

Het pand waarin u woont wordt (mogelijk) gesplitst. Wat nu? De onderstaande informatie gaat in op uw positie als huurder. In Nederland bent u als huurder goed beschermd. Veel huurderszaken zijn in wetten en regels vastgelegd. Maak er gebruik van! Voor informatie, advies en ondersteuning kunt u bij verschillende instanties terecht.

1.) Splitsen van woningen

Als de eigenaar een pand per verdieping wil verkopen moet dit eerst juridisch worden gesplitst in appartementsrechten.

- Gebouwen die voor 1940 zijn gebouwd mogen alleen worden gesplitst nadat het stadsdeel een splitsingsvergunning heeft verstrekt. Een uitzondering hierop is wanneer de woningen zo ingrijpend worden vernieuwd, dat in feite sprake is van nieuwbouw. In dat geval is een splitsingsvergunning niet vereist.
- Een splitsingsvergunning kan worden geweigerd als de indeling van een gebouw zich tegen splitsing verzet (bijv. toegang van de ene woning via de andere woning) of als de staat van onderhoud onvoldoende is en het niet is te verwachten dat de gebreken binnen redelijke termijn zijn opgeheven.
- Op 1 oktober 2002 is splitsingsbeleid van de gemeente Amsterdam in werking getreden voor woningen die voor 1940 gebouwd zijn en een huurprijs hebben van ten hoogste € 615,01 per maand (huurtoeslaggrens tot 1 juli 2007).
- Gevolg van dit splitsingsbeleid is dat er in stadsdeel Centrum in de jaren na 2002 in vier jaarlijkse perioden 2.063 particuliere huurwoningen mochten worden gesplitst. Daarvoor wordt jaarlijks een Verdeelbesluit door het dagelijks bestuur vastgesteld*. De vierde jaartranche is echter voor stadsdeel Centrum niet doorgegaan. Daarmee komt het totaal aantal op 1399 in plaats van 2063. Er is nu nog sprake van een restquotum. Ook hiervoor is een Verdeelbesluit vastgesteld
- Afgezien van de in het Verdeelbesluit door het stadsdeel aangewezen categorieën van gebouwen die in aanmerking komen voor splitsing, mogen gebouwen van voor 1940 waarin één of meerdere woningen aanwezig zijn met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens van € 615,01 (prijspeil 1 juni 2006) niet worden gesplitst.
- Voor de duurdere particuliere huurwoningen geldt geen quotum en Verdeelbesluit.

** In het 'Verdeelbesluit over splitsing particuliere huurwoningen in het stadsdeel Centrum' staat in welke wijken en onder welke voorwaarden particuliere huurwoningen de komende jaren kunnen worden gesplitst en verkocht. Dit verdeelbesluit is verkrijgbaar bij het stadsdeel.*

2.) Voorwaarden splitsingsvergunning

Een splitsingsvergunning wordt pas verleend als de woning aan een aantal basisvoorwaarden voldoet. Eerst moeten de woningen aan een bepaalde basiskwaliteit voldoen. Dit wordt gecontroleerd door een buitendienstinspecteur van het stadsdeel, die de woningen zal bezoeken en een voorzieningenlijst zal opstellen. U kunt als bewoner deze lijst opvragen. Ook kunt u bij het huisbezoek aangeven wat voor u het achterstallig onderhoud en de gebreken van de woning zijn.

Wanneer de eigenaar van een pand een splitsingsaanvraag indient, stelt het stadsdeel Centrum de bewoners schriftelijk op de hoogte. Huurders hebben de mogelijkheid schriftelijk hierop te reageren en hun mening over de technische staat van het pand te geven. Dat heet een 'zienswijze'.

3.) Rechten van de huurder

Door splitsing van een pand kunnen de appartementen afzonderlijk worden verkocht. In principe heeft dit geen gevolgen voor de zittende huurder(s).

Een huurder heeft volgens het burgerlijk wetboek huurbescherming. U kunt dan ook niet zomaar gedwongen worden een woning te kopen of te verhuizen. Bestaande huurovereenkomsten worden door splitsing van een pand niet aangetast - ook niet als de eigenaar de woning aan een derde verkoopt. De koper neemt alle rechten en plichten van het huurcontract over. De stelregel is: *koop breekt geen huur.*

Omdat de financiële belangen voor de eigenaar groot zijn komt het voor dat huurders onder druk gezet worden om te vertrekken. Het kan gaan om pesterijen en het niet uitvoeren van onderhoud, maar soms ook om bedreigingen. Neem in dat geval geen overhaaste beslissingen en bedenk dat u als huurder wettelijk goed beschermd bent. Het *Wijksteunpunt Wonen Centrum* geeft informatie over rechten bij splitsing en verkoop van huurwoningen en biedt desgewenst ondersteuning. Wie lastig gevallen wordt door de huisbaas, kan ook bij het *Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag* terecht.

4.) Maximaal redelijke huurwaarde

Huurprijzen zijn aan regels gebonden. De maximale huur voor niet-geliberaliseerde woningen wordt bepaald via een puntensysteem. Geliberaliseerde woningen zijn woningen waarvoor sinds 1 juli 1994 een huurcontract is gesloten en waarvan de huurprijs destijds boven de toenmalige huursubsidiiegrens lag. Vanaf 1 juli 2006 ligt die grens bij € 615,01.

Wilt u weten of u niet te veel betaalt en of de jaarlijkse huurverhoging terecht is, dan kunt u zelf een puntentelling maken. Zo'n telling is gebaseerd op het oppervlak en de voorzieningen van de woning. De berekening kunt u onder meer opvragen bij de huurteams bij u in de buurt. Handige rekenprogramma's staan ook op internet, bijvoorbeeld op www.huurverhoging.nl.

