VASTGOED JOURNAAL

Woningeigenaren opgelet: Huisvestingsverordening is gewijzigd + update regels rond woningdelen

24-10-2017 11:27

Op 13 februari 2017 publiceerden wij een artikel over het nieuwe beleid van de gemeente bij woningdelen. Inmiddels zijn we een half jaar verder en is het tijd voor een update. Voor degenen die nog niet bekend zijn met de regels van de gemeente, eerst een korte introductie.

Beleid sinds 1 januari 2017

Van woningdelen is volgens de gemeente Amsterdam sprake als een woonruimte wordt bewoond door meer dan één huishouden. Een huishouden is een alleenstaande persoon, dan wel twee volwassenen met of zonder kinderen die een gemeenschappelijke huishouding voeren. Als zelfstandige woonruimte bewoond wordt door twee personen is sprake van gewone bewoning, en is er niks aan de hand. Vanaf drie personen (niet zijnde ouders met kinderen), is een vergunning nodig, voor omzetting naar drie (of meer) onzelfstandige woningen. Die vergunning krijg je als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

In artikel 3.1.2. van de Huisvestingsverordening (geldig tot 1 oktober 2017) is de reikwijdte van de vergunningplicht vastgelegd. Het bijzondere is dat daar een vergunningplicht voor woningomzetting niet wordt genoemd, maar voor woningsamenvoeging en onttrekking wel.

Er is geen vergunning nodig als sprake is van inwoning: de hoofdbewoner heeft zelf zijn hoofdverblijf in de woning en verhuurt een of meer kamers in zijn woning onder aan één of twee huishoudens. Voorwaarde is dat de hoofdbewoner 50% van de oppervlakte van de woning exclusief voor zichzelf heeft, en iedere inwoner tenminste 12m2 voor zichzelf heeft.

VASTGOED JOURNAAL

Wanneer krijg je een omzettingsvergunning?
Om een omzettingsvergunning voor bewoning door drie of vier personen te verkrijgen moet de woonruimte beschikken over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van ten minste 11 m2 met een minimale breedte van 3 meter, en moet de woning voldoen aan bepaalde regels over geluidsisolatie.

Bij bewoning door vijf of meer personen geldt als extra vereiste i) dat er een professionele beheerder is aangesteld en ii) dat van het totaal aantal woningen dat door eenzelfde trappenhuis of galerij wordt ontsloten, of onderdeel uit maakt van hetzelfde bouwblok bij eengezinswoningen, maximaal 25% van het totaal aantal woningen wordt bewoond door 5 personen, en iii) dat het percentage woningen met vijf of meer kamers, in het stadsdeel waar de om te zetten woning zich bevindt, hoger dan of gelijk aan het stedelijk gemiddelde is.

Het omzettingsbeleid in de praktijk
Wij hebben de afgelopen tijd veel woningeigenaren die woonruimte verhuren aan drie of meer personen (vaak studenten of starters), geadviseerd over het nieuwe beleid.

In sommige gevallen was het mogelijk een constructie van inwoning te creëren, waardoor geen omzettingsvergunning nodig was. In andere gevallen bleek het eenvoudig om een omzettingsvergunning te krijgen. Het is dan wel raadzaam om, voorafgaand aan de aanvraag voor de vergunning, het geluidsisolatieniveau in overeenstemming te brengen met de eisen van de gemeente, al hoeft er bij de aanvraag in beginsel geen bewijs worden overgelegd dat aan dat vereiste is voldaan. Wat wel moet worden overgelegd blijkt uit de toelichting bij het aanvraagformulier, te weten:

-Eén of meer tekeningen van de bestaande- en nieuwe plattegronden op schaal (1:100) van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de oude- en nieuwe bestemming, met vermelding van de gebruiksoppervlak per woonruimte;
-Een situatietekening, gebaseerd op door of namens de burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen gebouwen
-Een puntentelling van de huidige situatie op het moment van de aanvraag, per woning, conform het Puntensysteem.
-De namen en adressen van de bewoners van de woonruimte
-De aard en het gebruik van de woonruimte
-De motivering van het verzoek

Voor de omzetting naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten geldt de aanvullende eis dat de te realiseren 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 moet ook als zodanig staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel,

De vraag die rijst is of daaraan voldaan is als de verhuurder tevens professioneel beheerder is. Nergens blijkt namelijk uit dat de verhuurder en de beheerder níet een en dezelfde partij kunnen zijn. We hebben vernomen dat sommige stadsdelen menen dat de eigenaar van de betreffende woning zelf aan die eis moet voldoen. Dat lijkt ons een onjuiste uitleg van het beleid. Als dat zou kloppen kan je als particuliere eigenaar nooit vijf of meer onzelfstandige woningen verhuren.

