



Notitie woningdelen en verkamering

Mei 2019





Woningdelen en verkamering

Het gemeentebestuur van Amsterdam wil woningdelen en kamerverhuur van zelfstandige woningen beter regelen. Deze plannen gaan begin juni de inspraak in en elke Amsterdammer kan zijn of haar visie geven. Bij deze levert !WOON een bijdrage aan de discussie met twee aanbevelingen aan de gemeente. Deze punten heeft de gemeente zelf ook in haar voorstellen opgenomen, we hopen van harte dat deze ook worden doorgevoerd. Deze notitie geeft naar onze mening aan waarom dit wenselijk is.

Woningdelen en verkamering van appartementen en eengezinswoningen zijn voor duizenden jongeren, studenten, arbeidsmigranten en ook steeds meer afgestudeerden en 'young professionals' nog één van de weinige manieren om in de stad te kunnen wonen. Het is dus logisch dat de gemeente dit goed wil regelen. We zien veel misstanden bij deze vorm van verhuur en ook dat vraagt om goede regels. We kregen de afgelopen jaren honderden vragen en klachten over woningdelen en verkamering. In deze notitie treft u 180 samenvattingen van meldingen aan.

Amsterdam groeit op dit moment met ca. 10.000 bewoners per jaar, maar het lukt nog niet om jaarlijks voldoende nieuwe woonruimte te realiseren. Daardoor neemt de druk op de huur- en koopmarkt nog verder toe. Eigenaren springen hier op in met het verkameren van woningen. Woningen worden door (buy-to-let) beleggers opgekocht om deze via 'woningdelen' te verhuren. Hierdoor ontstaat een nieuwe groep huisjesmelkers. Voor verhuur van een woning aan meerdere personen dient de eigenaar over een 'omzettingsvergunning' of 'onttrekkingsvergunning' te beschikken. De zelfstandige woning wordt omgezet naar meerdere onzelfstandige wooneenheden (kamers). De eigenaar mag tot op heden zelf kiezen om één huurcontract aan alle bewoners aan te bieden, het zogenaamde woningdelen, of de kamers individueel verhuren. De vergunning stelt geen voorwaarden voor de wijze van verhuur.

Sterk verminderde huurbescherming

Bij verhuur van de woning met één (vrije sector) contract is de huurprijs meestal gerelateerd aan het aantal bewoners: bij vier personen zien we veelal huren tussen de € 2.000 en € 2.500. De huurders hebben dan op papier geen recht op huurprijsbescherming, omdat het om verhuur van één woning met een geliberaliseerd huurcontract gaat. Ook kunnen de bewoners geen problemen met onderhoud of servicekosten aankaarten bij de Huurcommissie. Zij vallen zo in handen van huisjesmelkers.

Woningdelers betalen al snel € 600 per persoon per maand. Met een eigen kamerhuurcontract zouden ze elk ronde de € 300 betalen. De verhuurder heeft dan nog steeds een heel aanzienlijk rendement.

Kamergewijze verhuur geeft wel goede huurbescherming

Bij woningdelen hebben de huurders beschikking over een eigen kamer en delen zij de woonkamer, keuken en sanitair met de andere bewoners. In feite is sprake van kamerbewoning. Als elke huurder een eigen kamercontract heeft is wél sprake van huurprijsbescherming. Kamerhuurcontracten zijn nooit geliberaliseerd, en kamerhuurders kunnen een beroep doen op de Huurcommissie voor kwesties over de huurprijs, servicekosten en onderhoud. Die huurprijsbescherming is er bij een gezamenlijk contract niet. Feitelijk huren ze dan een kamer met gedeelde voorzieningen, maar via een constructie met het huurcontract is hen de huurprijsbescherming ontnomen.



