
02

Schaal: 1 : 100 (A3)



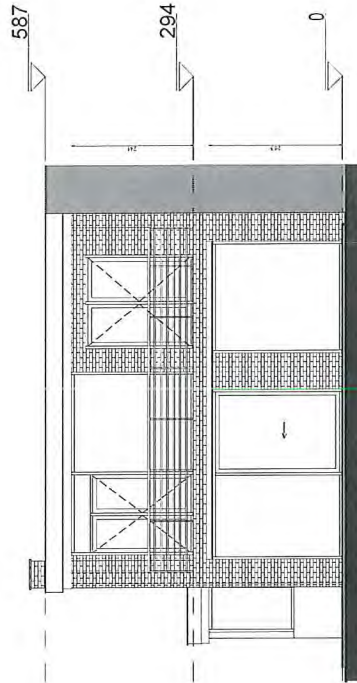
Voorgevel

1 : 100



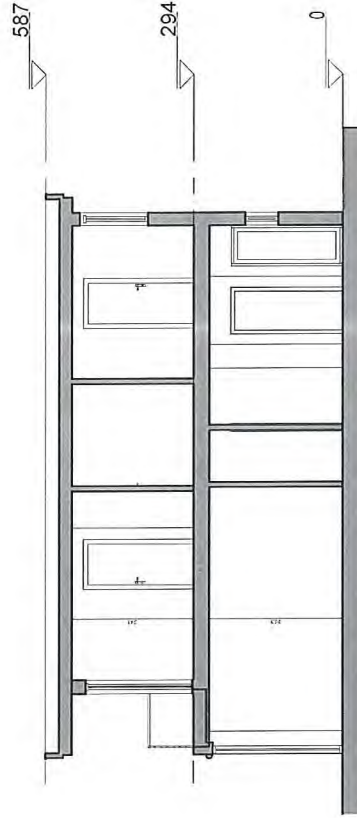
Zijgevel

1 : 100



Achtergevel

1 : 100



Dwarsdoorsnede A-A

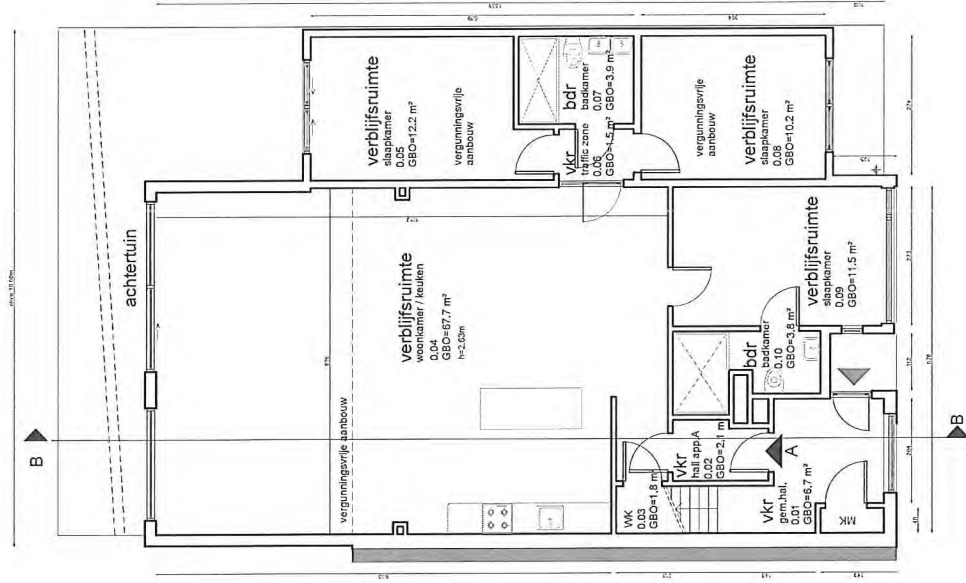
1 : 100



## Legenda

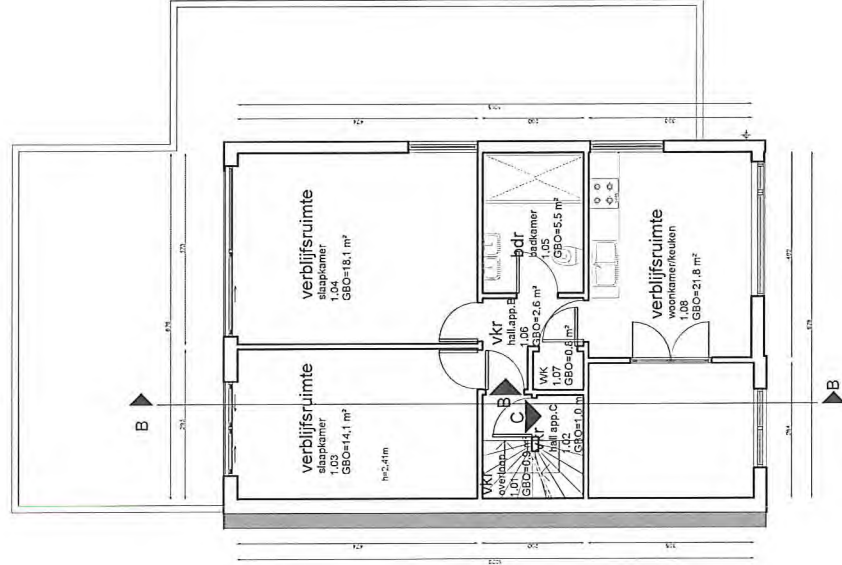
Ⓒ aanbrenge rookmelder NEN 2555

vbr verblifsruimte  
vkr verkeersruimte  
be bergruimte  
mk meerkast  
dl daklicht  
wm wasmachine  
dr droger  
cv centrale verwarming  
