

Hoe een einde te maken aan woningdelen?

04-12-2018 09:03



Bekend is dat het in Amsterdam niet is toegestaan woonruimte te verhuren aan drie of meer volwassenen, als daarvoor geen omzettingsvergunning is afgegeven (situaties van hospitaverhuur daargelaten). Deze regels gelden sinds 1 januari 2017. De kosten van de verbouwing, die meestal nodig is om te voldoen aan de geluidsisolatie-eisen van de gemeente, zijn vaak aanzienlijk.

Verhuurders kiezen er daarom regelmatig voor dan maar geen omzettingsvergunning aan te vragen en de woning door maximaal twee bewoners te laten bewonen. Maar wat nu als de woning al sinds jaar en dag wordt bewoond door drie of meer bewoners? Kan je dan bij het vertrek van een van de bewoners ervoor kiezen diens plaats niet op te vullen? De rechtbank stelde een verhuurder, die dat wilde, onlangs in het gelijk.

Drie bewoners en een onderverhuurverbod

In deze zaak, waarbij de verhuurder door Hielkema & co werd bijgestaan, ging het om een huurovereenkomst op naam van één huurder, waarin twee andere personen als bewoners waren vermeld. In de huurovereenkomst stond een onderverhuurverbod. De verhuurder had geen omzettingsvergunning, en wilde die ook niet aanvragen vanwege de hoge kosten van geluidsisolatie.

Op enig moment heeft de huurder aan de verhuurder laten weten dat een van de bewoners de woning had verlaten, en dat er een nieuwe bewoner was gekomen. Daarvoor had de verhuurder echter geen toestemming gegeven. De verhuurder wilde die toestemming ook niet geven, vanwege het risico op handhaving van de

regels voor woningdelen door de gemeente Amsterdam.

De verhuurder heeft de huurder en de nieuwe bewoner gesommeerd ervoor te zorgen dat de nieuwe bewoner de woning verlaat. Om dat daaraan geen gehoor werd gegeven, startte de verhuurder een kort geding tegen beiden.

Kort geding tot ontruiming van de nieuwe bewoner

De verhuurder vorderde het vertrek van de nieuwe bewoner. De voorzieningenrechter oordeelde in zijn vonnis van 20 november 2018 dat de verhuurder vanwege het beleid van de gemeente een redelijke grond had om geen nieuwe bewoners te accepteren. Dat de woning steeds door drie personen werd bewoond, maakt dat niet anders. Omdat de verhuurder niet beschikte over een omzettingsvergunning, kon de gemeente een last onder dwangsom of een boete opleggen. Deze dreiging met handhaving achtte de voorzieningenrechter relevant bij de belangenafweging.

De huurder opperde dat de verhuurder een omzettingsvergunning aan kon vragen. Dat werd door de voorzieningenrechter van de hand gewezen, omdat dat aanzienlijke investeringen vergt. De slotsom is dat de nieuwe bewoner de woning dient te verlaten.

Bruikbare uitspraak

Deze uitspraak is goed nieuws voor verhuurders die geen omzettingsvergunning willen of kunnen aanvragen en geconfronteerd worden met een bewonerswisseling. In dat geval hoeft daar dus niet altijd toestemming voor gegeven te worden.

Elsje de Bie is vastgoedadvocaat bij [Hielkema & Co](#), gespecialiseerd in huurrecht.

Elsje de Bie