Vergunningproblemen afwentelen op huurders

Een ander probleem voor huurders ontstaat als de eigenaar de discussie over de legale status op hen probeert af te wentelen. Bij ontbreken van de noodzakelijke vergunning kan de gemeente een boete opleggen. Sommige eigenaren proberen die op de huurders af te wentelen. Die ontvangen dan opeens huuropzeggingen of bewoners moeten ze zich uitschrijven bij het Register. Bijkomend probleem is dat contracten vaak onduidelijk of zelfs ronduit in strijd met de werkelijkheid zijn opgesteld. Soms is duidelijk overeen gekomen dat de woning door vier vrienden wordt gehuurd, maar zet de verhuurder maar één bewoner op het contract, soms zelfs met een uitdrukkelijk verbod op onderverhuur. Als de verhuurder druk van de gemeente voelt zeggen ze het huurcontract op. Het probleem van de verhuurder die zijn vergunning niet heeft geregeld wordt dan op het bord van de huurder gelegd.

Gezinnen en andere woningzoekenden verliezen de concurrentieslag

Neveneffect van de ontwikkeling rond woningdelers en kamerhuurders is dat andere woningzoekenden de concurrentieslag verliezen: waar een gezin met moeite € 1.200 kan betalen, betalen kamerhuurders € 2.400 voor diezelfde woning. Zo is sprake van sterke prijsopdrijving van huur- en koopwoningen. Dit is mede mogelijk doordat de WOZ waarde het woningwaarderingstelsel heeft ontwricht. Hierdoor valt de gemiddelde huurwoning in Amsterdam buiten de huurprijsbescherming en kan de eigenaar onbeperkt hoge huren vragen.

Bewonersprotest

In sommige straten of flats neemt de hoeveelheid kamerhuurders of woningdelers zo snel toe dat de leefbaarheid voor andere bewoner onder druk staat. Bewoners van Noord maken bezwaar tegen het opsplitsen van zelfstandige eengezinswoningen in meerdere kamers of studio's en zijn een handtekeningenactie begonnen, [De Echo](#) schreef er over. Ook [bewoners](#) van de Mirandabuurt in Zuid verzoeken de gemeente om actie te ondernemen. Het Parool schreef op 27 april over hoe beleggers in [Nieuw-West en Noord](#) eengezinswoningen oplopen om deze aan groepen studenten en jongeren te verhuren. "Er zijn ook veel mensen die last hebben van geluidsoverlast, omdat er meer personen in het huurpand wonen. En bewoners in De Aker zijn vooral bang voor het prijsopdrijvend effect."

De problemen kunnen aanzienlijk verminderd worden met een aanpassing in de regelgeving.

Aanbevelingen

Wij hebben twee aanbevelingen om problemen rond woningdelen in te perken:

1 Verleen alleen vergunning tot woningdelen als elke huurder een individueel contract krijgt

Van woningdelen en kamerverhuur wordt vooral gebruik gemaakt door kwetsbare groepen huurders: starters, jongeren, arbeidsmigranten en studenten. In de huidige situatie kunnen zij geen beroep doen op huurprijsbescherming, terwijl juist deze groep huurders dat zo hard nodig heeft.

2 Stel een quotum in per pand of complex voor het aantal te onttrekken woningen

Het loopt hard met het aantal vergunningaanvragen. In sommige straten of flats neemt de hoeveelheid kamerhuurders of woningdelers zo snel toe dat de leefbaarheid voor andere bewoner onder druk staat.



Bijlage: 180 praktijkgevallen

Hieronder volgen ruim 30 pagina's met meldingen uit het systeem van Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag betreffende woningdelen en (illegale) verkamering en kamerverhuur.

