

De nieuwe Huisvestingsverordening 2020 van Amsterdam: wat verandert er?

10-06-2019 09:41

Op 1 juni 2019 heeft het Amsterdamse college van B&W een ontwerp Huisvestingsverordening ter inzage gelegd. Deze gewijzigde Huisvestingsverordening moet na een [inspraakperiode van zes weken](#) en eventuele aanpassingen door de gemeenteraad worden vastgesteld, waarna de Huisvestingsverordening per 1 januari 2020 gaat gelden.

In dit blog zal advocaat Huib Hielkema Van Hielkema & Co inzoomen op de belangrijkste wijzigingen inzake het woningdelen (gedeelde bewoning van een zelfstandige woning door meer dan 2 volwassenen, niet zijnde familie).

Duidelijk is dat het college de Huisvestingsregels op meerdere vlakken wenst aan te passen, in dit blog richt ik mij uitsluitend op het onderdeel woningdelen.

Betere vindbaarheid en leesbaarheid

Ten eerste is duidelijk dat het college het commentaar op de huidige verordening over de slechte leesbaarheid ter harte heeft genomen. Veelvuldig is, ook door ons kantoor, in procedures aangevoerd dat de regelgeving omtrent omzetting van woonruimte slecht vindbaar is in de huidige tekst van de Huisvestingsverordening. Dat is hersteld in de ontwerpverordening en dat komt de helderheid en vindbaarheid ten goede.

Voortaan kamerhuurcontracten

Uit eerdere publicaties was al duidelijk geworden dat het college invloed wil uitoefenen op wat verhuurders met hun huurders afspreken. Het college noemt de veel gebruikte praktijk waarbij een gehele zelfstandige woning op één huurcontract wordt verhuurd aan een groep bewoners. Er is dan geen sprake van kamerverhuur.

Het college wil hier grip op krijgen, door aan omzettingsvergunningen de voorwaarde te verbinden dat voortaan een kamerhuurcontract wordt gesloten met elke individuele bewoner. Hiermee zet het college in op lagere huurprijzen en meer huurbescherming voor woningdelers.

Op basis van individuele kamerhuurcontracten is geliberaliseerde verhuur niet mogelijk, kan de huurder altijd naar de huurcommissie om de huurprijs te laten toetsen en kan de verhuurder de groep huurders ook niet als geheel aanspreken wanneer deze hun verplichtingen niet nakomen.

Wij stellen vraagtekens bij deze regelwijziging, omdat huur(prijs)bescherming niet tot het doel en strekking van de Huisvestingswet behoort. En ook omdat de gemeente hiermee het door het Europees Verdrag voor de Rechten van Mens beschermde eigendomsrecht lijkt te schenden. Wij zullen hierop in volgende blogs terugkomen.

Quota: maximaal aantal omzettingsvergunningen

Daarnaast zal een quotum van omzettingsvergunningen worden ingevoerd. Nu nog kunnen vergunningen voor omzetting naar maximaal vier woonruimten onbeperkt worden aangevraagd en verleend, maar het college wil dat aantal, per wijk, begrenzen.

In de Nadere regelingen bij de ontwerpverordening is te lezen hoeveel omzettingsvergunningen in de toekomst verleend kunnen worden per wijk/straat.

Naast dit quotum komt er nog een andere beperking. Deze houdt in dat maximaal 25% van het aantal woningen in een pand of op een verdieping van een complex mag worden omgezet. In geval van minder dan vier woningen in een pand, mag één woning daarvan worden omgezet.

Voorheen gold een soortgelijke beperking bij omzetting naar meer dan vier woonruimten, maar nu zal die toets gaan gelden voor alle aanvragen voor een omzettingsvergunning.

Maximaal zes bewoners

Waar nu nog een omzettingsvergunning mogelijk is voor omzetting naar 8 of 10 woonruimten, wordt dat aantal in de verordening in beginsel begrensd tot maximaal zes.

Verval van de vergunning

De ontwerpverordening bevat nog een opmerkelijke regeling, die ook gaat gelden voor nu al verleende omzettingsvergunningen. Deze houdt in dat indien de gemeente constateert dat op een vergunde, omgezette woning langer dan 3 maanden maar twee volwassenen ingeschreven staan, de vergunning automatisch vervalt. Dan wordt de woning weer omgezet naar zelfstandige woonruimte.

Ook bij deze regeling plaatsen wij grote vraagtekens. De rechtszekerheid lijkt in het geding te komen. Een verhuurder heeft geen zicht en kan ook geen zicht krijgen op wie in zijn woning zijn ingeschreven. En een verhuurder kan zijn huurders ook niet tot (her)inschrijving dwingen.

Hiermee zou een verhuurder zijn omzettingsvergunning kunnen verliezen als zonder zijn medeweten, één of twee van zijn huurders besluiten zich uit te schrijven en weigeren dat ongedaan te maken. Ook als een woning na een huurdersmutatie 4 maanden leegstaat vanwege een verbouwing, is verval van de vergunning natuurlijk niet terecht.

Geen geluidseisen meer bij 3 bewoners

Er is nog een belangrijke wijziging te noemen. Deze houdt in dat voor omzetting ten behoeve van maximaal 3 bewoners geen geluidseisen meer gelden.

Wel blijft voor bewoning door 3 bewoners een omzettingsvergunning verplicht. En dat betekent dat deze vergunningen vanaf 1 januari 2020 ook onder de quota vallen.

Wanneer het een vergunningaanvraag voor vier bewoners betreft hoeft pas uiterlijk op 1 juli 2022 aan de geluidseisen te zijn voldaan.

Ik hoop u meer inzicht te hebben gegeven in welke regels er voor u als verhuurder c.q. belegger aanstaande zijn. Wanneer bij u vragen leven over wat de nieuwe regels specifiek voor uw woning (bezit) betekenen of wanneer u overweegt in te spreken op de ontwerpverordening, neemt u dan vooral contact op met ons kantoor.

Bezoektip: Vastgoedjournaal organiseert in samenwerking met Hielkema & co op 2 juli 2019 een [Businessmeeting over het nieuwe Woningdelenbeleid van Amsterdam](#). Er zal dan ook aandacht worden besteed aan het woningdelenbeleid in de andere grote steden van de Randstad.

Huib Hielkema is advocaat bij [Hielkema & Co](#).