

Afschrift gemeentelijk beperkingenbesluit: Artikel 3.4.1 en 3.4.2 van de [Huisvestingsverordening](#), splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet.

Afdeling II Splitsing

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied

In Amsterdam vallen alle gebouwen die vóór 1940 tot stand gekomen zijn in het gebied vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 8 augustus 1977, nr 19 in het werkingsgebied. Voor juridische splitsing van deze of delen van deze gebouwen in appartementsrechten is een vergunning nodig. Door een vergunningplicht in te voeren kunnen veranderingen door woningsplitsing worden beoordeeld op wenselijkheid. Zoals bij artikel 3.1.1 beargumenteerd is er in grote delen van de Amsterdamse woningvoorraad sprake van schaarste. Er is behoefte aan voldoende goedkope voorraad, maar ook aan huurwoningen in het middensegment bestaat een grote behoefte. Als woningen gesplitst en verkocht worden is, met de huidige marktdruk, de kans groot dat de prijzen snel stijgen boven het niveau dat voor middeninkomens haalbaar is. Bij splitsen vindt geen woningonttrekking plaats maar wel een segmentale verschuiving binnen de woningvoorraad.

Artikel 3.4.2. Reikwijdte vergunningplicht

Dit artikel bepaalt dat het verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders een (eigendoms)recht op een gebouw dat onder de aangewezen categorie van artikel 3.1.1 valt, te splitsen in appartementsrechten of lidmaatschapsrechten. Voor woningen gebouwd na 1940 is geen vergunning nodig om gesplitst te worden in appartementsrechten. Woningen boven de liberalisatiegrens gebouwd vóór 1940 hebben een vergunning nodig, maar deze wordt verleend mits er aan bepaalde kwaliteitseisen wordt voldaan. Op deze hoofdregel zijn in het vierde lid een drietal uitzonderingen gemaakt.