rga rookgasafvoer  
ltv luchtvoevoer t.b.v. CV



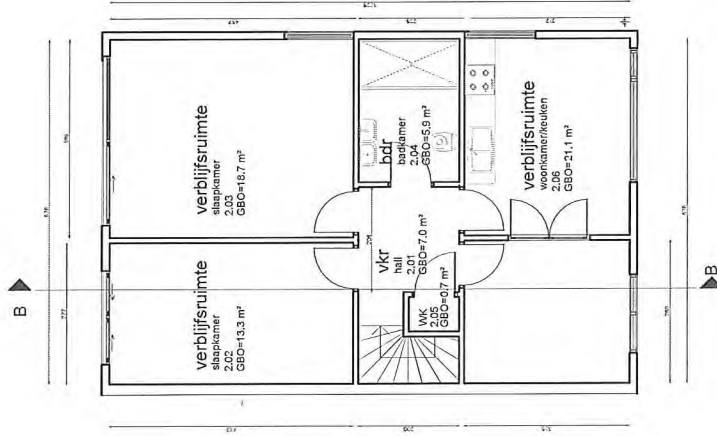
Begane Grond - Appartement A

1 : 100



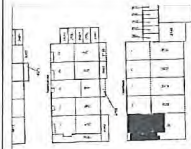
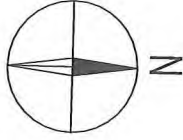
1e Verdieping - Appartement B

1 : 100



2e Verdieping - Appartement C

1 : 100



Situatie schaal: 1:2000  
Situatie: Amsterdam  
Kadastraal bekend: AK  
Sectie: 1930  
Nummer:  
Mantel: Het werk controleren en eventueel in verlig aanpassen aan bestaande bestelling.

