

Blog: Amsterdam schaft woongroepen af per 1 januari 2017

15-12-2016 10:07

Het delen van woningen is populair. Met name in grote steden als Amsterdam. Woonruimte is er schaars en de huurprijzen zijn hoog. Verhuurders staan vaak positief tegenover woningdelen. Woningdelers hebben over het algemeen een eigen inkomen en zijn bereid om meer voor dezelfde woning te betalen dan een stel of gezin.

Wordt een woning met meerdere personen gedeeld, dan is daar in beginsel een omzettingsvergunning voor nodig. Zelfstandige woonruimte wordt namelijk omgezet in onzelfstandige woonruimte. Iedere bewoner heeft een eigen kamer, maar de overige voorzieningen worden met elkaar gedeeld. De vereisten voor het verkrijgen van een omzettingsvergunning verschillen per gemeente. Zo ook de (soms hoge) kosten die daaraan zijn verbonden.

Vergunningsplicht

In de praktijk wordt het aanvragen van een omzettingsvergunning vaak achterwege gelaten. Verhuurders van woonruimte zoeken daarnaast naar alternatieven waarvoor geen vergunningsplicht bestaat. In de praktijk komt je meestal twee constructies tegen. De verhuurder verhuurt de woning aan één hoofdhuurder die vervolgens aan anderen onderverhuurt. Ook komt het voor dat de verhuurder de woning aan een woongroep verhuurt. In beide gevallen verhuurt de verhuurder zelfstandige woonruimte en geen losse kamers, zodat geen vergunning is vereist.

Onderverhuur

De eerste constructie (hoofdhuur-onderhuur) brengt voor de verhuurder wel een risico met zich mee. Het is in dat geval namelijk de onderverhuurder die zelfstandige in onzelfstandige woonruimte omzet zonder vergunning. Komt dit bij de gemeente aan het licht, dan kan de gemeente niet alleen de onderverhuurder maar ook de eigenaar aanschrijven. Dat zal in de meeste gevallen de eigenaar/verhuurder zijn. Dit risico is groter wanneer in de huurovereenkomst is opgenomen dat de verhuurder het onderverhuren toestaat. De boetes die worden uitgedeeld verschillen per gemeente, maar zijn over het algemeen fors.

Woongroepen

Het verhuren van een woning aan een woongroep biedt een goed alternatief, want daarvoor is geen vergunning vereist. Er bestaat soms wel een meldplicht, waaronder in Amsterdam. De woongroep dient aan bepaalde voorwaarden te voldoen die per gemeente kunnen verschillen. Het is dus zaak om goed in kaart te brengen welke regels er door de betreffende gemeente worden gehanteerd bij het verhuren aan woongroepen.

Zo schaft de gemeente Amsterdam de woongroep per 1 januari 2017 af. Nieuwe woongroepen kunnen zich vanaf dat moment niet meer melden. Woongroepen die zich hebben gemeld vóór 1 januari 2017 mogen blijven bestaan zolang zij aan de voorwaarden blijven voldoen. Na deze datum rest verhuurders in Amsterdam niets anders dan een omzettingsvergunning aan te vragen wanneer zij woningen aan woningdelers willen verhuren.

Voorwaarden woongroep

Bent u een verhuurder in Amsterdam en wilt u nog gebruik maken van deze regeling? De voorwaarden voor het vormen van een woongroep binnen de gemeente Amsterdam zijn als volgt:

- De groepsleden melden zich als groep voordat de woonruimte in gebruik wordt genomen;
- Het moet gaan om een zelfstandige woonruimte boven de liberalisatiegrens (huurprijs boven de €710,68);
- De woning moet voldoen aan de eisen voor geluidsreductie;
- De groepsleden huren de woonruimte gezamenlijk met één huurcontract;
- De groep beschikt over het recht van coöptatie (bij vertrek van een huurder mag een andere huurder worden

voorgedragen);

- Elk groepslid beschikt over een eigen kamer;
- De groep beschikt over een gemeenschappelijke ruimte van minimaal 15 m²;
- Ieder groepslid heeft een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 15m², de gemeenschappelijke ruimte niet meegerekend;
- De groepsleden hebben een gezamenlijke rekening.

Een blog van Olivier Alberts, advocaat bij [Fort Advocaten](#).