

Amsterdam heeft het woongroepenbeleid afgeschaft. Wat nu?

13-02-2017 17:05

De woningmarkt staat onder druk. Men name in Amsterdam. Er zijn meer woningzoekenden dan beschikbare huurwoningen. Het is een bekend fenomeen. En het speelt overal in de wereld in de grote steden. Een van de goede oplossingen die wereldwijd de kop opsteekt is woningdelen. Een artikel van advocatenkantoor Hielkema & co over de regels en voorwaarden rond het woningdelen.

Een groep van meestal jonge mensen huren samen een woning. De groep deelt de woning en de faciliteiten daarin. Op die manier zijn er voor drie of vier personen geen drie of vier aparte woningen nodig, maar slechts één woning. En passant kan de woningeigenaar een mooi rendement maken, omdat 3 of 4 mensen meer kunnen en willen betalen. In Nederland is door de recente wijzigingen van het woningwaarderingssysteem de huurwaarde van veel woningen gestegen tot boven de liberalisatiegrens, waardoor de markt de hoogte van de huurprijs bepaalt en niet meer de wettelijke gemaximeerde huurprijs. Dat biedt kansen.

In Amsterdam werd vorig jaar het aantal woningen dat op deze wijze wordt bewoond geschat op ongeveer 12.700.

Achtergrond van de houding van de gemeente Amsterdam

Een ideale oplossing zou je denken, maar de gemeente Amsterdam is er toch niet blij mee. Sinds 2011 zijn de maximale huurprijzen in het woningwaarderingssysteem door maatregelen van het kabinet Rutte flink verhoogd. Onder andere doordat in 2015 de WOZ-waarde een onderdeel van het woningwaarderingssysteem is geworden. Mede doordat de WOZ-waarde in Amsterdam hoog ligt, is het betrekkelijk eenvoudig geworden om zelfs kleine woningen, soms na wat investeringen in de energieprestatie, geliberaliseerd te verhuren. Daarmee worden deze woningen, die voorheen vaak huurprijzen hadden die ver onder de liberalisatiegrens lagen, onbereikbaar voor mensen met lagere inkomens. Hoewel er in Amsterdam een schreeuwend tekort is aan middeldure huurwoningen, ziet de gemeente Amsterdam die ontwikkeling met lede ogen aan, maar kan ze er weinig aan doen. Het woningwaarderingssysteem is een landelijke regeling, waar de gemeente buiten staat en aan gebonden is.

Als deze woningen op grote schaal aan een groep, veelal jonge, mensen worden verhuurd (voor veel hogere, geliberaliseerde, huurprijzen) kan dat volgens de gemeente gepaard gaan met ongewenste randverschijnselen, zoals overlast, overbewoning, te hoge huurprijzen en brandonveiligheid.

Beleid sinds 2014 en evaluatie daarvan in 2016

Voor woongroepen werden er in 2014 verschillende regels en voorwaarden opgesteld. Zo moest de woongroep worden gemeld bij de gemeente, moesten de kamers een bepaalde oppervlakte hebben, moesten de bewoners een recht van coöptatie hebben (het recht zelf nieuwe bewoners aan te wijzen) en was een gemeenschappelijke bankrekening verplicht. Begin 2016 is het beleid omtrent woongroepen geëvalueerd.[i: zie uitleg noten onderin het artikel]

Conclusie: het beleid werkt slecht, is niet uniform en de regels zijn te complex. Er werden maar 52 woongroepen gemeld bij de gemeente. Handhaving van het beleid was nauwelijks uitvoerbaar. Er werd in september 2016 een voorstel geformuleerd voor aanpassing van het beleid, dat in een aantal opzichten zou moeten worden versoepeld. Volkomen onverwacht werd dat voorstel eind 2016 door het gemeentebestuur naar de prullenbak verwezen. Het gemeentebestuur besloot het beleid per 1 januari 2017 radicaal om te gooien door woongroepen af te schaffen en een vergunningplicht met strenge voorwaarden te introduceren.