Contactpersoon



DS GROUP  
CONCEPTS FOR LIVING

Werk: Genhoes 19, Amsterdam

Onderwerp

Nieuwe situatie

Datum: 23.03.2020

Getekend

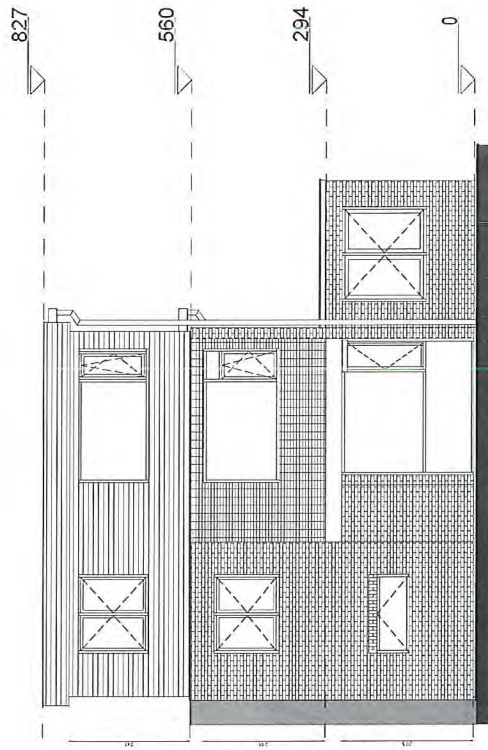
FT

Tekeningnummer

03

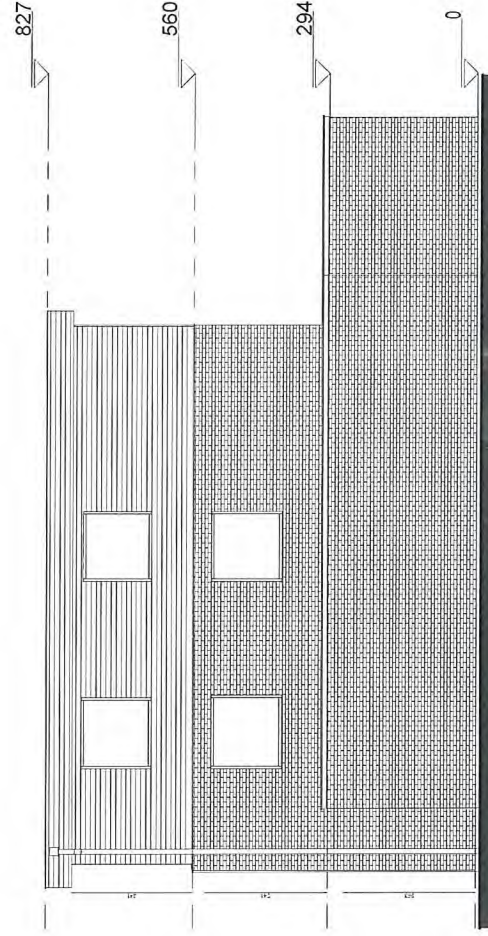
Schaal

1 : 100 (A3)



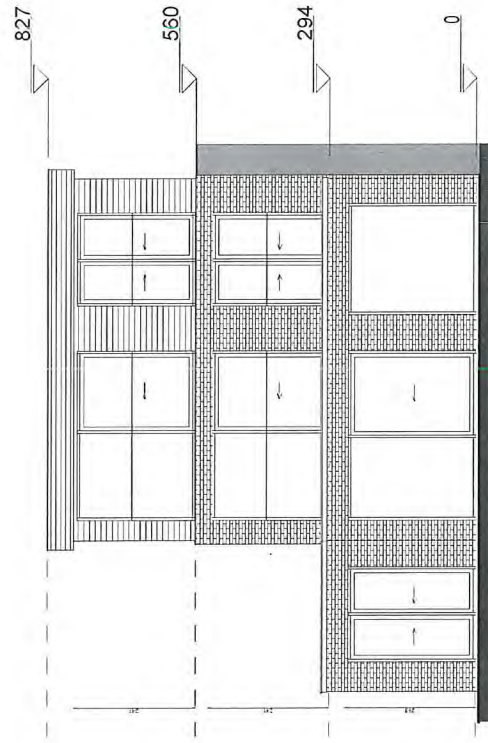
Voorgevel

1 : 100



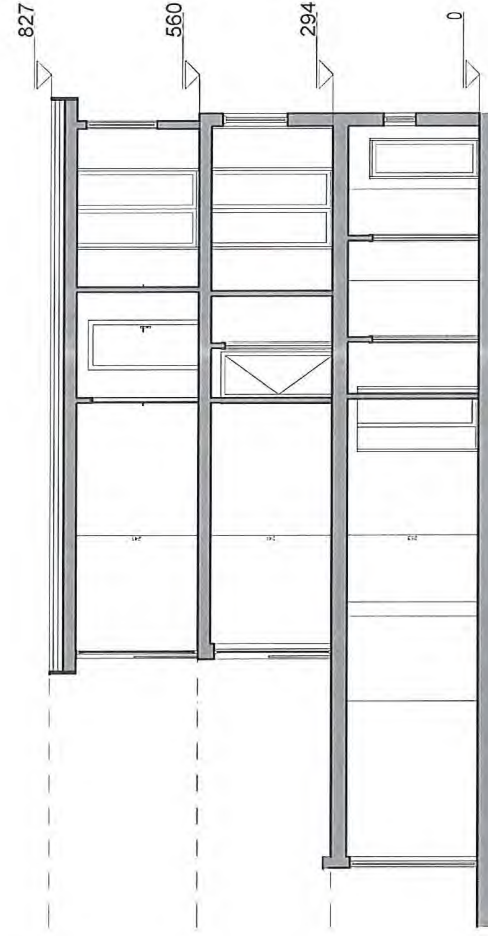
Zijgevel

1 : 100



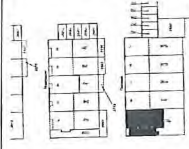
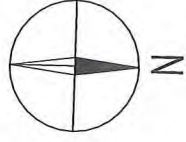
Achtergevel

1 : 100



Dwaarsdoorsnede B-B

1 : 100



Situatie schaal: 1:2000  
Situatie: Amsterdam  
Kadastraal bekend: AK  
Sectie: 1930  
Nummer: 1930  
Maatschappij: Het werk conceptuele en constructieve in overleg aanpassen aan bestaande bebouwing.