Periode 1 juli 2017 – 1 mei 2019

Nummer – stadsdeel en intern registratienummer – samenvatting casus

1	Centrum 2017-08-16 2017318 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Op dit moment bewoont een woongroep van 4 personen (hoofdhuurders) een woning op de Haarlemmerdijk. In de afgelopen 5 jaar zijn verschillende bewoners gekomen en gegaan, dat gaat dan met een indeplaatsstellings-overeenkomst. Om als nieuwe bewoner in het huis te komen moet je een indeplaatsstellingsovereenkomst indienen. Door nieuwe woongroepenbeleid van gemeente wil verhuurder dat er minimaal twee huurders vertrekken, eigenaar wil kennelijk geen vergunning aanvragen. Verhuurder mailt aan de bewoners: "Let op indien ambtenaren aanbellen en vragen of ze de woning kunnen bekijken dan dienen jullie hun de toegang te weigeren. Dat recht heeft iedereen. Er zijn namelijk al boetes uitgedeeld door de Gemeente."
2	Centrum 2017-10-04 2017411 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woongroep in woning. Zitten met 5 huursters in één pand (volgens kadaster 2 woningen, maar 1 huurcontract). Gemeente heeft (nieuwe) verhuurder aangeschreven over nieuwe regels woningdelen/kamerverhuur en verhuurder gaf vervolgens aan de huurders aan dat ze er uit moeten (woningdeelconstructie). Verhuurder heeft wel per twee bewoonsters een alternatieve woning aangeboden. (huur € 2.750). De woning is op gesplitst in 2 appartementen: één met 3 en één met 2 slaapkamers. Huurder zegt dat nieuwe verhuurder heeft aangegeven niet in de kamerverhuur te zitten en wil daarom geen omzettingsvergunning aanvragen. Advies: Nieuwe verhuurder wist van te voren dat hij een pand kocht met deze huurders (constructie) erin. Dat maakt zijn zaak niet sterk. De huursters hebben elke keer als nieuwe huurders komen een allonge getekend. Het oude contract van voor 1-2017 blijft geldig. Oude verhuurder heeft zelfs na 1-1-17 nog een allonge laten tekenen. Verhuurder moet een omzettingsvergunning aanvragen. Nieuwe verhuurder kan niet zomaar een overeenkomst die met de oude verhuurder is gesloten wijzigen. Bij aanbidding woning hoeft huurder er niet op achteruit gegaan. Paar maanden later: huurders ontvangen een huuropzegging van de advocaat van de eigenaar.
3	Centrum 2017-12-06 2017528 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdeelkwestie. In het kort: • Huurcontract (9/10/2017) staat op naam van 2 personen, maar mondeling was afgesproken dat er nog 2 andere mensen zouden gaan wonen • Bij de woningaanbidding stond vermeld: "Uitermate geschikt voor woningdelers". De woning bestaat uit 3 studio's • Gemeente zit eigenaar achter de broek • Verhuurder stelt nu dat de woning gebruikt wordt in strijd met huurcontract (2 personen). • Verhuurder zegt dat 2 mensen moeten vertrekken en dreigt eventuele boetes te verhalen op de huurders • 1 huurder is



