

# MASTER'S THESIS

## WET TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE De oplossing van het Airbnb probleem in Amsterdam?

Geerlings, J.G.J.

**Award date:**  
2022

**Awarding institution:**  
Department of Public Law

[Link to publication](#)

### General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain.
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal.

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at:

[pure-support@ou.nl](mailto:pure-support@ou.nl)

providing details and we will investigate your claim.

Downloaded from <https://research.ou.nl/> on date: 12. Nov. 2024

**Open Universiteit**  
[www.ou.nl](http://www.ou.nl)



## Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

### AFDELING I VOORRAADVERGUNNINGEN

#### Paragraaf 1 Werkingsgebied

---

##### Artikel 3.1.1 Reikwijdte vergunningplicht

1. Als woonruimte gelegen in de gemeente Amsterdam waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en d, van de Huisvestingswet wordt aangewezen:
  - a. alle zelfstandige woonruimten met een rekenuur tot de liberalisatiegrens;
  - b. alle zelfstandige woonruimten tot en met 200 huurpunten;
  - c. alle zelfstandige woonruimten met meer dan 200 huurpunten; en,
  - d. alle onzelfstandige woonruimten tot 750 huurpunten.
2. Solids genoemd in bijlage 1 behorende bij deze verordening vallen niet onder het werkingsgebied van dit hoofdstuk.
3. Het is verboden om woonruimte als bedoeld in het eerste lid zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
  - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
  - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
  - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte(n) om te zetten of omgezet te houden; of,
  - d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden (woningvorming).

#### Paragraaf 2 Algemene bepalingen voorraadvergunningen

##### Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

1. Aanvragen voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, worden ingediend door de eigenaar op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze.
2. De aanvraag mag meer dan één woonruimte betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende woonruimten en een gezamenlijke behandeling een goede beoordeling niet in de weg staat.

##### Artikel 3.2.2 Te verstrekken gegevens

Bij aanvragen als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. naam en adres van het hoofdverblijf van de eigenaar;
- b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
- c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waar de aanvraag betrekking op heeft;
- d. de namen en de adressen van hoofdverblijven van de bewoners van de woonruimte(n) waar de aanvraag betrekking op heeft;
- e. de huurpunten van de woonruimte(n) waar de aanvraag betrekking op heeft;

- f. in geval van samenvoeging: de naam van huidige en toekomstige bewoner, de omvang van diens huishouden en de huurpunten van de samen te voegen woonruimten; en,
- g. de motivering van het verzoek.

#### **Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden**

Bij aanvragen als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, worden de volgende bescheiden overgelegd:

- a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van de woonruimte, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde wijziging en/of het beoogde gebruik;
- b. een situatietekening, gebaseerd op door burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit de situering van de woonruimte blijkt ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken; en,
- c. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

#### **Artikel 3.2.4 Beslistermijn**

- 1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
- 2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijnen als bedoeld in het eerste lid lid eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
- 3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### **Artikel 3.2.5 Beschikkingseisen**

- 1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, bevat ten minste de volgende gegevens:
  - a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging; en,
  - b. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt dan wel de termijn genoemd in de vergunning in geval van een tijdelijke vergunning.
- 2. In afwijking van het eerste lid, onderdeel b, geldt voor vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdelen c en d, ingevolge artikelen 3.3.13 en 3.3.15 een termijn van zes maanden.
- 3. Het eerste lid, onderdeel b, is niet van toepassing op een vergunning als bedoeld in artikel 3.3.8b.
- 4. Onverminderd het eerste lid bevat een vergunning voor het (gedeeltelijk) onttrekken van een woonruimte aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van een B&B of vakantieverblijf de naam van de exploitant waar de aanvraag betrekking op heeft en omschrijft een vergunning voor het gedeeltelijk onttrekken van een woonruimte aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van een B&B de ruimte waar de vergunning betrekking op heeft (de ruimte in de woonruimte waar de gasten verblijven).

#### **Artikel 3.2.6 Overdracht voorraadvergunning**

- 1. Bij verkoop of andere vorm van overdracht van woonruimten(n) waarvoor een vergunning is verleend als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, wordt de instemming van de nieuwe eigenaar met de vergunde wijziging van de woonruimte(n) verondersteld. De nieuwe eigenaar wordt van rechtswege de nieuwe vergunninghouder.
- 2. De nieuwe vergunninghouder, als bedoeld in het eerste lid, kan op verzoek op de vergunning worden vermeld door burgemeester en wethouders.
- 3. In afwijking van het eerste lid gaat een onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B of vakantieverblijf niet over op een nieuwe eigenaar of exploitant.