Contactpersoon



DS GROUP  
CONCEPTS FOR LIVING

Werk: Genhoes 19, Amsterdam

Onderwerp: Nieuwe situatie

Datum: 23.03.2020

Getekend: FT

Tekeningnummer

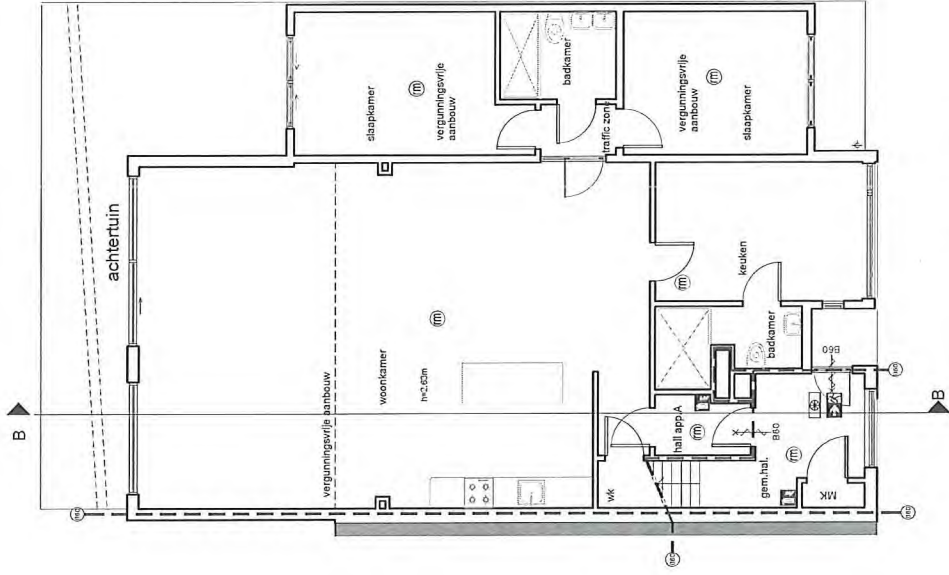
04

Schaal: 1 : 100 (A3)



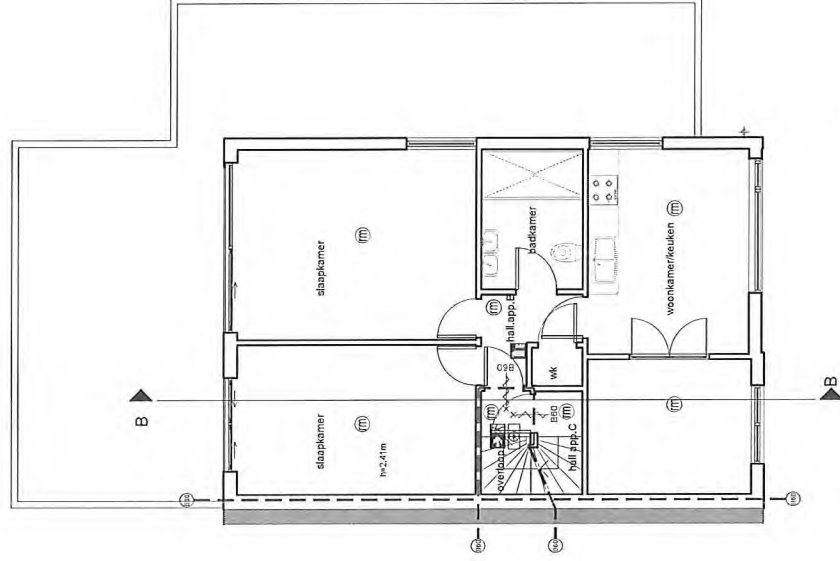
## Legenda

- brandseparatie met een weerstand tegen branddoorslag van ten minste 60 minuten conform NEN 6069
- ~ ~ ~ brandseparatie deur- luik raamconstructie conform NEN 6069 met brandwerend beschouwd aan zijde met kruis
- ⊕ aanbrengen rookmelder NEN 2555
- ⊕ draagbaar blustoestel (6 kg schuimblusser)
- ⊕ ruimte voorzien van noodverlichting
- ⊕ vluchtrouteaanduiding volgens NEN 3011 welke voldoet aan de zichtbaarheidseisen bedoeld in artikel 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 18338



