

Woningdelen met twee personen mogelijk verboden?



Begin dit jaar kwam de Raad van State met [een opmerkelijke uitspraak](#) waaruit bleek dat vakantieverbod (AirBnB) zonder vergunning verboden is op grond van de huisvestingswet. Vakantieverbod was tot dat moment in aan aantal gemeenten toegestaan zonder vergunning mits de verhuurder aan een aantal voorwaarden voldeed. De uitspraak heeft er toe geleid dat de gemeente Den Haag vakantieverbod inmiddels geheel heeft verboden en in Amsterdam is het sindsdien in enkele wijken verboden. In deze blog bespreken we echter bepaalde vormen van woningdelen die door deze uitspraak mogelijk eveneens verboden zijn zonder vergunning.

De uitspraak

Voordat wij de mogelijke olievlekwerking van de uitspraak bespreken komen wij eerst terug op de kern van de uitspraak. De [Raad van State heeft bevestigd](#) dat het op grond van artikel 21 sub a Hw (Huisvestingswet) [verboden](#) is om woonruimte te onttrekken aan de bestemming tot bewoning zonder een daartoe door de gemeente afgegeven vergunning. In zoverre geen nieuws, maar de Raad oordeelde óók dat de Huisvestingswet géén bevoegdheid biedt om vrijstelling van dat verbod te verlenen. Kortom het beleid om onder voorwaarden vakantieverhuur zonder vergunning wel toe te staan, zoals tot nu toe het geval was in bijvoorbeeld Amsterdam, voldoet niet aan de wet. De gemeenten zullen derhalve een vergunningstelsel moeten invoeren om vakantieverhuur weer mogelijk te maken.

Gemeenten staan woningdelen met 2 personen toe

Onttrekken van woonruimte is dus niet mogelijk zonder vergunning, maar in artikel 21 Hw worden meer activiteiten genoemd die verboden zijn. Zo is het op grond van artikel 21 sub c Hw ook niet toegestaan om zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden. Van omzetting is bijvoorbeeld sprake wanneer een van oorsprong zelfstandige woning kamergewijs wordt verhuurd aan meer dan één huishouden. Voor omzetting geldt bijvoorbeeld in Amsterdam ook nu reeds een vergunningsvereiste, maar net als in het geval van vakantieverhuur blijkt het onder bepaalde voorwaarden toegestaan.

“Voor omzetting vanwege bewoning door twee personen geldt geen vergunningsplicht. De gemeente Amsterdam wil twee vrienden die samenwonen namelijk niet anders behandelen dan een stel”[\[1\]](#)

De gemeente Nijmegen stelt impliciet hetzelfde door slechts uitdrukkelijk omzetting naar meer dan twee onzelfstandige woonruimten te verbieden.[\[2\]](#) De gemeente Utrecht legt eveneens pas een vergunningsplicht op bij omzetting ten behoeve van meer dan twee personen.[\[3\]](#) De gemeente Rotterdam daarentegen stelt zich nog wat soepeler op. Zij stelt dat pas een omzettingsvergunning is vereist indien er sprake is van 4 of meer kamerbewoners.[\[4\]](#)

Ondanks dat deze gemeenten het kennelijke doel hebben woningdelen (beperkt) toe te laten zonder vergunning biedt de Huisvestingswet, als wij de uitspraak van de Raad van State

volgen, net als in het geval van vakantieverhuur hiervoor geen gelegenheid anders dan met een vergunning.

Hospitaverhuur

Naast kamerverhuur is hospitaverhuur ook een vorm van woningdelen. Hospitaverhuur is een vorm van kamerverhuur waarbij de kamerverhuurder eveneens in de woning woont. In de huisvestingsverordening van bijvoorbeeld Nijmegen is speciaal een uitzondering opgenomen voor hospitaverhuur.[\[5\]](#)

“De vergunningplicht zoals bedoeld in het eerste lid, onder b, van dit artikel, is niet van toepassing op een situatie met een hospes-/hospita.”

Maar ook in andere gemeenten wordt hospitaverhuur toegestaan zonder vergunning. Echter wederom gelet op de uitspraak van de Raad van State komt het ons voor dat dit op grond van de Huisvestingswet niet mogelijk is.

Het begrip huishouden

Bij de vraag of een vergunning vereist is, is cruciaal of de woning wordt bewoond door meer dan één huishouden. Hoewel het begrip huishouden in de huisvestingswet niet is gedefinieerd blijkt uit de wetsgeschiedenis dat de wetgever ervan uitgaat dat bij kamergewijze verhuur van een woning de woning als geheel geen afzonderlijke woning meer vormt. De Raad van State heeft daarnaast het begrip “huishouden” zo uitgelegd dat sprake is van een huishouden indien kan worden aangenomen dat er bij de bewoners een intentie is om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.[\[6\]](#)

Van dat laatste is niet per se sprake wanneer bijvoorbeeld een studerende dochter met één andere studiegenoot een woning delen nu er meestal geen intentie is door voor onbepaalde tijd te laten zijn. Kortom strikt genomen zou ook in deze situatie een omzettingsvergunning dienen te worden aangevraagd.

Handhaving

Ten slotte komen wij terug op de huidige situatie. Zoals hiervoor is uitgelegd is de consequentie van de uitspraak van de Raad van State dat het woningdelen door twee (of meer) personen die ieder een afzonderlijk huishouden vormen dus verboden en is vrijstelling zonder vergunning in feite niet mogelijk. Toch is het onwaarschijnlijk (en wat ons betreft ook onwenselijk) dat gemeenten gelijk zouden gaan handhaven al was het maar omdat zij om praktische redenen hiertoe geen noodzaak zien. Het wordt dan ook pas problematisch wanneer bijvoorbeeld omwonenden verzoeken om handhaving. In principe zijn gemeenten in dat geval verplicht om te handhaven hetgeen nogal onwenselijke situaties kan opleveren. Een andere optie is natuurlijk om al deze situaties daadwerkelijk onder het vergunningstelsel te laten vallen, maar gezien de toenemende bureaucratie zou het waarschijnlijk nog beter zijn als de wetgever de huisvestingswet op dit punt zou herzien. De komende tijd wordt het in ieder geval interessant om te bezien of de lijn die de Raad van State heeft ingezet daadwerkelijk consequent wordt voortgezet.

Heeft u vragen naar aanleiding van deze blog of wilt u meer weten over de (on)mogelijkheden van woningdelen? Neemt u dan vrijblijvend contact op met M2 advocaten.

Advocaat Ginio Beij (beij@m2advocaten.nl)

Jurist Arjan Ang (ang@m2advocaten.nl)

[1] Toelichting Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 p. 34

[2] Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020 artikel 13 lid 1

[3] Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht artikel 3.1.2.

[4] Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019 (Rotterdam) artikel 3.2.2.

[5] Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020 artikel 13 lid 2

[6] ABRvS 13 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ3977