Daartoe is op 1 januari 2017 de Amsterdamse Huisvestingsverordening gewijzigd.[ii] Woongroepen die uiterlijk

op 31 december 2016 aan de toenmalige voorwaarden voldeden en bij de gemeente als woongroep waren aangemeld, mogen blijven bestaan. Voor hen geldt de oude regelgeving nog.[iii] Deze regelgeving kunt u vinden op de website van de gemeente.[iv] Maar nieuwe woongroepen kunnen sinds 1 januari 2017 niet meer worden opgericht, hoewel het niet de bedoeling van de gemeente is om woningdelen onmogelijk te maken.

Woningdelen anno 2017: nog twee mogelijkheden

Van woningdelen is volgens de gemeente Amsterdam sprake als een woning wordt bewoond door meer dan één huishouden. Een huishouden is volgens de gemeente een alleenstaande dan wel twee (volwassen) personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. Indien een woning wordt bewoond door twee personen (ongeacht hun onderlinge relatie of juist de afwezigheid daarvan) is dus sprake gewone bewoning. Woningdelen is dan niet aan de orde. Vanaf drie personen (niet zijnde ouder(s) met kind(eren)) is wel sprake van woningdelen. De gemeente biedt in dat geval twee mogelijkheden: inwoning/hospitaverhuur, waarbij geen vergunning nodig is, en verhuur op basis van een omzettingsvergunning naar onzelfstandige woonruimte. Er gelden verschillende eisen voor deze varianten.

Variant 1: inwoning of hospitaverhuur

Bij deze vorm van woningdelen is het vereist dat de hoofdbewoner van de woning zijn hoofdverblijf in de woning heeft én het grootste deel van de woning voor zichzelf heeft. Minder dan de helft van de woning mag worden (onder)verhuurd aan één of maximaal twee huishoudens (kamerbewoners).

De eisen voor inwoning/hospitaverhuur zijn:

1) De verhuurder heeft zijn hoofdverblijf in de woning;

Als de eigenaar zelf in de woning woont, mag hij één of twee huishoudens bij hem laten inwonen. Hij moet zelf ook in de woning blijven wonen. Indien de eigenaar de woning heeft verhuurd, mag de hoofdhuurder (na toestemming van zijn verhuurder) kamers onderverhuren aan één of twee andere huishoudens mits hij zelf zijn hoofdverblijf blijft houden in de woning.

2) Er is sprake van onderverhuur aan of inwoning door één of maximaal twee huishoudens;

De eigenaar of de hoofdhuurder mag kamers verhuren aan één of twee huishoudens. Hierbij geldt als huishouden de eerder genoemde definitie, dus ook als een deel van de woning wordt onderverhuurd aan een gezin kan sprake zijn van inwoning. Een huishouden kan dus bestaan uit twee personen/inwoners, die inwonen bij de hoofdhuurder of eigenaar.

3) De verhuurder heeft het exclusieve gebruiksrecht op minimaal 50% van de gebruiksoppervlakte van de woning;

De derde eis is dat de verhuurder ten minste 50% van de woning exclusief voor zichzelf heeft en niet deelt met de inwoners. Het gaat hier om 50% van het gebruiksoppervlak van de gehele woning (inclusief de gedeelte of onderverhuurde ruimtes). Ruimtes die gedeeld worden met de inwoners, zoals de badkamer of de keuken, tellen niet mee voor de 50%-norm, want die ruimtes heeft de verhuurder niet exclusief voor zichzelf.