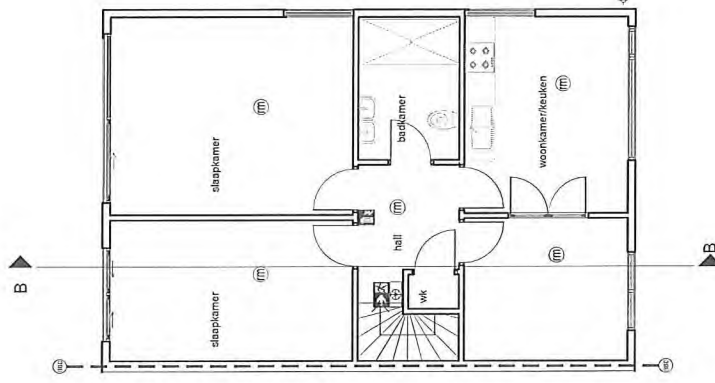
Begane Grond - Appartement A

1 : 100



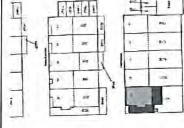
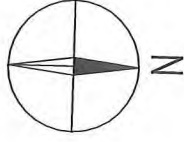
1e Verdieping - Appartement B

1 : 100



2e Verdieping - Appartement C

1 : 100



Situatie schaal: 1:2000  
 Situatie: Amsterdam  
 Kadastraal gebied: AK  
 Sectie: 1530  
 Nummer:  
 Maatvoering: Alle meten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan bestaande bebouwing.

Contactpersoon



DS GROUP  
 CONCEPTS FOR LIVING

Werk  
 Genhoes 19,  
 Amsterdam

Onderwerp  
 Nieuwe situatie  
 Brandveiligheid

Datum  
 23.03.2020

Getekend  
 FT

Tekeningnummer

05

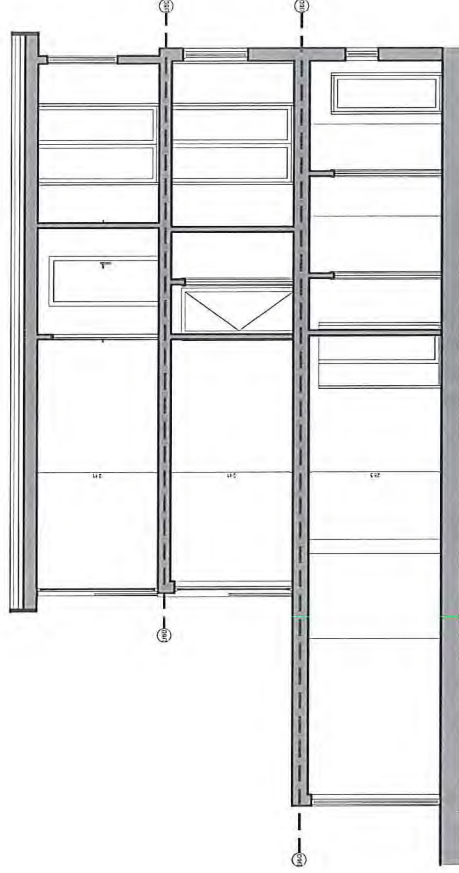
Schaal

1 : 100 (A3)



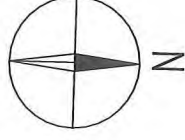
## Legenda

- brandseiding met een weerstand tegen brandoorslag van tenminste 60 minuten conform NEN 6089
- ~ ~ ~ brandseiding deur- lijk raamconstructie conform NEN6069 met brandwerend beschouwd aan zijde met kruis
- ⊙ aanbrengen rookmelder NEN 2555
- ⊞ draagbar blusboestiel (6 kg schuimblusser)
- ⊞ ruimte voorzien van noodverlichting
- ⊞ vluchtrouteaanduiding volgens NEN3011 welke voldoet aan de zichtbaarheidseisen bedoeld in artikel 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838



Dwarsdoorsnede B-B

1 : 100



Situatie schaal: 1:2000  
Situatie: Amsterdam  
Kadastraal bekend: AK  
Sectie: 1930  
Nummer: 1930  
Mastvoering: Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan bestaande bebouwing.

