

Aanvraagformulier vergunning wijzing in de woonruimtevoorraad

Betreft het onttrekken, samenvoegen, omzetten of vormen van woonruimte in het kader van:

- Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014
- Huisvestingsverordening Diemen
- Beleidsregels en nadere regels bij Huisvestingsverordening Diemen

Dit aanvraagformulier volledig (in blokletters) ingevuld en ondertekend, voorzien van de in de toelichting vermelde stukken, per e-mail opsturen naar info@diemen.nl t.a.v. Team vergunningen of verzenden naar burgemeester & wethouders van Diemen, t.a.v. Team vergunningen, Postbus 191, 1110 AD Diemen.

Wij adviseren u om eerst de toelichting onderaan dit formulier te lezen, voordat u het formulier invult. Hier treft u nadere informatie aan over uitzonderingen op de vergunningplicht en activiteiten welke nooit zijn toegestaan.

1. Gegevens van de aanvrager

Naam bedrijf
(Indien van toepassing) _____ KvK-nummer _____

Voorletters en achternaam _____

Adres _____

Postcode _____ Plaats _____

Telefoonnummer _____ Telefoon werk _____

Stemt u in om via elektronische wijze berichten te ontvangen? Ja Nee E-mail _____

U vraagt de vergunning aan als: Eigenaar Eigenaar-bewoner Toekomstig eigenaar samenvoeging
 Anders, _____

Verzorgt een gemachtigde persoon de aanvraag voor u? Ja, ga naar blok 2 Nee, ga naar blok 3

2. Machtiging

Naam bedrijf
(Indien van toepassing) _____

Voorletters en achternaam
gemachtigde _____

Adres _____

Postcode _____ Plaats _____

Telefoonnummer _____ Mobiel _____

E-mail _____

Bent u (als gemachtigde) Architect Makelaar Toekomstig eigenaar
 Anders, _____

3. Voor welk(e) woonruimte(n) doet u een aanvraag?

- Uitsluitend aangrenzende woonruimten kunnen binnen één aanvraag worden ingediend.

Adres(sen) en huisnummer(s)

Postcode

Plaats

Kadastraal nummer(s)

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

Onttrekken

waardoor: _____ <aantal> woonfunctie(s) door een functiewijziging naar

_____ <aantal> niet-woonbestemming(en) verdwijnt(en);

of: _____ <aantal> woonfunctie(s) door sloop verdwijnt(en);

of: _____ <aantal> woonfunctie(s) gedeeltelijk door exploitatie van een bed&breakfast verdwijnt(en);

Samenvoegen

waardoor: _____ <aantal> zelfstandige woonruimten tot

_____ <aantal> zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) samengevoegd;

of: _____ <aantal> onzelfstandige woonruimten tot

_____ <aantal> zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) samengevoegd;

Omzetten

waardoor: _____ <aantal> zelfstandige woonruimte(n) tot

_____ <aantal> onzelfstandige woonruimten word(t)(en) omgezet;

of: _____ <aantal> zelfstandige woonruimte(n) tot

_____ <aantal> huishoudens (personen) word(t)(en) omgezet (=onzelfstandige woonruimte);

Woningvormen

waardoor: _____ <aantal> zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) verbouwd tot

_____ <aantal> zelfstandige woonruimte(n);

of het vormen van _____ <aantal> nieuwe zelfstandige woonruimte(n) op de zolderverdieping door het geheel of gedeeltelijk onttrekken van de zolderruimte(n) van onderliggende woonruimte(n).

Uitleg begrippen:

Onttrekken:

woonruimte(n) aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden. Zoals het exploiteren van een Bed & Breakfast ongeschikt aan de woonfunctie, het door sloop verdwijnen van een woning en het wijzigen van het gebruik naar een niet-woonbestemming. Voor wat betreft het onttrekken van woonruimte(n) ten behoeve van vakantieverhuur, short-stay, een tweede woning, een eigen kantoor of praktijkruimte, verwijzen wij u naar de informatie in de toelichting onderaan dit formulier;

Samenvoegen:

woonruimte(n) samen te voegen of samengevoegd te houden. Voor wat betreft het samenvoegen van woonruimte(n) ten behoeve van eigen bewoning of gebruik van die woonruimte als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, verwijzen wij u naar de informatie in de toelichting onderaan dit formulier;

Omzetten:

woonruimte(n) van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte(n) om te zetten of omgezet te houden. Zoals woningdelen (max. 3 personen). Voor wat betreft omzetten van woonruimte(n) in kamergewijze verhuur en hospitaalverhuur, verwijzen wij u naar de toelichting onderaan dit formulier;

Woningvormen:

woonruimte(n) tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden. Ook bekend als bouwkundig splitsen, zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten;

Onzelfstandige woonruimte:

woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.

