

Let op splitsingsakte en onttrekkingsvergunning bij kamergewijze verhuur



Sinds 1 januari 2017 geldt in Amsterdam voor woningdelen een vergunningsplicht. Dit houdt in dat een verhuurder een vergunning behoeft voor kamergewijze verhuur. Indien sprake is van een complex of van een pand dat juridisch gesplitst is, dan kan ook privaatrechtelijk paal en perk worden gesteld aan kamerverhuur. In splitsingsakten wordt vaak bepaald dat het verboden is om de woning te gebruiken als "kamerverhuurbedrijf". Het kan voorkomen dat in een splitsingsakte een dergelijk beding is opgenomen terwijl de verhuurder wel een vergunning voor kamerverhuur heeft gekregen. Kan de verhuurder in zo'n geval gebruik maken van de vergunning? Op 12 mei 2020 heeft het gerechtshof Amsterdam in twee uitspraken uiteengezet in welk geval de vergunning wel kan worden gebruikt en in welk geval niet.

Vergunningsplicht

Art. 21 van de Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om te sturen op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Een gemeente kan derhalve een vergunningsplicht koppelen aan het door een woningeigenaar wijzigen van de woonruimtevoorraad. Dit wordt een onttrekkingsvergunning genoemd. Bij kamergewijze verhuur wordt een zelfstandige woonruimte omgezet in een onzelfstandige woonruimte.

Indien de woning wordt bewoond door drie of meer personen is daarvoor een onttrekkingsvergunning vereist. Voor verlening van deze vergunning gelden enkele voorwaarden, zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte en kamers die voldoen aan eisen voor geluidsisolatie [1].

Splitsingsakte

Indien sprake is van een of meer appartementsrechten, dan zal ook een Vereniging van Eigenaars (VvE) worden opgericht. In de splitsingsakte staat beschreven welke appartementen er zijn, wat de bestemming is en welk reglement van toepassing is binnen de VvE. In splitsingsakten staat geregeld de volgende zinsnede vermeld: *“Het is niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.”* Dit doet vermoeden dat kamergewijze verhuur, in het geval een dergelijk beding in de splitsingsakte is opgenomen, niet (privaatrechtelijk) toegestaan is en ook niet in het geval door de gemeente Amsterdam een onttrekkingsvergunning is verleend. Door het gerechtshof Amsterdam is evenwel vorige maand geoordeeld dat in een bepaald geval van kamergewijze verhuur er geen sprake is van strijd met genoemd beding.

Gerechtshof Amsterdam

Het gerechtshof Amsterdam heeft op dezelfde dag, te weten 12 mei 2020, twee uitspraken gedaan in twee gevallen waarbij door de gemeente Amsterdam een onttrekkingsvergunning was verleend, terwijl in de splitsingsakte was bepaald dat de woning niet mocht worden geëxploiteerd als kamerverhuurbedrijf. In de eerste uitspraak [2] oordeelde het gerechtshof dat onder kamerverhuurbedrijf moet worden verstaan het kamergewijs verhuren van een woning. De aspirant huurders in kwestie zouden vier en indien mogelijk vijf, studenten dan wel beginnend werkenden betreffen die naast hun eigen kamer ook gebruik zouden maken van een (woon)keuken, douche, toilet en berging. Door het gerechtshof is geoordeeld dat een dergelijke situatie valt onder het begrip kamerverhuurbedrijf. Het maakte volgens het gerechtshof daarbij geen verschil dat de verhuurder voornemens was om met de aspirant

huurders één gezamenlijke huurovereenkomst te sluiten. Door de verhuurder werd betoogd dat het beding in de splitsingsakte ertoe strekte bedrijfsmatige kamergewijze verhuur te verhinderen.

*[1] Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad
Amsterdam 2017*

*[2] Gerechtshof Amsterdam 12 mei 2020,
ECLI:NL:GHAMS:2020:1357*

Volgens de verhuurder was daarvan echter in zijn geval geen sprake. Hij was namelijk voornemens zijn woning in zijn geheel te verhuren aan een woongroep die graag samen met hun vrienden een leven in Amsterdam wilde opbouwen. Volgens de verhuurder was dan ook sprake van verhuur aan een woongroep en niet van kamergewijze verhuur. Door het gerechtshof werd echter overwogen dat de aspirant huurders allemaal een eigen vrienden- en familiekring hebben, waardoor de woning veel in- en uitloop zou krijgen, hetgeen niet het geval zou zijn bij het verhuren van de woning aan een gezin. Deze in- en uitloop zou tot overlast (kunnen) leiden en dat is wat het beding in de splitsingsakte beoogde te voorkomen. Dit maakte dat de voorgenomen verhuur niet werd toegestaan.

In de tweede uitspraak [3] was de beoogde woonsituatie hetzelfde en toch kwam het gerechtshof tot de conclusie dat in dat geval de kamergewijze verhuur wel toegestaan was. In casu was de woning gekocht door ouders die voornemens waren de woning te verhuren aan hun zoon en zijn studievrienden. Door de ouders werd betoogd dat er dan ook geen sprake was van bedrijfsmatige verhuur en dat het beoogde gebruik niet in strijd was met de splitsingsakte. Het gerechtshof ging mee in deze redenering en oordeelde dat er geen sprake was van strijd met de splitsingsakte. Het gerechtshof nam daarbij in aanmerking dat de ouders de woning wilden verhuren aan hun zoon en zijn studievrienden voor de duur van diens studie en dat bij beëindiging van de studie de ouders niet voornemens waren de woning aan derden te verhuren.

Conclusie

Alvorens een onttrekkingsvergunning aan te vragen, is het raadzaam de splitsingsakte erop na te slaan om te bekijken of kamergewijze verhuur is toegestaan indien sprake is van een appartementsrecht. Door het gerechtshof Amsterdam is bepaald dat het verhuren aan een woongroep – te weten een vriendengroep – in strijd is met het in veel splitsingsakten neergelegde verbod op het exploiteren van de woning als een *kamerverhuurbedrijf*, tenzij de verhuurder familiale banden heeft met (een van) de aspirant huurder(s).

[3] *Gerechtshof Amsterdam 12 mei 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:1365*

Auteur

5.1, 2, e [redacted], Advocaat Vastgoed en Beroepsaansprakelijkheid bij
5.1, 2, e [redacted]

5.1, 2, e [redacted]@5.1, 2, e.com



大成 DENTONS