

## **Zet Amsterdam (deels) de rem op de handhaving bij woningdelen?**

29-12-2017 11:42

**VVD en D66 maken zich in Amsterdam sterk voor legalisatie van 12.700 woningen die op 31 december 2016 door meer dan twee bewoners werden gedeeld. Zo blijkt uit schriftelijke vragen van die fracties aan het College van B&W Amsterdam.**

De twee politieke partijen hebben op 22 december 2017 aan het Amsterdamse College van B&W een elftal vragen voorgelegd. Uit de vraagstelling zou men kunnen afleiden dat D66 en VVD vooral van het College willen weten in hoeverre er sprake zal zijn van rigide handhaving van de regels tegenover een meer pragmatische aanpak met als doel versimpeling van de praktijk en met name dan de legalisering van de 12.700 adressen waar woningdelen al plaatsvindt.

### **Hoop voor de toekomst**

Met name de slotvraag aan het College schept hoop voor de toekomst: "Deelt het college de algemene conclusie van D66 en VVD dat de regels, gehoord de signalen uit de stad, nog niet simpel genoeg zijn waardoor bepaalde gevallen in de knel komen en is zij bereid tot aanpassingen om te waarborgen dat bestaande gevallen waar geen hoogoplopende misstanden zijn niet hun woning verliezen?"

### **Uitkomst voor verhuurders en huurders**

Dit zou goed nieuws zijn voor verhuurders en huurders. Legalisatie van de bestaande gevallen met als peildatum 31 december 2016 zou talloze procedures tussen verhuurders en huurders bij de Kantonrechters kunnen voorkomen. Immers, in het geval dat de gemeente Amsterdam ten aanzien van vóór 31 december 2016 bestaande gevallen handhavend optreedt tegen de verhuurder, zal deze noodzakelijkerwijs alsnog een vergunning moeten aanvragen en de woning moeten aanpassen of -indien dat niet mogelijk is - naar zijn huurders moeten omdraaien en de huurovereenkomst moeten beëindigen. Hoe lastig dat is, weet elke verhuurder.

### **Huurovereenkomst ontbinden?**

Wij hebben de bui voor de verhuurders al zien hangen en onderzoek gedaan naar de mogelijkheid voor de verhuurder om de huurovereenkomst op grond van artikel 7:210 van het Burgerlijk Wetboek te laten ontbinden. Er lijken in de rechtspraak aanknopingspunten te vinden die het ontbreken van een noodzakelijke vergunning aanmerken als een gebrek als genoemd in bovengenoemd artikel. Een andere vraag is of het jarenlange gedogen van deze situatie door de gemeente Amsterdam handhaving met terugwerkende kracht redelijk en billijk maakt.

Als D66 en VVD hun zin krijgen dan wordt aan alle onzekerheid voor verhuurders en huurders een einde gemaakt; de voor 31 december 2016 bestaande gevallen van woningdelen worden - mits er geen sprake is van misstanden - gelegaliseerd. Alles daarna is vergunningsplichtig. Dit lijkt niet meer dan redelijk, gezien het enorme aantal studenten en starters dat aangewezen is op woningdelen en bij strikte handhaving het risico loopt hun woning te verliezen.

U kunt de door D66 en VVD gestelde vragen opvragen via het contactformulier op [www.vastgoedadvocaat.com](http://www.vastgoedadvocaat.com). We houden u op de hoogte!

Evert Baart is vastgoedadvocaat bij [Van Diepen Van der Kroef](#).

# VASTGOED JOURNAAL

Evert Baart