		recentelijk vertrokken (bang voor een boete), de anderen overwegen op te zeggen, maar zitten aan het contract vast tot oktober volgend jaar.
4	Centrum 2018-05-14 2018186	Woongroep/woningdelen. Voldoet niet aan de eisen die de gemeente stelt, eigenaar wil daarom contract ontbinden. Huurders hebben huurbescherming, zullen huuropzegging niet accepteren.
5	Centrum 2018-09-14 2018349 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Verhuurder stelt nieuwe huurder voor aan woongroep, tekent met nieuwe huurder een vervangingsovereenkomst met verwijzing naar het groepscontract. Nieuwe huurder krijgt ook nog eens met een minimale periode te maken. Hoe zich dat verhoudt tot de hoofdelijke aansprakelijkheid van de rest en hun daarna dus beperkte mogelijkheid om op te zeggen is onduidelijk. Mogelijk valt de overeenkomst te bestempelen als kamerhuur, maar huurder moet beslissen om het risico te nemen van niet.
6	Centrum 2018-12-19 2018481	Woning wordt bewoond door twee hoofdhuurders en een hospitaalhuurder. Soort van woningdelen-constructie. Eigenaar zegt dat dit niet mag, wil eigenlijk pand verkopen, en hij dreigt met boetes van gemeente.
7	Centrum 2019-01-14 2019022 Woningdelen	Huurders bewonen met vier personen de woning. Ze hebben geen schriftelijk huurcontract en ze betalen de huur altijd vanaf 1 rekening in 1 keer aan de eigenaar. Alle vier wonen er allemaal minimaal 1,5 jaar. Het pand is recent verkocht en de nieuwe eigenaar dreigt er nu mee hem op onbekende termijn op straat te zetten.
8	Centrum 2019-01-24 2019048 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen (en mogelijk onderverhuur), waarschijnlijk zonder vergunning en in strijd met het VvE reglement. Woning wordt verhuurd aan vier personen, van de huiskamer zijn twee slaapkamers gemaakt. Waarschijnlijk heeft elke huurder een (tijdelijke) kamerhuurovereenkomst. Dat geldt in ieder geval voor één huurder, zij betaalt € 600 all-in (meubels, energie, internet). Deze huurder heeft per Whatsapp te horen gekregen dat ze 'per april' weg moet. De huur-overeenkomst noemt begin- en einddatum, respectievelijk 22-10-18 en 30-4-19.
9	Nieuw-West 2017-09-19 2017370 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurconstructie als volgt: 1 hoofdhuurder op contract betaalt € 2.350 aan verhuurder. Hoofdhuurder verhuurt kamers aan 3 anderen voor € 650 per kamer gemiddeld. Onderhuurder informeert naar zijn rechten en de mogelijke gevolgen daarvan. Onderhuurder geïnformeerd over huurprijscheck mogelijkheden, maar dat zal voor een niet fijne sfeer zorgen in het huis, omdat zijn verhuurder (de hoofdhuurder) ook in de woning verblijft. Huisvredebreuk besproken: eigenaar van de woning komt regelmatig zomaar binnen om te controleren. Eventueel sloten vervangen.
10	Nieuw-West 2017-10-04 2017410 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Met huurders gesproken: Huurders hebben via Facebook gereageerd op een advertentie. Advertentie is inmiddels verwijderd, maar er is nog wel mailverkeer over de advertentie waaruit blijkt dat de huurders elkaar niet kenden, er is sprake van kamerverhuur. Daarnaast maken alle huurders individueel de huur over aan verhuurder met een omschrijving van de kamer. Ook hieruit blijkt dat huurders een kamer huren. Zij huren woning voor € 2.000, maar is er eigenlijk niet gewoon sprake van kamerhuur? Het is nog onduidelijk of alle huurders naar de Huurcommissie willen stappen. Huursters zijn nog in overleg. !WOON heeft voorgesteld om de feitelijke situatie aan te kaarten bij de Huurcommissie. Huidige huurprijs is € 1850. Verhuurder heeft onlangs een voorstel gedaan om de huur te verhogen naar € 2000. Tegelijkertijd wil hij dat huurders de berging