Zelfstandige woonruimte:

woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

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:

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

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

U kunt dit navragen bij het team Vergunningen.

6. Ondertekening

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

Naam _____ Datum _____

Handtekening _____

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

In de toelichting van dit aanvraagformulier leest u welke indieningsbescheiden bij dit aanvraagformulier behoren.

Uitzonderingen op de vergunningsplicht

Omzetting ten behoeve van hospitabewoning

Voor het geheel of gedeeltelijk omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van inwoning is geen vergunning voor omzetten noodzakelijk mits:

- de verhuurder zijn hoofdverblijf zelf in de betreffende woning heeft;
- er sprake is van onderverhuur aan, of inwoning door, één persoon;
- de verhuurder het exclusieve gebruiksrecht op minimaal 50% van het gebruiksoppervlak van de woonruimte heeft; en
- het gebruiksoppervlak van het deel van de woonruimte dat verhuurd wordt aan de inwoner minimaal 12m² bedraagt.

Ottrekking ten behoeve van het gebruik als tweede woning

Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning is geen vergunning voor onttrekken vereist mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de woonruimte, indien gehuurd, heeft een rekenuur boven de liberalisatiegrens;
- de eigenaar of huurder houdt zijn hoofdverblijf buiten de woningmarktregio; en
- het gaat hierbij om ten hoogste één woning per eigenaar of huurder.

Gedeeltelijke onttrekking voor eigen kantoor of praktijkruimte

Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning is geen vergunning voor onttrekken vereist als de eigenaar de woning zelf bewoont en een deel van deze woning onttrekt voor het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;

Samenvoeging voor eigen bewoning, kantoor of praktijkruimte

Voor het samenvoegen van woonruimten is geen vergunning voor samenvoegen vereist indien de eigenaar dit doet ten behoeve van eigen bewoning of gebruik van die woonruimte als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;

Nooit toegestaan

Een aanvraag om een vergunning zal bij de volgende activiteiten worden geweigerd, omdat dit volgens ons beleid niet is toegestaan:

- vakantieverhuur; verhuur van de gehele woning aan toeristen zonder zelf aanwezig te zijn;
- kamergewijze verhuur; verhuur van onzelfstandige woonruimte met elk een eigen huurcontract, niet zijnde woningdelen of hospitaverhuur. Uitzonderd zijn de adressen in Bijlage 1 van de verordening;
- short stay; structureel voor tijdelijke bewoning aanbieding van woonruimte aan één huishouden voor 1 tot 12 maanden. Uitzonderd zijn de adressen in Bijlage 1 van de verordening;
- samenvoegen; twee of meer woonruimten samenvoegen tot één woonruimte, welke niet voldoet aan de "uitzonderingen op de vergunningplicht" (zoals hierboven vermeld);
- hospitabewoning, bij een omzetting welke niet voldoet aan de voorwaarden "uitzonderingen op de vergunningplicht" (zoals hierboven vermeld);
- tweede woning, bij een onttrekking welke niet voldoet aan de voorwaarden "uitzonderingen op de vergunningplicht" (zoals hierboven vermeld);

Beslistermijn

De behandeling van de aanvraag om een vergunning vindt plaats binnen acht weken, mits de aanvraag volledig is ingediend. De beslistermijn kan met een termijn van ten hoogste zes weken worden verlengd. Indien de wettelijke termijn wordt overschreden ontstaat er een vergunning van rechtswege.

