Gemeente Amsterdam

Vraag 5.16 woningdelen vergunningvrij

In kaart brengen hoe we woningdelen vergunningvrij kunnen maken (al eerder uitgezocht, bestaande info 2024 december)? Welke maatregelen kunnen we wel nemen. Hoeveel extra woonruimte kan dat opleveren?

Antwoord (max. 1 A4)

Hoe kunnen we woningdelen vergunningvrij maken?
Woningdelen is vergunningsplichtig en er is een quotum ingesteld om te kunnen sturen op de balans in de woningvoorraad en de leefbaarheid in buurten te beschermen. Het versoepelen van de regels, of afschaffen van de vergunningsplicht en het quotum, is mogelijk met een aanpassing in de Huisvestingsverordening (eerst mogelijke moment is 1 januari 2028), en is een politieke afweging. Dus woningdelen kan vergunningvrij gemaakt worden.

Hoe veel extra woonruimte kan het opleveren?
Het is niet te zeggen hoe veel woonplekken het oplevert als woningdelen vergunningsvrij wordt. Woningen die geschikt zijn voor kamerverhuur omdat er 3 of meer slaapkamers zijn, zijn vaak ook geschikt voor bewoning door gezinnen. Woningdelen vergunningsvrij maken is een manier om de opmaak van de woningvoorraad te veranderen, ten gunste van groepen die geen eigen woning kunnen kopen of huren, zoals studenten.

Cijfers
- Er zijn nog 6.705 vergunningen beschikbaar in het wijkquotum;
- Het aantal verleende vergunningen is gedaald van 190 in 2023 naar 140 in 2025;

Welke maatregelen kunnen we nemen
Woningdelen vergunningsvrij maken (voor corporaties): het vergunningsvrij maken van woningdelen is mogelijk, ook kan ervoor gekozen worden dit alleen te doen voor woningcorporaties en daarvoor nadere voorwaarden op te nemen in de prestatieafspraken. Als woningdelen voor private verhuurders vergunningsvrij wordt, verliezen we grip op overlast. Handhaving op de huurprijs blijft mogelijk via handhaving op de Wet betaalbare huur, maar wordt uitdagender omdat het zicht op waar kamerverhuur plaatsvindt verdwijnt.

Quotum afschaffen: Door het quotum af te schaffen kunnen in alle wijken weer onbeperkt vergunningen worden verleend. Kanttekening is dat, op 4 wijken na, overal in de stad nog ruimte is in het plus- of wijkquotum. De verwachting is daarom niet dat het afschaffen van het quotum direct leidt tot meer vergunningaanvragen. Ook kunnen de balans in de woningvoorraad en de leefbaarheid niet meer worden gecontroleerd.

Extra vergunningen toevoegen binnen het quotumstelsel: Door binnen het quotum vergunningen toe te voegen, komt er meer ruimte beschikbaar én kan nog worden gestuurd op de balans in de woningvoorraad en leefbaarheid. Kantekening is dat in 2025 al het plusquotum ingevoerd. Daarmee zijn er 5.851 extra vergunningen beschikbaar gekomen voor kamerverhuur aan 3 personen. Er zijn sinds 1 januari 2025 slechts 26 vergunningen verleend op basis van het plusquotum, dat in werking treedt wanneer het wijkquotum in een gebied vol is.

Voorwaarden afschaffen: in het huidige beleid moet er een gemeenschappelijke verblijfsruimte van minimaal 3 meter breed en 11m2 aanwezig zijn in de woning. Daarnaast is het verplicht dat elke huurder een individueel huurcontract heeft. Ook gelden er vanaf bewoning door 4 of meer huishoudens strengere geluidseisen. Door deze voorwaarden af te schaffen, wordt de

drempel/regeldruk kleiner. Echter, de kwaliteit van de woning en de rechten van huurders nemen af. Ook kan de overlast toenemen.

Vergunningsvrij tot en met 3 kamers: door woningdelen tot en met 3 kamers vergunningsvrij te maken, het quotum te laten vervallen voor deze gevallen en de voorwaardes te versoepelen, wordt het voor verhuurders aantrekkelijker om aan woningdelen te doen. Tegelijk blijft de verwachte overlast beperkt. Of deze maatregel leidt tot een grote toename van woningdelen is onduidelijk. Het is niet duidelijk in hoeverre de afname aan vergunningaanvragen komt door veranderd rijksbeleid of de vergunningplicht en gemeentelijke regels.
In Utrecht is kamerverhuur tot en met 3 kamers al langer vergunningsvrij en zijn de resultaten positief. Het heeft niet geleid tot toegenomen overlast en leefbaarheidsproblematiek. In de Tweede Kamer is op 31 maart 2026 een motie van D66 aangenomen om dit landelijk in te voeren.

Risico's
Vooral bij middenhuur-woningen kan woningdelen zorgen voor verdringing van gezinnen. Woningen die geschikt zijn voor kamerverhuur, met 3 of meer slaapkamers, zijn ook geschikt voor gezinnen. Door kamerverhuur (tot en met 3 kamers) vergunningsvrij te maken kan de balans in de woningvoorraad dus veranderen.

Door kamerverhuur vergunningsvrij te maken krijgen (malafide) verhuurders meer ruimte om woningen te gebruiken als verdienmodel. Hoewel zij alsnog verplicht zijn om volgens het WWSO (puntentelling) de maximale huur te bepalen, hebben wij minder zicht of ze dat ook doen. Een meldplicht gecombineerd met meer handhavingscapaciteit op de Wet betaalbare huur kan dat risico mitigeren.