## **Paragraaf 3 Vergunningverlening voorraadvergunningen**

### **Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden**

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, wordt geweigerd indien:
  - a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
  - b. niet wordt voldaan aan de in ingevolgd dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden; en/of,
  - c. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.3.7, tweede lid, onderdeel e en 3.3.13, tweede lid, onderdeel c.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, kan worden geweigerd, indien ten aanzien van de aanvrager of de exploitant in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, is ingetrokken.
3. In aanvulling op het eerste lid wordt een onttrekkingsvergunning voor een B&B als bedoeld in artikel 3.3.7 geweigerd, indien ten aanzien van de exploitant al een onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur is afgegeven.
4. In aanvulling op het eerste lid wordt een onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur als bedoeld in artikel 3.3.8b geweigerd, indien ten aanzien van de exploitant al een onttrekkingsvergunning voor een B&B is afgegeven.
5. In aanvulling op het tweede lid kunnen vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, niet zijnde vergunningen waarvoor een quotum is vastgesteld of ten behoeve van vakantieverhuur, worden geweigerd in het geval:
  - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de beoogde handeling gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning;
  - b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de beoogde handeling een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning.
6. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het vijfde lid.
7. Ingevolge het eerste lid, onderdeel b, worden vergunningen als bedoeld in artikel 3.3.5 en 3.3.11 geweigerd indien:
  - a. een voor de vergunning geldend quotum is bereikt; of,
  - b. het een aanvraag betreft die ziet op een aanmelding die is uitgeloot.

### **Artikel 3.3.2 Intrekken vergunning**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, intrekken indien:
  - a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of woningvorming;
  - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
  - c. niet wordt voldaan aan de ingevolgd dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
  - d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of,
  - e. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.

2. Wanneer de omzettings- of onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdelen a en c, is ingetrokken, dient de woonruimte die respectievelijk is omgezet in onzelfstandige woonruimten of is onttrokken weer als zelfstandige woonruimte in gebruik te worden genomen. In het geval van een situatie als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, is daarna opnieuw een vergunning vereist.

#### **Artikel 3.3.3 Tijdelijke voorraadvergunning**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, tijdelijk verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.
2. In afwijking van het eerste lid, is een vergunning altijd tijdelijk wanneer het gaat om een vergunning waarvoor een quotum geldt.

#### **Artikel 3.3.4 Onttrekkingsvergunning voor sloop**

1. Een vergunning voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van sloop wordt verleend als wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:
  - a. de sloop vindt plaats op grond van schriftelijke afspraken tussen de gemeente en de eigenaren in het kader van stedelijke vernieuwingsplannen, gebiedsgerichte aanpak, convenanten of prestatieafspraken; of,
  - b. burgemeester en wethouders hebben een positief advies over de sloop afgegeven met inachtneming van de weigeringsgronden in het derde lid.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de vergunning als bedoeld in het eerste lid, zoals dat binnen een bepaalde termijn na afgifte van de vergunning een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd.
3. In aanvulling op artikel 3.3.1 kan een vergunning als bedoeld in het eerste lid worden geweigerd indien:
  - a. er geen bouwtechnische noodzaak tot sloop aanwezig is, onder meer blijkend uit de optie tot renovatie, tenzij deze renovatie redelijkerwijs financieel niet kan worden verwacht;
  - b. sloop voor het realiseren van een beleidsdoelstelling in het kader van gebiedsgerichte aanpak niet noodzakelijk is;
  - c. sloop schade oplevert met het oog op de sociale samenhang of identiteit van een gebied;
  - d. het een woonruimte betreft met cultuurhistorische waarde;
  - e. het een woonruimte betreft dat is opgenomen in de Ordekaarten uit de Welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam'; of,
  - f. het een woonruimte betreft waarvan de architectonische bestemming in het bestemmingplan is opgenomen.
4. Bij een aanvraag van een vergunning voor het onttrekken van een woonruimte ten behoeve van sloop dienen in aanvulling op artikel 3.2.2 in ieder geval de volgende gegevens te worden verstrekt:
  - a. bescheiden waaruit de bouwtechnische noodzaak voor sloop blijkt;
  - b. in het geval de eigenaar van mening is dat renovatie redelijkerwijs financieel niet kan worden verwacht: een motivering hierbij en een raming van renovatiekosten.