4) Binnen het deel van de woonruimte dat in gebruik wordt gegeven aan de inwoner(s) is per inwoner gemiddeld 12 m² aan gebruiksoppervlakte beschikbaar.[v]

De vierde eis voorkomt dat de inwoners met te veel personen in een te kleine ruimte moeten verblijven. Voor deze eis wordt dus gekeken naar het aantal inwoners, niet naar het aantal huishoudens dat inwoont. Als er dus twee huishoudens inwonen, die beide bestaan uit twee personen, gaat het om vier inwoners. Die vier inwoners

moeten gemiddeld 12 m² per inwoner tot hun beschikking hebben. Als dus het ene huishouden, bestaande uit één persoon, de beschikking heeft over 10 m², moet het andere huishouden, bestaande uit één persoon, minimaal 14 m² woonoppervlak hebben. Gaat het om huishoudens bestaande uit twee personen, dan moet er weer meer oppervlakte beschikbaar zijn

De voormalige woongroepen (als bedoeld in het beleid van voor 1 januari 2017) voldoen niet aan de eisen van inwoning, omdat de leden van de woongroep allemaal gelijk zijn ten opzichte van elkaar. Er is dus geen persoon die aanspraak maakt op een groter deel van de woning en de rest bij hem laat inwonen. Bovendien blijkt uit de beleidsregels van de gemeente voor wijziging van de woningvoorraad dat de hoofdbewoner(s) en de inwoner(s) de woning niet tegelijk mogen betrekken. De gemeente prikt dan als het ware door de constructie heen en oordeelt dan dat er feitelijk sprake is van onttrekking van een woning aan de woningvoorraad.

Huurcontract en huurprijs bij inwoning/hospitaverhuur

Bij inwoning gelden speciale regels voor de bescherming van de kamerhuurder. Die zijn minder vergaand dan bij gewone verhuur. De gedachte daarbij is dat, omdat de verhuurder en inwoner onder hetzelfde dak leven, aan de samenleving gemakkelijker een einde moet kunnen worden gemaakt om te voorkomen dat vervelende situaties ontstaan.

Het is wel verstandig dit contractueel goed te regelen in een speciaal huurcontract.

Omdat het hier gaat om kamerverhuur, waarbij voorzieningen in de woning worden gedeeld met de verhuurder, is het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte van toepassing. En omdat er bij onzelfstandige woonruimte geen liberalisatiegrens is, kan de huurder altijd naar de huurcommissie om de huurprijs te laten toetsen.

Daarnaast moet nog rekening worden gehouden met het volgende. In de beleidsregels van de gemeente Amsterdam[vi] voor het wijzigen van de woonruimtevoorraad (beleidsregel 12) staat dat de hoofdhuurder van de zelfstandige woning de huurprijs zelfstandig moeten kunnen opbrengen. De hoofdhuurder mag niet afhankelijk zijn van de huur die de onderhuurder betaalt. De gemeente wil hiermee bereiken dat de mogelijkheid van onderverhuur voor de eigenaar geen reden mag zijn om een hogere huurprijs te vragen. Het zal in de praktijk lastig zijn dit te toetsen. Hoe bepaalt de eigenaar of de huurder de huur zelfstandig kan betalen? Welke norm geldt hierbij?

Variant 2: verhuur op basis van een omzettingsvergunning naar onzelfstandige woonruimte

Bij deze vorm van woningdelen wordt een zelfstandige woning door meerdere mensen bewoond, die (volgens de definitie van de gemeente) geen huishouden vormen en waarbij geen inwoning plaatsvindt. In feite is deze woonvorm wat in het beleid van voor 1 januari 2017 de woongroep heette. Voor deze vorm van verhuur is een vergunning nodig: een omzettingsvergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte. Er zijn voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van de vergunning. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het omzetten van een woning naar 3 of 4 onzelfstandige woonruimten en het omzetten van een woning naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten. De verschillende voorwaarden zijn:

Voorwaarden voor het omzetten van een woning naar 3 of 4 onzelfstandige woonruimten[vii]

1) De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van ten minste 11 m² met een minimale breedte van 3 meter (art. 4.3 lid 4 Bouwbesluit).

Er moet een gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners zijn. Deze ruimte moet een ruimte zijn die bestemd is voor het 'verblijven' van personen. Het mag dus geen bad- of slaapkamer zijn; het moet een verblijfsruimte, zoals een woonkamer of een woonkeuken, zijn.

