Omzettingsvergunning? – je woning gebruiken voor kamerverhuur

Kamers verhuren

Het is booming, kamers in een woning apart verhuren aan arbeidsmigranten, jongeren, studenten, starters, expats en andere mensen die tijdelijk een onderkomen nodig hebben. Een mooie oplossing voor bestaande woningnood. Kamers verhuren aan studenten is natuurlijk van alle tijden in studentensteden, vaak door een gedeelte van de eigen woning te verhuren. Dit heet hospitaverhuur. Maar het is ook mogelijk om als eigenaar een woning in delen te verhuren, zonder dat u zelf in deze woning woont. Daarvoor gelden vaak wat strengere eisen.

Juridisch

De juridische basis voor kamerverhuur is geregeld in het geldende bestemmingsplan, de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordening, het Bouwbesluit 2012 met bouwtechnische regels en het huurrecht in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek voor het gebruik van de woning of een deel daarvan.

Gemeentebesturen kunnen zelf bepalen of een zogenoemde omzettingsvergunning nodig is om een woning op te delen in apart te verhuren woonunits, met een gezamenlijk gebruik van de keuken, sanitair en een woonkamer.

Omzettingsvergunning

Met een bestemmingsplan en/of een omzettingsvergunning kan het aantal omzettingen in een dorp, stad of wijk worden gereguleerd door de gemeente, want het toelaten van meerdere huurders in één woning kan ervoor zorgen dat de leefbaarheid in de woonomgeving verslechtert. Er komen immers meer volwassen mensen bij in bijvoorbeeld een flat, ten opzichte van een reguliere gezinssamenstelling. Dat kan woonoverlast veroorzaken.

Bijvoorbeeld in Amsterdam zijn – vanuit een politieke sociale grondslag – de regels voor kamergewijze verhuur versoepeld. Dat kan op basis van de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening. Een gemeente kan heel werend zijn, maar kan er juist ook voor kiezen om geen omzettingsvergunning te vragen en zo maximaal soepel kamergewijze verhuur wil toestaan. In veel gemeenten is het omzetten van de woning naar kamergewijze verhuur vergunningvrij en bestaan geen restricties in een bestemmingsplan.

Maar voor wat betreft het bouwtechnische gebruik zoals geluidwering, brandveiligheid en minimale oppervlaktematen per woonunit, gelden de landelijke regels in het Bouwbesluit 2012 altijd wel!

Ook het huurrecht geldt natuurlijk altijd. Recentelijk is het huurrecht ook versoepeld, met nieuwe mogelijkheden voor de beperking van huurbescherming voor jongeren en studenten en nieuwe huurcontractvormen. Dit vergemakkelijkt de doorstroming op de woningmarkt en is ook voor de verhuurder flexibeler.

Juridische begeleiding kamerverhuur

Onze cliënten blijken het fijn te vinden om wat begeleiding te krijgen van ons, bij het starten met kamerverhuur. Wij checken de geldende steeds veranderende regelgeving, we bekijken samen het indelingsplan in de woning en adviseren bij het aanvragen van een vergunning en het maken van een huurcontract voor de woning als geheel en/of de verhuur van onzelfstandige woonunits in de woning met gemeenschappelijk gebruik van de rest van de woning.