		afstaan, zodat hij daar een studio van kan maken. Hiervoor zal hij dan € 50 in mindering brengen op de huur. Geadviseerd om hier niet mee akkoord te gaan. De huurverhoging is hoog en het afstaan van de box tegen een huurvermindering van 50 euro is erg weinig.
11	Nieuw-West 2017-10-13 2017425 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurder huurt tijdelijk een kleine kamer die hij op Kamernet heeft gevonden, hij betaalt daarvoor € 400 per maand aan de verhuurder. Er zijn nog 4 andere kamerhuurders. Vreemd contract, daaruit zou o.a. moeten blijken dat hij samen met iemand anders (die er uiteindelijk vanaf heeft gezien om op dit adres te gaan wonen) de hele woning hebben gehuurd en daarmee verantwoordelijk zouden zijn om maandelijks € 3.000 (2.700 kaal + 300 servicekosten) huur te betalen. Feitelijk is sprake van kamergewijze verhuur. Bij het afsluiten van zijn huurovereenkomst betaalde huurder onverschuldigd € 295 'contractkosten' aan het bedrijf Direct Capital, dit is het bedrijf van verhuurder/eigenaar van de woning. Woningeigenaar/verhuurder heeft het zo ingekleed dat zijn eigen bedrijf als een soort makelaar optrad, en hij zelf de contractant is.
12	Nieuw-West 2017-11-15 2017464 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurster woont samen met 3 of 4 anderen en verhuurder heeft recent laten weten dat ze binnen een maand allemaal uit de woning moeten. Huurster had ook vraag over puntentelling en huurprijs. Ook is huurster bang dat zij de verhuurder om akkoord moet vragen wanneer er een medewerker van !WOON op afspraak komt. Daarin wel gerust gesteld, maar klonk alsof de verhuurder geen fijne man is.
13	Nieuw-West 2017-12-01 2017515 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Voor € 700 huurde huurder per 1 november een kamer, borg € 700 en onverschuldigd (€ 295 + € 61,95 BTW =) € 356,95 'administratiekosten'. Binnen veertien dagen is huurder weer vertrokken, o.a. omdat er geen douchegelegenheid is. Verhuurder Direct Capital stemt in met huuropzegging en belooft zelfs deel van de huur terug te betalen als hij snel een nieuwe huurder vindt. Borg wordt niet terugbetaald en huurder hoort ook de 'administratiekosten' terug te krijgen, in totaal gaat het om € 1.056,95.
14	Nieuw-West 2017-12-12 2017535 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurder heeft op 9 augustus een kamer op dit adres bezichtigd en was enthousiast (zat als studerende expat erg omhoog qua woonruimte en verhuurder had dat waarschijnlijk door). Verhuurder wilen aanbeting van € 1.600, huurder liet weten dat ze alleen € 600 kon aanbetalen. Dit gebeurde op de persoonlijke rekening van de verhuurder, niet op rekening van het bedrijf waar hij voor werkt. Na deze aanbeting ontving huurder een concept huurovereenkomst op haar naam en de naam van iemand anders die daar ging wonen. Daarin stond niet dat ze een kamer ging huren maar dat zij met deze andere persoon (die er uiteindelijk wel is gaan wonen, zie andere melding op dit adres) de hele woning voor € 3.000 zou gaan huren. Ook bleek dat andere kamerhuurders (in totaal vijf personen in de woning) haar / hun onderhuurders zouden gaan worden. Hierop zag huurder er van af om hier te gaan huren. Vervolgens heeft zij de verhuurder vele malen verzocht om haar aanbeting terug te betalen, tot op heden zonder succes.
15	Nieuw-West 2018-04-04 2018141	Woningdelen sinds 2016. Nu krijgt woongroep een huuropzegging, verhuurder verwijst naar regels omtrent woningdelen en zegt dat woongroep nu illegaal is en dus moet vertrekken.



