

## Woningdelen: verhuurd volgens de regels?



***Let op! De gemeente Amsterdam heeft per 1 januari 2017 de regels voor het huren/verhuren van woningen voor meerdere personen veranderd. Een update hierover volgt z.s.m. op onze website.***

Amsterdam kampt met een tekort aan woningen in alle categorieën, zo ook bijvoorbeeld starters. De wens is om zelfstandig te wonen, maar de realiteit is voor velen dat dat financieel gezien niet haalbaar is. Laat staan dat je ooit aan de beurt komt voor een sociale huurwoning. Een oplossing is het delen van een woning; samen met anderen huur je dan een woning in de vrije sector en deel je dus de (hoge) lasten. Iedereen blij: de starters hebben een plek in de stad die zij thuis kunnen noemen, en verhuurders kunnen een hogere huur voor hun woning vragen (drie mensen met een baan kunnen tenslotte meer betalen dan één of twee).

Geen probleem, of wel?

Misschien wel, want er zijn daadwerkelijk regels over wanneer een huurwoning wel of niet door een aantal volwassenen bewoond mag worden. Dus wanneer verhuur je een woning legaal aan een groep mensen?

Het antwoord op deze vraag is niet zo eenvoudig als het lijkt.

Dit heeft ook de gemeente zich gerealiseerd door de resultaten uit het onderzoek 'Woningdelen in Amsterdam' van februari 2016. Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente, naar aanleiding van de nota 'Ruimte voor woningdelers' van januari 2014 .

De gemeente wil namelijk graag zo veel mogelijk verschillende vormen van wonen faciliteren in de stad, maar wel natuurlijk zonder dat dat ten koste gaan van de leefbaarheid. Om excessen tegen te gaan zijn er regels opgesteld waaraan moet worden voldaan om een huurwoning te mogen delen. Enerzijds zijn dat regels voor onzelfstandige woningen, studentenhuizen bijvoorbeeld, waarin een kamer wordt verhuurd. Anderzijds zijn dat regels voor zelfstandige woningen die op verschillende manieren door een aantal mensen kunnen worden gehuurd.

Dus wanneer is een woning een studentenhuys, en moet aan die regels worden voldaan, en wanneer is het een woning die door een groep wordt gehuurd? En wanneer is er sprake van 'misstanden' waarbij gehandhaafd zou moeten worden? Uit het onderzoek van februari 2016 blijkt dat dit voor vrijwel alle partijen, huurders, verhuurders en handhavers, niet eenduidig is.

Voorbeeld:

- a. Drie volwassenen wonen in een huis met drie slaapkamers en een woonkamer, elk gebruiken ze een eigen slaapkamer. De huur betalen ze per persoon aan de verhuurder.
- b. Drie volwassenen wonen in een huis met drie slaapkamers en een woonkamer, elk gebruiken ze een eigen slaapkamer. De huur betalen ze van een gezamenlijke rekening aan de verhuurder.
- c. Drie volwassenen wonen in een huis met drie slaapkamers en een woonkamer, elk gebruiken ze een eigen slaapkamer. De huur betalen ze aan een van de drie huisgenoten, die het complete bedrag betaalt aan de verhuurder.

Hoewel het anders lijkt, zijn er juridisch gezien verschillen in deze situaties en kunnen ze allemaal onder een andere categorie vallen. Per geval moeten ze aan andere regels voldoen om legaal gehuurd en verhuurd te mogen worden.

Deze drie situaties zouden gezien kunnen worden als volgt:

- a. Kan gezien worden als kamergewijze verhuur in een woning waarvoor een woningonttrekkingsvergunning nodig is. Zie voor verdere informatie <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/bijzondere-situaties/woningdelen/wonen-per-kamer/>
- b. Kan gezien worden als een woongroep die een woning huurt. Voor een legale situatie moet in dit geval ook voldaan worden aan een aantal andere voorwaarden, te vinden op <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/bijzondere-situaties/woningdelen/wonen-per-kamer/>
- c. Kan gezien worden als inwoning, en is legaal als voldaan wordt aan bepaalde regels, zoals te vinden op <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/bijzondere-situaties/woningdelen/inwonen/>

De verschillen zijn in deze situaties klein en daardoor is voor handhaven ook relatie weinig draagvlak, doordat het gevoel van rechtsongelijkheid in de hand wordt gewerkt. Het kan dan ook voorkomen dat er om die rede soms niet wordt opgetreden door de gemeente. Een effect van handhaven zou namelijk kunnen zijn dat de bewoners worden uitgezet. Iets wat de gemeente niet ambieert, aangezien de overtreding over het algemeen niet bewust begaan is door de bewoners, of ook door de verhuurder niet.

Tegen de echte excessen, waarbij er meer volwassen huurders dan kamers zijn of waarbij de brandveiligheid in het geding komt, wordt natuurlijk wel handhavend tegen opgetreden.

De gemeente heeft naar aanleiding van de bevindingen in het onderzoek dan ook besloten om een deel van het beleid aan te passen en meer duidelijkheid te creëren. Het is de bedoeling dat dit aangepaste beleid eind 2016 van kracht wordt. (Zie ook <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/bijzondere-situaties/woningdelen/>)

Bent u verhuurder of huurder, en twijfelt u of u legaal (ver)huurt, schroom dan niet om contact op te nemen met ons.

Alicia Schoo  
schoo@m2advocaten.nl