2) Er wordt voldaan aan de eisen voor geluidsisolatie. Deze eisen zijn op de website van de gemeente Amsterdam te vinden.^[viii] Oudere woningen met houten vloeren/plafonds voldoen in de regel niet aan deze eisen. Deze woningen vergen dus bouwkundige maatregelen om aan de eisen te voldoen.

Voorwaarden voor het omzetten van een woning naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten^[ix].

Naast de twee eisen die gelden voor omzetting naar 3 of 4 onzelfstandige woonruimte, gelden de volgende aanvullende eisen:

1) 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 (bijv. voor jongeren, studenten, of huishoudens met een specifieke zorgbehoefte). De instelling is tevens als zodanig ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Het beheer dient dus uitbesteed te zijn aan een professionele beheerder en mag de verhuurder niet in eigen hand houden.

2) 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. Voor wooncomplexen waarop de gegeven omschrijving niet van toepassing is, omdat sprake is van een afwijkende ontsluitingssysteem, interne indeling of complexplattegrond, maakt het Dagelijks Bestuur een individuele afweging, waarbij de uitgangspunten van bovenstaande regeling zoveel mogelijk analoog worden toegepast.

De gemeente wil met deze voorwaarde kennelijk overbewoning in een woningcomplex tegengaan.

3) Het percentage woningen met 5 of meer kamers is, in het stadsdeel waar de om te zetten woning zich bevindt, niet hoger dan of gelijk aan het stedelijk gemiddelde (op basis van het meest recente onderzoek Wonen in Amsterdam).^[x]

Ook heeft de gemeente kennelijk willen voorkomen dat in de stadsdelen geen wanverhouding ontstaat tussen zelfstandige woningen met 5 kamers of meer en woningen die zijn omgezet naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten. Of dat in een stadsdeel bijna geen grote zelfstandige woningen meer over zijn. Onduidelijk is hoe de gemeente dit toetst en hoe kan worden geverifieerd of die toetsing correct is uitgevoerd.

Aan het aanvragen van een vergunning zijn kosten verbonden: € 533,50 per woning of gedeelte daarvan (prijsspeil 2017). Dit zijn eenmalige kosten.

Een omzettingsvergunning is niet vereist voor studentenwoningen die door de gemeente als studentenwoning zijn erkend.^[xi]

Woongroepen die niet voldeden aan de eisen die daaraan werden gesteld voor 1 januari 2017 zullen nu in veel gevallen onder het beleid voor de omzettingsvergunning vallen. Hier kleven verschillende voor- en nadelen aan. Enerzijds gelden er nu minder eisen (bij omzetting naar 3 of 4 onzelfstandige woonruimte) dan voorheen bij het woongroepenbeleid. Dat is voor de gemiddelde belegger zonder meer positief. Anderzijds zullen bij oudere woningen soms dure maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de geluidseisen.

Huurcontract en huurprijs bij een omzettingsvergunning

Anders dan wel wordt verondersteld[xii], is het wel mogelijk om een woning met een omzettingsvergunning te verhuren aan de groep bewoners op basis van één huurcontract voor zelfstandige woonruimte. Dat komt doordat het bestuursrecht (de regels van de gemeente) niets bepaalt over de wijze waarop de woning contractueel in gebruik wordt gegeven. Dat betekent dat, indien de woning qua puntenwaardering geliberaliseerd kan worden verhuurd, de huurprijs vrij is overeen te komen en het puntenstelsel niet van toepassing is (niet dat van zelfstandige woonruimte noch dat onzelfstandige woonruimte).

Ook hier is het van het grootste belang een speciaal huurcontract te gebruiken.

Handhaving

Welk risico lopen eigenaren en verhuurders als de gemeente erachter komt dat een woning wordt gedeeld, maar niet op een juiste manier? De gemeente heeft boetes gesteld op het omzetten van een woning zonder vergunning.