Een versoepeling/ afschaffen kan tot meer klachten/meldingen (geluids)overlast leiden. De verwachting is dat de overlast beperkt is omdat het gebruik van een woning door 3 personen vergelijkbaar is met dat van een gezin.

De effectiviteit van een versoepeling/afschaffen is niet duidelijk, het aantal vergunningsaanvragen daalt (van 190 in 2023 naar 140 in 2025). Tegelijkertijd is er ook nog ruimte in het quotum.

Aangekondigde aanpassingen vanuit het Rijk aan de Wet betaalbare huur, de opkoopbescherming en box 3 belasting zorgen voor onzekerheid. Als kamerverhuur voor investeerders lucratiever wordt, kan dit leiden tot een (ongecontroleerde) toename van kamerverhuur.

Uitvoerbaarheid
Er zijn geen grote bezwaren vanuit de uitvoerbaarheid voor een versoepeling of afschaffing. Het afschaffen van regels maakt de uitvoering (handhaving en vergunningverlening) in principe eenvoudiger. Een versoepeling van de regels heeft gevolgen voor de inzet/het aantal FTE's in de handhaving. Zie tabel personele en financiële consequenties

Juridisch
Het huidige woningdeelbeleid bevat al een kwetsbaarheid in relatie tot de Europese dienstenrichtlijn. Omdat kamerverhuurvergunningen schaars zijn, mogen zij alleen tijdelijk worden verleend. Nu worden zij echter voor onbepaalde tijd verleend, en handelt de gemeente dus in strijd met de Europese dienstenrichtlijn. Het spanningsveld tussen enerzijds de eis van tijdelijke vergunningen en anderzijds het belang van huurcontracten voor onbepaalde tijd, is juridisch nog niet uitgevochten. Een volgende gerechtelijke uitspraak kan de gemeente dwingen om het beleid fundamenteel te veranderen. Bijvoorbeeld door niet meer te werken met quota, of door vergunningen tijdelijk te verlenen. Het tijdelijk verlenen

van vergunningen heeft grote gevolgen. Als een vergunning afloopt kan de woning niet meer legaal verhuurd worden, terwijl huurders wel huurbescherming genieten. Dit brengt zowel de verhuurder als de huurders in een lastige situatie.

Bij het versoepelen van (delen van de) vergunningplicht voor woningdelen dan wel van quota, zal in elk geval een juridisch toets moeten plaatsvinden op de motivering en op de mogelijke gevolgen van het hele stelsel van woonregels. De gemeente is verplicht om samenhangend consistent en systematisch beleid te hebben. Voorkomen moet worden dat het versoepelen van onderdelen van het kamerverhuurbeleid ook de juridische houdbaarheid van andere onderdelen waar een quotum- of vergunningstelsel voor geldt (zoals B&B en vakantieverhuur) ondergraaft. Hoe groot dit risico kan zijn hangt af van welke maatregel precies wordt genomen en welke motivering daaraan ten grondslag ligt.

Ook kan het juridisch ingewikkeld zijn om maatregelen/voorwaarden weer in te voeren nadat ze geschrapt zijn. In dat geval gelden voor bestaande vergunningen, onder soepelere regels, andere regels dan voor nieuwe vergunningen. Kortom, er ontstaan verschillende regels afhankelijk voor wanneer de vergunningen zijn verleend.

Financiële en personele gevolgen

Personele consequenties
De handhavingscapaciteit, gericht op excessen met een grote impact op bewoners of omwonenden, omvat voor het huidige woningdeelbeleid ongeveer 10 fte. Hier staan inkomsten tegenover. Dit is een gemeentelijke taakstelling! In 2025 bedroeg dit voor woningdelen ongeveer € 250.000.

Afhankelijk van de mate waarin de regels worden versoepeld (zie: *'welke maatregelen kunnen we nemen')* zal er minder handhavingscapaciteit nodig zijn. Als de vergunningplicht voor kamerverhuur volledig wordt afgeschaft en tevens geen voorwaarden aan kamerverhuur worden gesteld, is minder capaciteit nodig, dan wanneer enkel voor een deel van de kamerverhuur de vergunningplicht wordt afgeschaft. Bijvoorbeeld wanneer kamerverhuur t/m drie kamers vergunningvrij wordt, of kamerverhuur door een bepaald type verhuurder vergunningvrij wordt.

Een en ander kan bezien worden in een bestuurlijk benodigde herprioritering op de inzet van de handhavingscapaciteit binnen de verschillende Woon-thema's.

Financiële consequenties
Op het moment dat er minder ingezet wordt op handhaving zullen ook de inkomsten (boetes) vanuit de handhaving afnemen. Voor woningdelen was dit in 2025 ongeveer 250.000 euro.

Personele consequenties	2026	2027	2028	2029	2030	structureel
Aantal FTE* dat samenhangt met stoppen met intensivering of beleid						n.t.b.
Aantal FTE* dat samenhangt met starten met intensivering of beleid						
Incidenteel? Zo ja, tot wanneer?**						

* Dit betreft het totale aantal te verwachten fte's, ambtelijk en inhuur.

Gemeente
Amsterdam

**Incidenteel houdt in dat er een link is tussen de tijdelijke impuls met incidentele middelen. En heeft daarmee een expliciete Einddatum.