Contactpersoon



DS GROUP

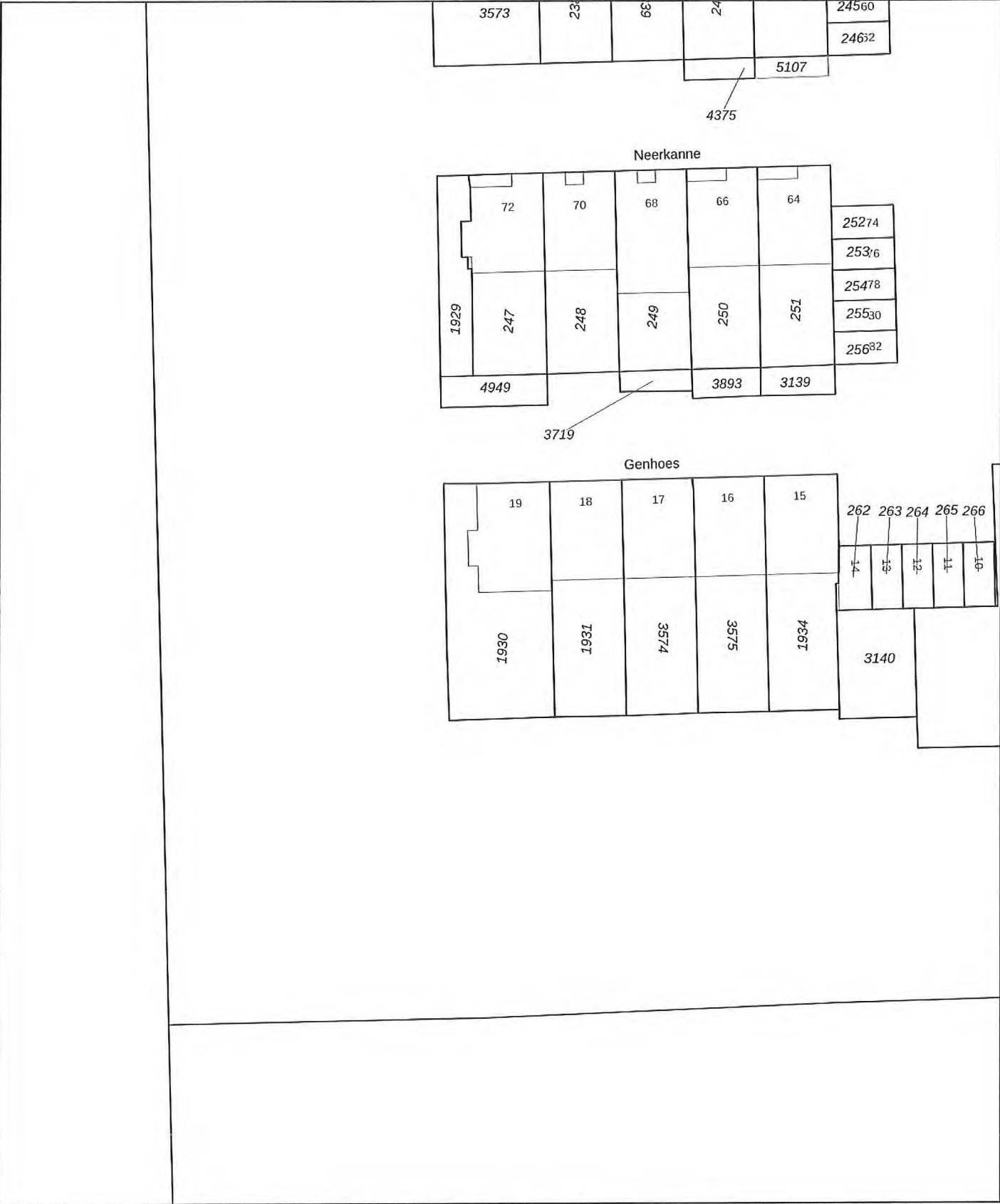
CONCEPTS FOR LIVING

Werk	Genhoes 19, Amsterdam
Orderwerp	Nieuwe situatie Brandveiligheid
Datum	23.03.2020
Getekend	FT
Tekeningnummer	06
Schaal	1 : 100 (A3)

**BIJLAGE 3:** Een situatie tekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken.

---

Op de volgende pagina's zijn situatietekeningen bijgevoegd.



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Huisnummer

—

Vastgestelde kadastrale grens

—

Voorlopige kadastrale grens

—

Administratieve kadastrale grens

—

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amsterdam

Sectie AK

Perceel 1930

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





**BIJLAGE 4:** Een puntentelling van de huidige situatie op het moment van aanvraag, per woning, conform het Puntensysteem.