#### **Artikel 3.3.5 Quotumvoorwaarden onttrekkingsvergunning voor een Bed & Breakfast (B&B)**

1. Vergunningen voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van een B&B worden met inachtneming van een door burgemeester en wethouders per wijk vastgesteld quotum verstrekt.
2. Wanneer het aantal aanmeldingen voor een wijk hoger is dan het quotum, geschiedt de verdeling middels loting.
3. Burgemeester en wethouders stellen in nadere regels de hoogte van het quotum als bedoeld in het eerste lid vast alsmede nadere regels over de wijze waarop vergunningverlening plaatsvindt.

### **Artikel 3.3.6 In te dienen bescheiden bij de aanvraag van een onttrekkingsvergunning voor een B&B**

1. Bij een aanvraag van een vergunning voor het gedeeltelijk onttrekken van een woonruimte aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van een B&B dienen in afwijking van artikel 3.2.2 en 3.2.3 de volgende gegevens te worden verstrekt:
  - a. naam van de eigenaar van de woonruimte;
  - b. naam en adres van het hoofdverblijf van de exploitant(en) van de B&B; en,
  - c. een plattegrond van de gehele zelfstandige woonruimte waarbij aangegeven is op welke ruimte de aanvraag betrekking heeft (de ruimte in de woonruimte waar de gasten verblijven).
2. De plattegrond als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, dient op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze te worden verstrekt waarbij het aantal vierkante meters van de gehele zelfstandige woonruimte met inbegrip van de ruimte van de B&B en het aantal vierkante meters van de B&B moeten zijn weergegeven.

### **Artikel 3.3.7 Voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor B&B**

1. Voor een vergunning voor het gedeeltelijk onttrekken van een woonruimte aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van een B&B gelden in aanvulling op artikel 3.3.5 de volgende voorwaarden:
  - a. de exploitant(en) van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft (of hebben) de woonruimte als hoofdverblijf en staat (of staan) in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte ingeschreven;
  - b. de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen;
  - c. de B&B beschikt over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten;
  - d. de B&B-woonruimte die ten behoeve van B&B wordt onttrokken is een deel van een zelfstandige woonruimte;
  - e. de woonruimte waarbinnen wordt onttrokken is niet in eigendom van een woningcorporatie;
  - f. de vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar;
  - g. de vergunning is exploitant- en woonruimtegebonden; en
  - h. meer dan één exploitant, als bedoeld in onderdeel a, kan slechts wanneer deze exploitanten tot hetzelfde huishouden behoren.
2. Voor een vergunning voor het gedeeltelijk onttrekken van een woonruimte aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van een B&B gelden de volgende voorschriften:
  - a. de exploitant(en) waar de aanvraag betrekking op heeft, exploiteert (of exploiteren) de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;
  - b. in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;
  - c. de B&B wordt gehouden in een deel van een zelfstandige woonruimte; en,
  - d. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin indien:
    - I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
    - II. de overlastveroorzaker en eigenaar vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de oppervlakte-eisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.
4. In afwijking van het eerste lid, zijn de voorwaarden als bedoeld in het eerste lid, onderdelen b en e, en het tweede lid, onderdeel a, pas van toepassing na een duur van zes jaar indien artikel 3.3.8, tweede lid, van toepassing is. In dat geval gelden de tot 2020 geldende voorwaarden.

### **Artikel 3.3.8 Overgangsrecht B&B**

1. In wijken waar op basis van artikel 3.3.5, tweede lid, is geloot, geldt voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld en zijn uitgeloot dat zij, mits zij voldoen aan de voorwaarden voor Bed & Breakfast in de Huisvestingsverordening 2016 geldend in 2019, alsnog een vergunning ten behoeve van een B&B kunnen krijgen, met dien verstande dat de vergunning geldt voor zes jaar en de B&B mag worden geëxploiteerd onder de tot 2020 geldende voorwaarden.
2. Voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld geldt dat zij de B&B voor een duur van zes jaar mogen exploiteren onder de tot 2020 geldende voorwaarden, mits zij een vergunning als bedoeld in artikel 3.3.7 hebben.