Komt u er zelf niet uit, dan helpen de *huurteams* verder. Zij geven gratis hulp bij de puntentelling en eventuele vervolgstappen, zoals een huurverlagingprocedure of een bezwaar tegen een huurverhoging bij de *Huurcommissie*. Algemene informatie over het huurprijsbeleid krijgt u bij het *Ministerie van VROM*, de *Dienst Wonen Amsterdam* en ook bij de *huurteams*.

5.) Juridisch advies en belangbehartiging

Wilt u meer informatie over uw rechten (en plichten) als huurder, dan kunt u contact opnemen met het Wijksteunpunt Wonen Centrum (WSW). Het WSW kan u verder adviseren over uw rechten en plichten of ondersteuning bieden in de onderhandelingen met uw verhuurder. In de bijlage staan de adressen en spreekuurtijden. Indien nodig kan het WSW u ook doorverwijzen naar een huurrechtadvocaat. De kosten hiervan kunnen in sommige gevallen door het Emil Blaauw Proceskostenfonds worden vergoed. Ook het Juridisch Loket, de Rechtswinkel en Wetwinkel geven advies over de rechten en plichten van huurders bij splitsen. De adressen vindt u in de bijlage.

6.) Vereniging van Eigenaren

Als een pand wordt gesplitst en één of meer appartementen worden verkocht, moet er een *Vereniging van Eigenaren (VvE)* worden opgericht. De koper van een appartement wordt dan eigenaar van een deel van het gebouw. De *Vereniging van Eigenaren* zal in de toekomst de beslissingen nemen over het gemeenschappelijke onderhoud aan het pand. Als toekomstige koper is het goed om u nader te oriënteren. Als zittende huurder in een gesplitst pand verandert er formeel niets. De eigenaar blijft verantwoordelijk voor het onderhoud, maar zal mede afhankelijk worden van de andere eigenaren bij gemeenschappelijk onderhoud. Het is dan goed om te bekijken of er een convenant afgesloten kan worden over dit gemeenschappelijk onderhoud. Meer informatie over *Verenigingen van Eigenaren* krijgt u bij *VvE-Belang* en vindt u op www.vvebelang.nl of op de site van de *Dienst Wonen*; www.wonen.amsterdam.nl

***Meer info over rechten en plichten bij kadastrale woningsplitsing vindt u op
www.huurders.info***

Adressen en telefoonnummers

WIJKSTEUNPUNT WONEN CENTRUM

Nieuwe Doelenstraat 55
tel. (020) 622 4288
www.wswcentrum.nl
info@wswcentrum.nl

Woonsprekuren

Oude binnenstad

Wijkcentrum d'Oude Stadt
Nieuwe Doelenstraat 55
tel (020) 638 2205
wo 14–17 uur en 19 – 20 uur.

Westelijke Binnenstad

Dienstencentrum Laurierhof
1e Laurierdwarsstraat 6
tel (020) 625 8569
ma t/m vr 14–16 uur en di 19–20 uur

Dienstencentrum Straat & Dijk
Haarlemmerstraat 132-136
tel (020) 622 0514
wo 15–17 uur

Oostelijke Binnenstad

Dienstencentrum Plantage Weesperbuurt
Roetersstraat 174
tel (020) 638 9803
wo 15–17 uur en 19-20 uur

Wijkcentrum Oostelijke Binnenstad
Oosterkerk (renovatiesprekuren)
Kleine Wittenburgerstraat 1
tel (020) 622 3808
di 9–10 uur

Huurteam Binnenstad

Het huurteam helpt huurders met het voeren van
huurprijs- en onderhoudsprocedures. Het
huurteam werkt op afspraak.

Huurteam Oude Binnenstad

Nieuwe Doelenstraat 55
tel (020) 421 4868

Huurteam Oostelijke Binnenstad

Roetersstraat 174
tel (020) 622 7698

Huurteam Westelijke Binnenstad

1e Laurierdwarsstraat 6
tel (020) 420 5835

Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag

Nieuwezijds Voorburgwal 32
tel (020) 523 0199

Amsterdams Steunpunt Wonen

Nieuwezijds Voorburgwal 32
tel (020) 523 0130
www.steunpuntwonen.nl
www.huurders.info

Huurdersvereniging Amsterdam

Nieuwezijds Voorburgwal 32
tel (020) 620 6882
www.huurdersvereniging-amsterdam.nl

Juridisch loket Amsterdam

Vijzelgracht 21-25
tel 0900-8020 (€ 0,10/min)
ma t/m vr 9-17 uur en wo 17-20 uur
www.hetjl.nl

Rechtswinkel Amsterdam

tel (020) 673 1311
ma t/m vr 10-17 uur, di 18:30-21 uur
www.rechtswinklamsterdam.nl

Wetwinkel Amsterdam

Oudemanhuispoort 2-3
tel (020) 624 7003
di en do 19-21 uur (telefonisch + inloopsprekuren)
www.wetwinklamsterdam.nl

Stichting VvE Belang

tel 0900-202 0510 (€ 0,10/min)
ma t/m vr 9-17 uur
www.vvebelang.nl

Stadsdeel Centrum

Amstel 1
tel 14 020
www.centrum.amsterdam.nl

Dienst Wonen

Jodenbreestraat 25
tel 14020
ma t/m vr 9-16 uur, wo 10-16 uur
www.wonen.amsterdam.nl

Ministerie van VROM

Postbus 20951
2500 EZ Den Haag
tel 070 339 5050 (publieksvoorlichting)
ma t/m vr 10-16 uur
www.vrom.nl

Huurcommissie

tel 0800-488 7243
ma t/m vr 8:30-17:30 uur
www.huurcommissie.nl