---

Op de volgende pagina's is een uittreksel van de puntentelling opgenomen van de woning in de huidige situatie.

## Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

### 1. Oppervlakte van vertrekken

Ruimte & vertrekken	m <sup>2</sup>	verwarmd	Punten
Woonkamer met open keuken	43,90 m <sup>2</sup>	Ja	
Slaapkamer (1)	11,90 m <sup>2</sup>	Ja	
Slaapkamer (2)	11,40 m <sup>2</sup>	Ja	
Slaapkamer (3)	10,80 m <sup>2</sup>	Ja	
Slaapkamer (4)	12,40 m <sup>2</sup>	Ja	
Badkamer	5,50 m <sup>2</sup>	Ja	
Slaapkamer (5)	10,20 m <sup>2</sup>	Ja	
Slaapkamer (6)	15,10 m <sup>2</sup>	Ja	
Slaapkamer (7)	12,40 m <sup>2</sup>	Ja	
Slaapkamer (8)	8,10 m <sup>2</sup>	Ja	
Punten vertrekken	141,70 m <sup>2</sup>		142,00
<b>Subtotaal</b>			<b>142,00</b>

### 2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m <sup>2</sup>	verwarmd	Punten
Berging	1,70 m <sup>2</sup>	Ja	
Ingebouwde kast groter dan 2 m <sup>2</sup>	2,00 m <sup>2</sup>	Ja	
Punten overige ruimten	3,70 m <sup>2</sup>		1,50
<b>Subtotaal</b>			<b>143,50</b>

### 3. Verwarming & installaties

		Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)	
Aantal verwarmde vertrekken	11	22,00
Aantal verwarmde overige ruimten	4	4,00
Punten verwarming		26,00
Huistelefoon met video	Nee	0,00
<b>Subtotaal</b>		<b>169,50</b>

#### 4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Eengezinswoning	
Energielabel	Label F	4,00
Punten energieprestatie		4,00
<b>Subtotaal</b>		173,50

#### 5. Keuken

		Punten
<b>Voorzieningen Woonkamer met open keuken</b>		
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw inductie kookplaat	1	1,50
Inbouw combi oven/magnetron	1	1,50
Inbouw koel-/vriescombinatie	1	1,25
Inbouw afzuigkap	1	0,50
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Dubbele spoelbak	1	0,25
Luxe uitvoering	1,50	1,50
Punten keuken *		14,00
<b>Subtotaal</b>		187,50

#### 6. Sanitair

		Punten
Toiletten	2	6,00
Wastafels	2	2,00
<b>Voorzieningen Badkamer</b>		
Schuif- of vouwwand met aluminium frame	1	1,00
Kastje met ingebouwde wastafel	1	0,25
Zwevend toilet	1	0,50
Bad en aparte douche	1	7,00
Designradiator / handdoekenradiator	1	0,25
Luxe uitvoering	1,50	1,50
Punten sanitair *		18,50
<b>Subtotaal</b>		206,00



## 7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
<b>Subtotaal</b>	<b>206,00</b>

## 8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m <sup>2</sup>	Punten
Achtertuintuin (8,80 x 12,00)	105,60 m <sup>2</sup>	
Balkon (7,26 x 1,33)	9,66 m <sup>2</sup>	
Punten privé-buitenruimten	105,60 m <sup>2</sup>	10,00
<b>Subtotaal</b>		<b>216,00</b>

## 9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 641.000,00	98,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later?	Nee	
Punten WOZ-waarde		98,00
<b>Subtotaal</b>		<b>314,00</b>

## 10. Renovatie

	Punten
Punten renovatie	0,00
<b>Subtotaal</b>	<b>314,00</b>

## 11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

## 12. Zorgwoning

	Punten
Zorgwoning	Nee 0,00
Punten zorgwoning*	0,00
<b>Subtotaal</b>	<b>314,00</b>

## 13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

## 14. Rijksmonument

	Punten
Geen	0,00
<b>Subtotaal</b>	<b>314,00</b>

## Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m <sup>2</sup>	wooneenheden	verwarmd	Punten
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				0,00
<b>Subtotaal</b>				<b>314,00</b>

## Puntenwaarde totaal

	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)	314
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 1.640,50
Maximale huurprijs per 1 juli 2019 (kale huurprijs)	€ 1.640,50

\*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte.

