



Datum
Kenmerk

19 augustus 2026
Z2026-025935

Omzettingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Het college van burgemeester en wethouders

besluit

een omzettingsvergunning te verlenen aan de eigenaar of eigenaren. De vergunning is voor het omzetten van 1 zelfstandige woonruimte in 3 onzelfstandige woonruimten op de locatie Tugelaweg 36H in 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.

Bijlagen

Bij dit besluit horen de volgende bijlagen:

- B001 aanvraagformulier
- B002 plattegronden bestaand en nieuw

Wat hierna volgt

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

- rechtsbescherming
- inwerkingtreding besluit
- melding feitelijke in gebruikname
- 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? Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- uw naam, adres, telefoonnummer en eventueel uw e-mailadres
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum, zaaknummer en DSO-nummer van het besluit
- waarom u bezwaar maakt
- misschien dient iemand anders namens u het bezwaar in. Stuur dan een machtiging mee.

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaar heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit waartegen u bezwaar maakt geldig blijft totdat er een besluit is genomen op uw bezwaar.

U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen.

Daar moet u voor betalen. Ga voor informatie over de kosten en over de voorwaarden naar www.rechtspraak.nl.

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in via www.mijn.rechtspraak.nl met uw DigiD of E-herkenning.

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). Indienen van een bezwaarschrift stopt de werking van het besluit niet.

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

Volgens artikel 3.3.2 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 kan de vergunning worden ingetrokken als:

- niet binnen 6 maanden nadat de beschikking is afgegeven, is overgegaan tot omzetting.
- de vergunning verleend is op basis van 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 zich een situatie voordoet 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 13 juni 2026 is de aanvraag ontvangen.
- Op 24 juni 2026 zijn aanvullende gegevens gevraagd.
- Op 24 juli 2026 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 27 juli 2026 zijn aangepaste gegevens gevraagd.
- Op 29 juli 2026 zijn de aangepaste gegevens ontvangen.

Beoordeling van de aanvraag

De aanvraag is getoetst aan de op moment van indiening geldende versie van:

- de Huisvestingswet 2014.
- de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
- de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Inhoudelijke beoordeling

Een vergunning voor omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten wordt verleend indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 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 9 woningen, waarvan 0 omgezette woonruimten. Dat betekent dat er bij u maximaal 2 aantal woningen in het pand omgezet mogen zijn. Daarbij mag bij 4 of meer woningen per verdieping maximaal 25 procent omgezette woonruimten zijn. Dit staat in artikel 3.3.7, derde lid onder a van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. In uw geval ligt de woning op de begane grond verdieping. Op deze verdieping zijn geen andere woningen. Maximaal 1 woning mag op deze verdieping omgezet zijn. We blijven met verstrekken van de vergunning binnen het maximum aantal toegestane omgezette woonruimte in dit pand en op deze verdieping.

- 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 de nieuwe situatie in gebruik kunt nemen. U moet er zelf voor zorgen dat u deze vergunningen en toestemmingen krijgt.

Als er aan dit besluit een voorschrift is verbonden dat u de nieuwe situatie binnen een bepaalde termijn na afgifte van het besluit in gebruik moet nemen moet u de aanvullende vergunningen, meldingen of toestemmingen en de uitvoering daarvan dus ook binnen deze termijn moet halen.

Lees onderstaande goed en ga na of u aanvullende toestemmingen moet aanvragen.

Publiekrecht

Omgevingswet

Dit besluit 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.

Het kan zijn dat er volgens het tijdelijke deel van het omgevingsplan Amsterdam beperkingen gelden op de locatie. Bijvoorbeeld dat de locatie niet voor wonen mag worden gebruikt of het gebruik van een woning door meer dan 1 huishouden niet toegestaan. Met een huishouden bedoelen wij de beschrijving in artikel 1 onder k, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Meer informatie over welke regels vanuit het omgevingsplan gelden op een locatie vindt u op:
www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart

Besluit bouwwerken leefomgeving

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

Brandveilig gebruik

Voordat een situatie met 5 of meer onzelfstandige woonruimten in gebruik genomen wordt moet een gebruiksmelding worden gedaan. Er is in dat geval sprake van een 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur'. U moet deze melding ten minste 4 weken voor begin van het gebruik doen. U mag de woonfunctie voor kamergewijze verhuur pas in gebruik nemen als u het bericht hebt ontvangen dat de melding volledig is. Meer informatie over het doen van een gebruiksmelding vindt u op:

www.omgevingswet.overheid.nl/helpcentrum/aanvragen-melden/gebruiksmelding-brandveiligheid-indienen

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Dit besluit kan gevolgen hebben voor de registratie van de betrokken locatie in de basisadministratie en de daaraan gerelateerde heffingen en/of toeslagen. Dit besluit regelt niet dat de registratie van de betrokken locatie wordt aangepast. U moet zelf zorgdragen dat de registratie van de locatie in overeenstemming wordt gebracht met de werkelijke situatie. Meer informatie over het doen van een terugmelding vind u hier:

www.amsterdam.nl/stelselpedia/terugmelden/

Voorraadvergunning

Dit besluit 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.

Meer informatie over wanneer een vergunning voor het onttrekken, samenvoegen en vormen van de woonruimte nodig is en hoe u een vergunning kunt aanvragen vindt u op:

- www.amsterdam.nl/wonen-bouwen-verbouwen
- keuze 'Vergunning voor samenvoegen woningen aanvragen' (onder de kop 'Regels voor huiseigenaren')
- keuze 'Onttrekkingsvergunning voor sloop of ander gebruik aanvragen' (onder de kop 'Regels voor huiseigenaren')
- keuze 'Vergunning voor woningvorming aanvragen' (onder de kop 'Regels voor huiseigenaren')

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

Opkoopbescherming

In Amsterdam geldt sinds 1 april 2022 opkoopbescherming voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot een met een bepaalde grens. Deze grens wordt jaarlijks aangepast. De grenswaarde die van toepassing is, is afhankelijk van de datum waarop de akte van levering in het kadaster is geregistreerd. In 2026 is deze grens vastgesteld op €637.000. Een overzicht van de WOZ-waarde grens per jaar vindt u via de pagina hieronder.

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:

- www.amsterdam.nl/wonen-bouwen-verbouwen
- keuze 'Vergunning of ontheffing opkoopbescherming aanvragen' (onder de kop 'Regels voor huiseigenaren')

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.