### **Artikel 3.3.8a In te dienen gegevens bij de aanvraag van een onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur**

Bij een aanvraag van een vergunning voor het onttrekken van een woonruimte aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur dienen in afwijking van de artikelen 3.2.2 en 3.2.3 de volgende gegevens te worden verstrekt:

- a. naam van de eigenaar van de woonruimte;
- b. naam van de exploitant waar de aanvraag betrekking op heeft; en
- c. het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft.

### **Artikel 3.3.8b Voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur**

1. Voor een vergunning voor het onttrekken van een woonruimte aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur gelden de volgende voorwaarden:
  - a. de aanvrager heeft de betreffende woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;
  - b. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, is niet in eigendom van een woningcorporatie;
  - c. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt;
  - d. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar; en
  - e. de vergunning is persoons- en woonruimtegebonden.
2. Aan een vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:
  - a. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur heeft de betreffende woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;
  - b. er wordt niet aan meer dan vier personen per nacht onderdak verleend;
  - c. de woonruimte wordt maximaal dertig nachten per kalenderjaar verhuurd;
  - d. er wordt een zelfstandige woonruimte exclusief in gebruik gegeven;
  - e. de exploitant, of een andere bewoner die hoofdverblijf heeft, en staat ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte, meldt het aantal nachten van iedere verhuring elektronisch bij burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;
  - f. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:
    - I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en
    - II. de overlastveroorzaker en bewoner(s) vooraf door de klager(s) en door burgemeester en wethouders op de overlast zijn gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouders kunnen gebieden aanwijzen waar een verbod op vakantieverhuur geldt.

4. Burgemeester en wethouders kunnen een andere geldigheidstermijn verbinden aan de vergunning dan de termijn genoemd in het eerste lid, onderdeel d.
5. Burgemeester en wethouders kunnen het aan verleende vergunningen verbonden voorschrift met betrekking tot het toegestane te verhuren nachten als genoemd in het tweede lid, onderdeel c, wijzigen.
6. Burgemeester en wethouders kunnen verleende vergunningen wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging nodig maken.

#### **Artikel 3.3.9 Onttrekkingsvergunning voor ander gebruik (niet zijnde B&B of vakantieverblijf)**

1. Een vergunning voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van ander gebruik, niet zijnde een vergunning ten behoeve van een B&B of vakantieverblijf, kan worden verleend indien de woonruimte wordt onttrokken ten behoeve van een naar het oordeel van burgemeester en wethouders gewenste maatschappelijke functie of ten behoeve van een functie die gewenste versterking biedt aan de economische structuur van de buurt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften aan de vergunning verbinden, bedoeld in het eerste lid, zoals dat binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning, een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd.

#### **Artikel 3.3.10 Vergunning voor samenvoegen**

Voor een vergunning voor het samenvoegen van woonruimten als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden toepassen:

- a. dat binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd;
- b. dat de samengevoegde woonruimte gedurende een bepaalde periode wordt toegewezen aan een huishouden met een inkomen tot het in artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel a, genoemde bedrag wanneer één van de samen te voegen woonruimte huurpunten heeft tot en met 200;
- c. dat de samengevoegde woonruimte ten hoogste 200 huurpunten heeft wanneer één van de samen te voegen woonruimten huurpunten heeft tussen de liberalisatiegrens en de 200; of,
- d. dat een krap wonend huishouden in een zelfstandige huurwoning onder de liberalisatiegrens na samenvoeging passender woont.

#### **Artikel 3.3.11 Quotumvoorwaarden omzettingsvergunning**

1. Vergunningen voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten worden met inachtneming van een door burgemeester en wethouders per wijk vastgesteld quotum verstrekt.
2. In aanvulling op het eerste lid geldt dat maximaal 25 procent van het aantal adressen, in een pand, of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen, kan bestaan uit omgezette woonruimten. Waarbij geldt dat:
  - a. bij minimaal vier zelfstandige woonruimten per verdieping kan tot een maximum van 25 procent van het totaal aantal adressen uit omgezette woonruimte bestaan;
  - b. bij minder dan vier zelfstandige woonruimten per verdieping kan tot een maximum van 25 procent van het totaal aantal adressen per pand uit omgezette woonruimten bestaan; en,
  - c. bij minder dan vier adressen per pand kan er maximaal sprake zijn van één omgezette woonruimte.
3. In situaties waar het tweede lid geen toepassing vindt, omdat sprake is van een afwijkende indeling, ontsluitingssysteem, interne indeling of plattegrond, wordt door burgemeester en wethouders een individuele afweging gemaakt.