#### **Toelichting bij \***

- Aftrek voor toilet in badkamer  
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap  
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.  
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.  
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen  
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

#### **Disclaimer**

Deze puntentelling is samengesteld op 21-3-2020 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op [Huurcommissie.nl](https://www.huurcommissie.nl) Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.



**BIJLAGE 5:** De namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n).

-----

De aanvraag betreft woningvorming welke in werkelijkheid nog niet heeft plaatsgevonden.  
Het woonhuis staat leeg.

**BIJLAGE 6:** De aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n).

---

**Aard:** Woonhuis

**Huidige gebruik:** Wonen (Leegstaand)

Stadsloket Zuid  
Afdeling Vergunningen  
President Kennylaan 923  
1079 MZ Amsterdam

Hilversum, 27 maart 2020

Betreft: motivering bij aanvraag woningvorming Genhoes 19 te Amsterdam

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze dienen wij in, de aanvraag voor een vergunning tot woningvorming van 1 zelfstandige woonruimte naar 3 zelfstandige woonruimten. Het betreft een woning gelegen aan Genhoes 19 te Amsterdam

#### **Wat zijn de plannen met deze woning?**

Steeds meer mensen zijn op zoek naar betaalbare woonmogelijkheden. Er is daarom een grote behoefte aan compacte, betaalbare woningen. De bedoeling is om de woning, die momenteel erg groot is (+/- 129 m2 GBO) en daardoor een minder efficiënt onderdeel van de woningvoorraad is, onder te verdelen in 3 wooneenheden zodat er eenheden tussen de 60-120 m2 ontstaan. Zodoende wordt het woonhuis op een meer efficiënte manier gebruikt en wordt plaats geboden voor huisvesting van 3 huishoudens. De eenheden die hier ontstaan leiden tot beter betaalbare woningen. Met dit plan wenst aanvrager een bijdrage te leveren aan de opheffing van het schrijnende tekort aan dit type woonruimte in Amsterdam.

#### **Wat is het belang van het behoud van woonruimtevoorraad ten opzichte van het belang van woningvorming?**

De aanvrager wil met dit plan een bijdrage leveren aan het schrijnende tekort aan betaalbare woningen in Amsterdam. Met dit plan wordt één grote woonruimte aan de voorraad onttrokken om meerdere kleinere woningen toe te kunnen voegen.



### **Ontstaat er een negatief effect op de leefbaarheid?**

Om een leefbaar woonklimaat te behouden wordt extra aandacht geschonken aan geluidsisolatie en afvalinzameling.

Uitgangspunt is dat er altijd minimaal wordt voldaan aan de eisen van het bouwbesluit qua geluidsisolatie. Hiermee wordt geluidsoverlast tegen gegaan, iets dat van essentieel belang is voor het behouden van een leefbaar woonklimaat. Het is echter de intentie om nog verder te gaan dan het bouwbesluit vraagt, door ook gebruik te maken van dubbel geluidsisolerende vloeren en wanden. Bij het geschikt maken van de woning voor verhuur staat duurzaamheid hoog in het vaandel. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame en hoogwaardige materialen. Ook wordt de woning zo energiezuinig mogelijk gemaakt.

### **Wordt voldaan aan de voorwaarden voor woningvorming?**

Wij hebben kennisgenomen van de voorwaarden die de gemeente stelt aan woningvorming en zijn tot de conclusie gekomen dat:

- 1) Er zijn in dit plan zelfstandige woningen ontstaan met een vloeroppervlak van meer dan 18 m<sup>2</sup>, zodat wordt voldaan aan Bouwbesluit art. 4.3 lid 1.
- 2) Er zou geen bezwaar mogen zijn met betrekking tot het criterium dat het percentage woningen met een netto woonoppervlakte kleiner of gelijk aan 40 m<sup>2</sup> in het stadsdeel lager is dan het stedelijk gemiddelde van deze categorie op basis van het laatst gepubliceerde onderzoek Wonen in Amsterdam, aangezien hier woningen >40 m<sup>2</sup> ontstaan.

Voor de volledigheid willen wij vermelden dat de gemachtigde de toekomstig eigenaar is van deze woning. Er is reeds een koopovereenkomst tussen partijen (aanvrager en gemachtigde) gesloten waarin aanvrager zich heeft verbonden aan medewerking tot aanvraag van deze vergunning. Deze koopovereenkomst zal op eerste verzoek worden nagezonden voor uw oriëntatie.

Mochten er nog vragen bestaan naar aanleiding van de aanvraag dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groeten,  
namens de aanvrager,