De boetes zijn:

-€6.000,- (en bij herhaalde overtreding €20.500) voor het omzetten een zelfstandige woning in maximaal 4 onzelfstandige woonruimten zonder vergunning;

-€18.000,- (en bij herhaalde overtreding €20.500) voor het omzetten een zelfstandige woning in minimaal 5 onzelfstandige woonruimten zonder vergunning.[xiii]

Ook onder het oude beleid kon de gemeente al handhaven en golden er (lagere) boetes, maar dat werd slechts sporadisch gedaan. De gemeente kan op basis van het Basisregistratie Personen (BRP) eenvoudig vaststellen wie er op welk adres staan ingeschreven, maar om de daadwerkelijke woonsituatie te kunnen vaststellen is nader onderzoek, waaronder een huisbezoek, vereist en dat is tijdrovend. Handhaving is met de nieuwe regels niet gemakkelijk geworden. Weliswaar is op basis van het BRP nog steeds gemakkelijk vast te stellen welke woningen worden bewoond door meer dan 2 volwassenen, maar daarmee is de gemeente er nog niet.

Vervolgens zal op basis van een onderzoek in de woning en interviews met de bewoners vastgesteld moeten worden, of er sprake is van inwoning, waarvoor geen vergunning nodig is, dan wel kamerbewoning waarvoor ten onrechte geen omzettingsvergunning is aangevraagd. Daarbij moeten ook de maten van de woning worden vastgesteld. Ook onder de sinds 1 januari 2017 geldende regels voor woningdelen. Hierbij moet bedacht worden dat ingezetenen, als zij verhuizen en zich op het nieuwe adres willen inschrijven, hun huurcontract moeten overleggen bij de Basisregistratie van de gemeente (voorheen GBA).[xiv] Dat is voor de gemeente een effectief aanknopingspunt voor de controle op de naleving van het woningdelenbeleid.

Als de gemeente een overtreding vaststelt, kan zij handhaven. In de eerste plaats zal zij dat doen door een boete op te leggen. Doorgaans legt de gemeente de boetes op aan de eigenaar van de woning. Ook als de woning is verhuurd. Maar de gemeente kan er ook voor kiezen om de boete op te leggen aan de huurder. Het opleggen van een boete door de gemeente is altijd een besluit waar bezwaar en beroep tegen openstaat.

Bezwaar en beroep tegen handhaving

Bezwaar- en beroepsprocedures tegen boetes van de gemeente zijn weinig gepubliceerd, maar in de zaken die gepubliceerd zijn liep het slecht af voor de huurder en de eigenaar. Er is gemeentelijke regelgeving op grond waarvan het hebben van een hennepplantage verboden is op straffe van een boete. In een uitspraak van de Raad van State van 4 februari 2015 ([ECLI:NL:RVS:2015:288](#)) legde een gemeente een boete op aan de eigenaar van een woning, omdat daarin een hennepplantage was aangetroffen. Die was aangelegd door de

huurder van de woning. De eigenaar maakte bezwaar tegen de boete en voerde aan dat hij de woning had verhuurd, niet wist van de kwekerij, de buurvrouw had gevraagd om bij hem melding te maken van calamiteiten, zij niets had gemeld en dat de huur pas drie maanden eerder was ingegaan, zodat dat hij nog niet had gecontroleerd. Het mocht niet baten. De Raad van State overweegt dat de eigenaar niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij niet wist en niet kon weten dat de woning werd gebruikt als hennepkwekerij. Overigens was een onderverhuurder in een andere zaak ([ECLI:NL:RVS:2015:241](#)) hetzelfde lot toebedeeld. Hij kon niet aannemelijk maken dat hij niet wist en niet kon weten dat de woning als hennepkwekerij werd gebruikt.

Uit deze twee uitspraken blijkt als de verhuurder wordt aangesproken, hij zal moeten aantonen dat hij niet wist of niet kon weten dat de woning door zijn huurder als hennepkwekerij werd gebruikt. De eisen die aan het bewijs daarvan worden gesteld zijn nogal hoog.

Wat te doen?

De veranderingen in het beleid overvallen veel verhuurders. Zij weten niet wat zij moeten doen. Er zijn drie mogelijkheden:

-Niets doen en hopen dat de gemeente het adres niet traceert.