4. Indien het aantal aanvragen voor een wijk hoger is dan het quotum, geschiedt de verdeling middels loting. Alleen wanneer aan alle vergunningsvoorwaarden ingevolge artikel 3.3.13 wordt voldaan kan de aanvrager in de loting meedingen naar een vergunning.
6. Burgemeester en wethouders stellen in nadere de regels de hoogte van het quotum als bedoeld in het eerste lid vast alsmede nadere regels over de wijze waarop vergunningverlening plaatsvindt.

#### **Artikel 3.3.12 In te dienen bescheiden bij en na de aanvraag van een omzettingsvergunning**

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, dienen in afwijking van artikel 3.2.2 de volgende gegevens te worden verstrekt:
  - a. naam en het adres van het hoofdverblijf van de eigenaar;
  - b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft en,
  - c. een plattegrond van de gehele zelfstandige woonruimte waarop is aangegeven welke ruimtes worden omgezet in onzelfstandige woonruimten.
2. De plattegrond als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, dient op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze te worden verstrekt, waarbij het aantal vierkante meters van de gehele woonruimte en het aantal vierkante meters van elke onzelfstandige woonruimte alsmede van de gezamenlijke verblijfsruimte moet zijn weergegeven.

#### **Artikel 3.3.13 Voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning**

1. Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden in aanvulling op artikel 3.3.11 de volgende voorwaarden:
  - a. de om te zetten zelfstandige woonruimte een gezamenlijke verblijfsruimte van minimaal elf vierkante meter met een minimale breedte van drie meter;
  - b. voor het omzetten naar vier onzelfstandige woonruimten of meer moet er vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluidseisen;
  - c. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;
  - d. er is geen sprake van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, tenzij de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende kan motiveren dat sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid; en,
  - e. het betreft geen zelfstandige woonruimte die vanaf 1 januari 2020 is gevormd als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d.
2. Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden in aanvulling op artikel 3.3.11 de volgende voorschriften:
  - a. elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één volwassene bewoond en in geval van huur op basis van een individueel schriftelijk huurcontract tussen eigenaar, of degene namens deze, en huurder;
  - b. er is vanaf ingebruikname van de vergunning geen sprake van een aaneengesloten periode van drie maanden waarin twee of minder bewoners in de Basisregistratie personen staan ingeschreven op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. De termijn van drie maanden vangt aan op het moment dat de verhuurder door burgemeester en wethouders op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen in de Basisregistratie personen; en,
  - c. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de eerste volzin indien:
    - l. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,

- ll. de overlastveroorzaker en eigenaar vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is geweest en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid ; en,
  - d. er wordt niet in meer onzelfstandige woonruimten omgezet dan het aantal onzelfstandige woonruimten waarvoor de vergunning is verleend.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluidseisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.
  3. In afwijking van het tweede lid, onderdeel a, kan een onzelfstandige woonruimte in het geval van wettelijk dwingend bepaald medehuuderschap mede bewoond worden door een tweede volwassene, zijnde de echtgenoot of geregistreerde partner.

#### **Artikel 3.3.14 Overgangsrecht omzetting**

1. Vóór 1 januari 2020 aangevraagde omzettingsvergunningen worden verleend op basis van de in 2019 geldende voorwaarden op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.
2. Vóór 1 januari 2020 aangevraagde omzettingsvergunningen kunnen in aanvulling op het bepaalde in artikel 3.3.2 worden ingetrokken op het moment dat er een aaneengesloten periode van drie maanden twee of minder bewoners in de Basisregistratie personen staan ingeschreven op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven.
3. De termijn van drie maanden, als bedoeld in het tweede lid, vangt aan op het moment dat de verhuurder door burgemeester en wethouders op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen in de Basisregistratie personen.

#### **Artikel 3.3.15 Vergunning woningvorming**

1. Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d, gelden de volgende voorwaarden:
    - a. de nieuw te vormen woonruimten zijn zelfstandig en hebben een verblijfsruimte met een gebruiksoppervlak van ten minste achttien vierkante meter;
    - b. voor woningvorming moet er vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluidseisen voor woningvorming;
    - c. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze; en,
    - d. het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wethouders in nadere regeling aangewezen stadsdelen.
  2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluidseisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.
-