16	Nieuw-West 2018-05-15 2018188 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Contract voor onbepaalde tijd, maar tegelijkertijd wordt er in de overeenkomst vermeld dat het gaat om een campus contract. Verhuurder probeert het te doen voorkomen alsof er een zelfstandige woonruimte is verhuurd (zodat er geen beroep kan worden gedaan op de huurprijsbescherming), maar het gaat duidelijk om kamerverhuur. Vermoedelijk zijn de huurprijs en servicekosten veel te hoog. Ook zijn er vreemde servicekostenposten zoals bijvoorbeeld bestrating.
17	Nieuw-West 2018-09-24 2018357 Woningdelen	Woningdelen. Huurder heeft vragen over woningdelen: de eigenaar wil huurders uit de woning hebben en zegt dat omzettingsvergunning niet aangevraagd kan worden omdat de keuken geen raam heeft. Huurder heeft een tijdelijk huurcontract en eigenaar wilt dat zij twee maanden eerder huis verlaat.
18	Nieuw-West 2018-09-24 2018358	Drie mensen huren een woning, vanwege huurderswisseling willen ze een nieuw contract waar de nieuwe huurders dan op komen te staan. Verhuurder wil de huur dan verhogen van € 1.300 naar € 1.600.
19	Nieuw-West 2018-09-24 2018359 Woningdelen	Woning wordt door eigenaar aan meerdere mensen verhuurd, kamerhuur dus. Voor twee nieuwe huurders wordt er een melding gemaakt bij de gemeente dat het "medehuurlers" zijn. Verhuurder noemt ze echter zelf onderhuurlers. Na een tijdje krijgen deze twee medehuurler/onderhuurlers een eigen contract.
20	Nieuw-West 2018-09-24 2018360 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Drie huurders in appartement, terwijl er maar twee namen op het huurcontract staan. De reden hiervoor is nooit duidelijk geworden, maar is hetzelfde voor alle tientallen appartementen in de flat op het Delflandplein (allen van MVGM). Er is een hoofdhuurder, en een huisgenoot, beiden staan op het huurcontract. Derde persoon komt op het contract als een andere huurder weggaat. De nieuwe huurder die dan komt krijgt vervolgens ook weer geen melding op het huurcontract. Zo wil de verhuurder de regels omtrent woningdelen omzeilen. Verhuurder weet dat elke woning een derde bewoner heeft maar verhuurder wil dat dus niet op papier zetten.
21	Nieuw-West 2018-09-24 2018361 Woningdelen	Verhuurder zou de woning hebben geërfd van zijn vader. Hij heeft een eengezinswoning omgebouwd, op de begane grond is een zelfstandige woonruimte gecreëerd, de overige verdiepingen bestaan uit kamers die worden verhuurd.
22	Nieuw-West 2018-12-18 2018474 Woningdelen	Woningen worden door MVGM aan drie personen verhuurd maar er komen er maar twee in het huurcontract te staan, zelfs met een verbod op onderhuur. De derde persoon is vanaf aanvang huurcontract bekend bij de verhuurder maar de verhuurder speelt een spel dat er maar twee mensen mogen wonen. Heeft te maken met regels omtrent woningdelen.
23	Nieuw-West 2018-12-19 2018480 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurster heeft bij aanvang bewoning een huurovereenkomst getekend voor de gehele woning tegen een huurprijs van bruto ca. € 2.000. In de praktijk huurt zij een afsluitbare kamer voor € 350 per maand. Ze woont daar nu met drie huisgenoten. Ze heeft nu een nieuw huurcontract aangeboden gekregen met één huisgenoot als contractuele medehuurler maar nu voor de duur van 1 jaar (met nieuwe regelgeving). Ze vraagt of ze het moet tekenen. Geadviseerd dit niet te doen aangezien ze al een geldend huurcontract heeft (even los van dat er niets van klopt). Ze vertelt dat er geregeld werkluï binnenkomen die geen Nederlands of Engels spreken. Aangegeven dat ze die niet binnen hoeft te laten