Handhaving
Inmiddels is duidelijk dat de gemeente Amsterdam handhaaft op de regels inzake woningdelen. Daarbij benut zij de volledige ruimte die de wetgever biedt bij de oplegging van forse bestuurlijke boetes in het kader van de Huisvestingswet, te weten € 6.000,- per “overtreder”. De boete bij recidive is € 20.500,-. In haar handhaving van de nieuwe regels zoekt de gemeente de randen op, en gaat er volgens ons af en toe ook overheen. Met name

omdat zij zowel woningeigenaren, makelaars als beheerders, nietsontziend beboet als een situatie wordt geconstateerd waarvoor een omzettingsvergunning vereist is. Als bijvoorbeeld één woning twee eigenaren heeft en als er een makelaar betrokken was, kan je te maken hebben met een boete van (3 x € 6.000) = € 18.000. Maar het is zeer discutabel of dat wel terecht is. Onze ervaring is evenwel ook dat de gemeente geen huisbezoeken aflegt, zodra een aanvraag vergunning woningomzetting is ingediend.

Aangezien dit een recente wijziging van de regelgeving betreft, is nog niet uitgekristalliseerd dat de regelgeving (en dus ook de boetes) een rechterlijke toets kan doorstaan. Dat maakt het lastig een goede afweging te maken bij de vraag om wel of juist geen omzettingsvergunning aan te vragen. We hebben inmiddels gezien dat zich in de praktijk veel verschillende situaties kunnen voordoen.

De keerzijde van niet aanvragen van een omzettingsvergunning is dat het bij een boete veel tijd (en dus geld) zal kosten om dat besluit aan te vechten. Indien u voor alles de kans op een huisbezoek en een boete zo veel mogelijk wenst te reduceren, is het raadzaam om bij meer dan 2 woningdelers spoedig een omzettingsvergunning aan te vragen (desnoods onder protest) of in ieder geval een start maken met een onderzoek naar de haalbaarheid van een aanvraag. We adviseren u ook om met uw huurders af te spreken dat zij u meteen op de hoogte brengen als de gemeente voor controle is langs geweest.

Wijziging huisvestingsverordening
Op 18 augustus 2017 is de huisvestingsverordening (weer) gewijzigd. De wijziging is op 1 oktober 2017 in werking getreden. De oorspronkelijke versie die gold vanaf 1 januari 2017 was als gezegd (taalkundig en juridisch) onbegrijpelijk. De wijziging van de huisvestingsverordening had als doel om de verordening te verduidelijken en schoonheidsfoutjes eruit te halen. Dat is niet gelukt. De nieuwe tekst die nu de reikwijdte van de vergunningplicht beschrijft, verwijst namelijk naar het artikel in de Huisvestingswet dat ziet op woningvormen (en dus nog steeds niet op woningomzetting). Dat vinden we vreemd.

Dit zal in toekomstige bezwaarprocedures door ons aan de kaak worden gesteld. Want nog steeds worden boetes opgelegd onder verwijzing naar overtreding van precies dat onduidelijke artikel van de Huisvestingsverordening.

Voor de volledigheid merken wij nog op dat met de wijziging van de huisvestingsverordening ook de regels inzake vakantieverhuur in de verordening zijn verwerkt. Voor dergelijke verhuur (bijv. via AirBnB) geldt sinds 1 oktober 2017 een meldplicht. Voor het niet melden kan een boete van € 6.000,- worden opgelegd. Wij menen dat het onterecht is dat een woningeigenaar een boete opgelegd zou krijgen als zijn huurder de woning ondanks een contractueel onderverhuurverbod stiekem onderverhuurt via AirBnB. Dat is echter wel wat er in de praktijk gebeurt. Ook deze kwestie is onderwerp van verscheidene procedures die wij voeren. Wordt dus vervolgd.

Wout-Jeroen Leenders en Elsje de Bie werken als advocaten bij Hielkema & Co, specialisten in vastgoed- en huurrecht.

Redactie