



Datum 21 januari 2025
Kenmerk Z2024-043529

Omzettingsvergunning

gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

een omzettingsvergunning te verlenen aan de eigenaar of de eigenaren. De vergunning is voor het omzetten van 1 zelfstandige woonruimte in 4 onzelfstandige woonruimten op de locatie Amstelkade 181-3 Amsterdam, onder de in dit besluit gestelde voorschriften.

Voorschriften

- De om te zetten zelfstandige woonruimte moet blijvend beschikken over een gezamenlijke verblijfsruimte van:
 - ten minste 11 vierkante meter
 - met een minimale breedte van 3 meter.
- Dit volgt uit artikel 3.3.9, eerste lid, onder a van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- U moet binnen 6 maanden na vergunningverlening de feitelijke ingebruikname melden. Dit staat in artikel 3.3.9, tweede lid, onder g 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.
- Er mag maximaal 1 persoon van 18 jaar of ouder per onzelfstandige woonruimte wonen. Dit staat in artikel 3.3.9, tweede lid, onder a van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. Gaat het om 2 personen van 18 jaar of ouder? Dan moeten zij getrouwd zijn of een geregistreerd partnerschap hebben. Dit staat in artikel 3.3.9, vierde lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- Iedere huurder moet een individueel schriftelijk huurcontract krijgen voor de betreffende onzelfstandige woonruimte. Dit staat in artikel 3.3.9, tweede lid, onder a van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- Er mag vanaf ingebruikname van de vergunning geen aaneengesloten periode zijn van 3 maanden waarin 2 of minder bewoners in de Basisregistratie personen staan ingeschreven op het adres waarvoor we de omzettingsvergunning afgaven. De termijn van 3 maanden begint wanneer we de verhuurder informeerden over het te lage aantal inschrijvingen in de Basisregistratie personen. Dit staat in artikel 3.3.9, tweede lid, onder b van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- Het is verboden dat u de woning naar meer onzelfstandige woonruimten omzet dan het aantal onzelfstandige woonruimten waarvoor we de vergunning hebben verleend. Dit staat in artikel 3.3.9, tweede lid, onder d van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- U mag de omgezette onzelfstandige woonruimten niet verbouwen tot zelfstandige woonruimten. Dit staat in artikel 3.3.9, tweede lid, onder e van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- Er mag geen onaanvaardbare inbreuk zijn op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte. We bedoelen met een onaanvaardbare inbreuk:
 - als er aantoonbare overlast is vanuit objectieve feiten en omstandigheden, en
 - de klagers en wij de overlastveroorzaker en eigenaar op de overlast hebben gewezen en die overlast niet is beëindigd.

Dit staat in artikel 3.3.9, tweede lid, onder c van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

- Vanaf ingebruikname moet de geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag over gaat en aangrenzende 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 59 dB.
- Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren. Dit staat in artikel 3.3.9, tweede lid, onder f van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 en artikel 2 van hoofdstuk 4 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Bijlagen

Bij dit besluit horen de volgende bijlagen:

- aanvraagformulier
- plattegrond nieuw

Wat hierna volgt

Bij dit besluit leest u meer 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 feitelijke ingebruikname

De vergunninghouder moet binnen 6 maanden na vergunningverlening de feitelijk ingebruikname melden. Dit moet volgens artikel 3.3.9, tweede lid, onder g 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.
- 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.
- de vergunninghouder schriftelijk aangeeft de vergunning niet meer te willen gebruiken.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag:

- Op 4 december 2024 ontvingen we de aanvraag voor een omzettingsvergunning.
- Op 10 december 2024 vroegen we om aanvullende gegevens.
- Op 12 december 2024 ontvingen we de aanvullende gegevens.

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.

We verstrekken een vergunning voor omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten als u aan de volgende voorwaarden voldoet:

- Er is een maximum aantal aan zelfstandige woonruimten dat per wijk mag worden omgezet in onzelfstandige woonruimten (wijkquotum). Dit staat in artikel 3.3.7, eerste lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 en artikel 5 van hoofdstuk 4 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. We blijven met verstrekken van de vergunning binnen dit aantal.

Maximaal 25 procent van het aantal woningen in het pand mag omgezette woonruimten zijn. De woonruimte waarvoor u de aanvraag indiende hoort bij een pand met 4 woningen, waarvan geen omgezette woonruimten. Dat betekent dat er bij u maximaal 1 woningen in het pand omgezet mag zijn. Dit staat in artikel 3.3.7, tweede lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. We blijven met verstrekken van de vergunning binnen het maximum aantal toegestane omgezette woonruimte in dit pand.

- De om te zetten zelfstandige woonruimte moet een gezamenlijke verblijfsruimte hebben van minstens 11 vierkante meter met een minimale breedte van 3 meter. Dit staat in artikel 3.3.9, eerste lid, onder a van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- Deze zelfstandige woonruimte is niet gevormd met een woningvormingsvergunning die na 31 december 2019 is aangevraagd, zoals bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel d van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. Dit staat in artikel 3.3.9, eerste lid, onder c van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- Het is geen legalisatie zoals staat in artikel 3.3.1, eerste lid, onder c van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- Het is geen woonruimte waarvoor al een vakantieverhuurvergunning is verleend als bedoeld in artikel 3.7.4 of een B&B vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5.

Opkoopbescherming (artikel 3.3.1, vijfde lid, Huisvestingsverordening Amsterdam 2024)

Vanuit de bij de aanvraag beschikbare informatie stellen we vast dat deze zelfstandige woonruimte niet onder het werkingsgebied van de opkoopbescherming valt. Door gewijzigde omstandigheden kan de opkoopbescherming later wel voor de woning gelden. Bijvoorbeeld als de woning naar een andere eigenaar gaat. Meer informatie over de regels opkoopbescherming vindt u in de nadere aanwijzingen achterin dit besluit.

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 omzettingsvergunning 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.

Omgevingsplan

Een woning gebruiken met meer dan 1 huishouden is op deze locatie mogelijk verboden. Dit volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan Amsterdam. Met een huishouden bedoelen wij de beschrijving in artikel 1, onder k, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. U kunt toestemming krijgen via een omgevingsvergunning.

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.

Brandveilig gebruik

Bij 5 of meer onzelfstandige woonruimten hebt u een melding brandveilig gebruik nodig. U moet de melding ten minste 4 weken voor begin van het gebruik doen. U mag de woning voor kamerverhuur pas in gebruik nemen als u het bericht hebt ontvangen dat de melding volledig is. U kunt deze melding doen via www.omgevingswet.overheid.nl

Voorraadvergunning

De omzettingsvergunning is geen vergunning vanuit artikel 3.1.1, tweede lid als bedoeld onder a, b of d van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. Hierin staat dat het verboden is om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte in gemeente Amsterdam:

- aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. Behalve voor bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar.
- met andere woonruimte samen te voegen. Behalve voor bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar.
- te verbouwen tot 2 of meer woonruimten.

Hebt u een vergunning nodig voor het onttrekken, samenvoegen en vormen van de woonruimte? Dan kunt u deze aanvragen via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Houd er rekening mee dat wij misschien niet meewerken aan het onttrekken, samenvoegen en vormen van de woonruimte. Dit kan betekenen dat u als houder van de omzettingsvergunning deze vergunning misschien niet kunt gebruiken.

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 € 641.000,- 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/>

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 misschien 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 om te zetten in onzelfstandige woonruimten. Als er een VvE is, dan moet u deze toestemming zelf regelen.