-Verhuur op basis van inwoning/hospitaverhuur. Dit is afhankelijk van de grootte en indeling van de woning. Vaak zal in bestaande situaties bovendien het huurcontract aangepast moeten worden en daar hoeft de zittende huurder niet per se aan mee te werken. En bedacht moet worden dat de huurprijzen van de kamers van de inwoners gemaximeerd zijn op basis van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte.

-Verhuur op basis van een omzettingsvergunning. Ook hier geldt dat goed moet worden gekeken naar de omvang en indeling van de woning. In oudere woningen zullen vaak investeringen voor geluidsisolatie nodig zijn. Als de woning groot genoeg is, is het wel mogelijk om de woning op één huurcontract te verhuren voor een geliberaliseerde huurprijs. En bij 5 bewoners of meer moet er een professionele beheerder zijn en gelden er quota.

Ten slotte

Het nieuwe beleid maakt woningdelen zeker niet onmogelijk. Maar het is lastig te beoordelen of woningdelen door het nieuwe beleid moeilijker is geworden. Dat zal van geval tot geval bekeken moeten worden. Laat u daarom in concrete situaties goed adviseren over de mogelijkheden en over de wijze waarop u dat contractueel het beste kunt regelen.

Vastgoedjournaal organiseert op 4 en 12 april 2017 [een businessmeeting over dit onderwerp, waarin gelegenheid is om in te gaan op uw eventuele vragen.](#)

Toelichtende noten

[i]

[https://www.amsterdam.nl/publish/pages/524959/eindrapport_woningdelen_in_amsterdam_februari_2016.p
df](https://www.amsterdam.nl/publish/pages/524959/eindrapport_woningdelen_in_amsterdam_februari_2016.pdf)

[ii] Voordracht voor de raadsvergadering van 21 en 22 december 2016, pagina 8: wijziging van artikel 5.1 van de Huisvestingsverordening

[iii] "Hierbij grepen woongroepen, die nog voor 1 januari 2017 wilden opteren voor het oude beleid, vaak mis,

omdat de link naar het aanmeldingsformulier op de website van de gemeente vanaf 29 december 2016, vlak na de bekendmaking van het nieuwe beleid, niet meer werkte. Geen fraai staaltje van gemeentebestuur.”

[iv]

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/bijzondere-situaties/woningdelen/woongroepen/#b2ec8de2-757e-41dd-9fb3-82f37f6c8e4f>. Onjuist is dat de gemeente al medio december 2016 de mogelijkheid om woongroepen te melden bleek te hebben afgesloten op haar website. Dit gaat nog een juridisch staaltje hebben.

[v] Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017, pagina 58

(https://www.amsterdam.nl/publish/pages/822202/12_beleidsregel_wijzigen_van_de_woonruimtevoorraad.pdf).

[vi]

<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/woonbeleid/regels-verordeningen/beleidsregels-2017/>; Beleidsregel 12:

https://www.amsterdam.nl/publish/pages/822202/12_beleidsregel_wijzigen_van_de_woonruimtevoorraad.pdf, p. 58.

[vii] Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017, pagina 59

(https://www.amsterdam.nl/publish/pages/822202/12_beleidsregel_wijzigen_van_de_woonruimtevoorraad.pdf).

[viii] <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/bijzondere-situaties/woningdelen/voorwaarden/>

[ix] Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017, pagina 59 – 60

(https://www.amsterdam.nl/publish/pages/822202/12_beleidsregel_wijzigen_van_de_woonruimtevoorraad.pdf).

[x] <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/onderzoningmarkt/wia/>

[xi] Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017, pagina 58

(https://www.amsterdam.nl/publish/pages/822202/12_beleidsregel_wijzigen_van_de_woonruimtevoorraad.pdf).

[xii] Door bijvoorbeeld Vastgoedbelang. Zie haar persbericht over het nieuwe woningdelenbeleid.

[xiii] <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/bijzondere-situaties/meldpunt-zoeklicht/bestuurlijke-boete/>

[xiv] <https://www.amsterdam.nl/burgerzaken/verhuizing-doorgeven/>