

Column: Nieuw beleid gemeente Amsterdam voor woningdelen

09-01-2017 11:56

Een aanzienlijk deel van ruime, geliberaliseerde huurwoningen wordt in Amsterdam bewoond door woningdelers. Vaak door middel van een huurovereenkomst met één hoofdhuurder. Denk bijvoorbeeld aan studenten en starters die met vier of meer bewoners een woning huren en samen de huur betalen. Door deze vorm van bewoning vindt er feitelijk omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte plaats. Voor omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte bestonden tot voor kort twee mogelijkheden; het aanvragen van een omzettingsvergunning of het door de huurders laten vormen van een woongroep. Vanaf 1 januari 2017 is de mogelijkheid van het vormen van een woongroep komen te vervallen en kan omzetting alleen nog plaatsvinden door het aanvragen van een omzettingsvergunning.

Als uitgangspunt geldt dat voor een zelfstandige woning die door meer dan twee volwassenen wordt bewoond een vergunning moet worden aangevraagd voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte (kamergewijze bewoning). Doel van deze vergunningsplicht is volgens de gemeente Amsterdam het geven van sturing op de woningvoorraad en het vergroten van de leefbaarheid

Omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Wat zijn de voorwaarden?

Een vergunning tot het verlenen van het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte kan worden verleend indien de zelfstandige woonruimte een puntenwaarde heeft boven de liberalisatiegrens en aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De nieuw gevormde onzelfstandige woonruimte minimaal 12m² gebruiksoppervlak heeft;
- De nieuw gevormde onzelfstandige woonruimte voorziet in een zorgbehoefte.

Daarnaast kan de vergunning geweigerd worden als de omzetting een negatief effect heeft op de leefbaarheid. Hiervan kan sprake zijn als in een beperkte omgeving of in bepaald wooncomplex al veel onzelfstandige woningen zijn.

Voorwaarden omzetten naar 3 of 4 onzelfstandige woonruimten

De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m² met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid). Er wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van geluidsisolatie.

Voorwaarden voor omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten

De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m² met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid). Er wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van geluidsisolatie.

De te realiseren onzelfstandige woonruimtes worden beheerd door een instelling die zich krachtens haar statuten richt op de verhuur en het beheer van onzelfstandige woonruimte (bijvoorbeeld voor jongeren, studenten of huishoudens met een specifieke zorgbehoefte). De instelling is tevens als zodanig ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Van het totaal aantal woningen dat door eenzelfde trappenhuis of galerij wordt ontsloten, of onderdeel uit maakt van hetzelfde bouwblok bij eengezinswoningen, kan maximaal 25% van het totaal aantal woningen worden omgezet in woningen met 5 of meer onzelfstandige woonruimten. Wordt een woning door meerdere trappenhuisen ontsloten, dan geldt een maximum van 25% van het totaal aantal woningen per verdieping.

Kosten

De gemeente Amsterdam geeft aan dat het om een lichte vergunningsvorm gaat. De bijbehorende leges kunnen worden opgevraagd bij de gemeente Amsterdam.

Mogelijkheden naar aanleiding van het nieuwe beleid

Onder de nieuwe Huisvestingsverordening zou het dus tamelijk eenvoudig moeten zijn om een geliberaliseerde huurwoning door 4 bewoners te laten bewonen (4 onzelfstandige units en een gemeenschappelijke ruimte) en daarvoor een vergunning aan te vragen. Dat geldt ook indien er meerdere geliberaliseerde huurwoningen in hetzelfde gebouw verhuurd worden (maximaal 4 bewoners per huurwoning). Bij verhuur aan 5 of meer bewoners per huurwoningen gelden zwaardere eisen (zie boven). De gemeente toetst bij de vergunningsaanvraag niet de inhoud van de te sluiten huurovereenkomst en het is dan ook zaak om aan de inhoud van die huurovereenkomst de nodige aandacht te besteden.

Handhaving

Nu de gemeente een duidelijk beleid heeft gevormd voor woningdelen en omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte zal zij ook stringenter controleren. Omzetten zonder vergunning kan leiden tot handhaving en een boete.

Een column van Evert Baart, advocaat bij [Van Diepen Van der Kroef](#).