Bij de aanvraag mee te sturen indieningsvereisten

Bij een vergunningaanvraag dient u de volgende gegevens en bescheiden aan te leveren:

- 1 dit aanvraagformulier, volledig ingevuld en ondertekend;
- 2 een toelichting op de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
- 3 de namen en adressen van de bewoners van de woonruimten;
- 4 de motivering van het verzoek;
- 5 de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de bestaande, alsook de nieuwe van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Op de tekeningen is het huidige, alsook het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden, alsmede de plaats van rookmelders *1 opgegeven;
- 6 als de aanvraag betrekking heeft op een (bij-)gebouw zonder huisnummer, een situatietekening waaruit de situering van het gebouw blijkt ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
- 7 een meet- en indelingsrapport op basis van de meetinstructies van de NEN 2580:2007/C1:2008 NL Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden, toegepast volgens de richtlijnen in de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019 van de Waarderingskamer;
- 8 een verklaring van alle huurders van de te onttrekken woonruimten, waaruit blijkt dat zij hiertegen geen bezwaar hebben;
- 9 aanvullende bescheiden *2 indien burgemeester en wethouders daar met het oog op de beoordeling van de aanvraag om verzoeken.

*1 de onder punt 6 gevraagde gegevens die verband houden met rookmelders zijn toegeschreven naar de nadere eisen waaraan een gebouw uit bouwkundig en installatietechnisch oogpunt minimaal dient te voldoen. Hiervoor verwijzen wij naar de "Beleidsregels en nadere regels Huisvestingsverordening Diemen."

*2 de onder punt 10 gevraagde gegevens kunnen onder andere bestaan uit een akkoord van de Vereniging van Eigenaren en/of een concept huurovereenkomst indien van toepassing. En gegevens toegesneden naar de weigeringsgronden in de Huisvestingsverordening, bijvoorbeeld het voldoen aan de criteria voor goed verhuurderschap en een integriteitsbeoordeling (Wet Bibob).

Aanvullend mee te sturen bij een Bed & Breakfast:

- 10 de naam en adres van het hoofdverblijf van de exploitant(en) van de Bed & Breakfast;
- 11 de plattegrondtekeningen van de woning waarop zijn aangegeven: de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn voor het gebruik ten behoeve van een Bed & Breakfast;
- 12 in het meet- en indelingsrapport*3: de opgave van de totale oppervlakte van de woning (hoofdgebouw), alsmede de totale oppervlakte van ruimten die volledig voor de Bed & Breakfast worden gebruikt en de totale oppervlakte van ruimten die gemeenschappelijk worden gebruikt.

*3 Voor de beleidsregels van hoe de vloeroppervlakte moet worden gemeten, verwijzen wij naar de "Beleidsregels en nadere regels bij Huisvestingsverordening Diemen."

Ter informatie

- de eigenaar vraagt de vergunning aan;
 - u kunt een deskundige machtigen om namens u de aanvraag te verzorgen;
 - het kwaliteitsniveau van de gevormde woonruimten dient minimaal te voldoen aan hetgeen is bepaald in het Bouwbesluit 2012. In aanvulling daarop kunnen nadere bouwkundige en/of installatietechnische eisen worden gesteld. Hiervoor verwijzen wij naar de “Beleidsregels en nadere regels bij Huisvestingsverordening Diemen”;
 - bij de vergunningaanvraag moet sprake zijn van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan. De woonruimte wordt verhuurd volgens de regels van het woningwaarderingstelsel;
 - een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw kan zijn vereist als de woonruimte(n) moet(en) worden verbouwd. Een vergunningcheck kunt u uitvoeren via www.omgevingloket.nl of neem contact op met het Team vergunningen;
 - een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan kan in verschillende omstandigheden zijn vereist. Dit geldt in elk geval:
 - bij woningdelen en hospitabewoning en in het bestemmingsplan de bepaling van één huishouden per woning is vermeld;
 - als niet rechtstreeks wordt voldaan aan de parkeernorm in het bestemmingsplan;U kunt dit navragen bij het Team vergunningen;
 - voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een vergunning is de aanvrager legeskosten verschuldigd. De Legesverordening van Diemen kunt u raadplegen via www.diemen.nl
 - de “Huisvestingsverordening Diemen” en de “Beleidsregels en nadere regels bij Huisvestingsverordening Diemen” kunt u raadplegen via www.diemen.nl
 - de meetinstructie en een uniforme meetstaat kunt u raadplegen/downloaden via:
<https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/>
-