		en aangegeven dat ze gerechtigd is om een ander slot op de woningtoegangsdeur te zetten en dat ze aangifte kan doen bij de politie van huisvredebreuk als er weer onbekende de woning binnenkomen. Ze geeft aan dat dat geen zin heeft omdat de twee mannelijke kamerhuurders contacten hebben met de verhuurder en dat de sleutel dan alsnog bij hen terecht komt. Het verhaal wordt steeds gekker; soms verblijven er wel 7 mannen in de woning. Gezegd dat ze die niet hoeven te accepteren, maar ze geeft aan dat deze onder 1 hoedje spelen met de verhuurder. Hoofdhurster heeft het contract (voor de gehele woning) op haar naam vanaf 2015, aanvangshuurprijs was € 1.726,53 plus € 200 servicekosten. Feitelijk deelt deze huurster de woning met nog 4 andere bewoners, hoofdhurster betaalt van begin af aan rechtstreeks aan verhuurder Stone Capital BV.
24	Nieuw-West 2019-01-10 2019017 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Per 1 september 2018 tijdelijk contract voor 1 jaar, kamer 12 m², kale huur € 385 en € 76 G/E/W/Kabel. In woning worden 5 kamers verhuurd. Na inspectie door Gemeente op 30 mei 2018 heeft eigenaar 8 november bericht gekregen dat hij in strijd met Huisvestingswet de woning zonder vergunning kamersgewijs verhuurt. Mogelijk hangt hem een boete boven het hoofd en moet hij de verhuur beëindigen als hij geen vergunning aanvraagt/krijgt. Verhuurder kondigt aan dat huurders de woning uiterlijk 15 februari verlaten moeten hebben. Aangeboden hulp herhuisvesting heeft nog niets concreets opgeleverd. Huurder geïnformeerd over haar rechten, tips gegeven en vragen beantwoord.
25	Nieuw-West 2019-02-07 2019087 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen, er is een vergunning verleend. Vier huurders op één huurovereenkomst, de maandelijkse huur van € 2.200 (inclusief € 150 bijkomende kosten) wordt door één van de huurders op rekening van de verhuurder overgemaakt. Als zelfstandige woonruimte is de woning volgens een puntentelling van de gemeente geliberaliseerd, volgens deze telling heeft de woning 213 punten. !WOON heeft van de vier kamers puntentellingen voor onzelfstandige woonruimte gemaakt. Op basis daarvan hebben drie kamers een maximaal redelijke huurprijs van €260, voor de vierde kamer geldt een maximaal redelijke huurprijs van € 272. Dat is bij elkaar een maandelijkse huuropbrengst van € 1.053. Een bedrag dat veel lager ligt dan de kale huurprijs van € 2.050 die nu wordt betaald.
26	Nieuw-West 2019-02-13 2019107 Woningdelen	Zelfstandige woning omgebouwd tot onzelfstandige kamers (zeker 6 of 7 kamers). Huurders hebben geen schriftelijk contract en betalen allemaal rond de € 600 voor een kamer. Ze betalen allemaal zelf per bank aan de verhuurder. Huurcontracten zijn waarschijnlijk all-in. Geen omzettingsvergunning aanwezig.
27	Nieuw-West 2019-02-14 2019109 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Kamerverhuur/woningdelen. In totaal zes mensen delen een woning. Op Kamernet adverteerde Direct Capital een kamer, daar heeft een van de huurders op gereageerd. Er is een 'bewaarovereenkomst' afgesloten. Kale huur ('bewaarsom') € 2.750, bijkomende kosten bedragen € 1.250 (zeer waarschijnlijk veel te hoog). In totaal € 4.000 voor een woning in Nieuw-West die volgens de BAG 122m² groot is. Huurder heeft een 'admin fee' van € 351,95 aan verhuurder betaald, waarschijnlijk onverschuldigd. Mogelijk hebben andere huurders ook een 'admin fee' betaald.
28	Nieuw-West 2019-02-18 2019112 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Mail van huurster: "Momenteel huur ik samen met 4 andere huurders een huis in Amsterdam Nieuw West. Onze huisbaas, die het huis heeft gekocht en dus eigenaar is, woont zelf niet in het huis. Hij heeft mij hoofdhurder gemaakt, zonder dat ik daar initieel vanaf wist en/of toestemming voor heb gegeven. Er komen nu dus regelmatig gemeentelijke belastingen op mijn naam binnen. Dit is altijd goed gegaan, alleen nu weigert de huisbaas deze te betalen omdat ik ga verhuizen. Dit met als gevolg dat ik een rekening van bijna € 400 op mijn naam



		heb staan die ik natuurlijk niet wil betalen. De gemeentelijke belastingen zitten namelijk in onze huur verwerkt en ik ga geen belasting betalen voor mijn 4 huisgenoten. Ik heb de gemeente Amsterdam hierover gebeld, zij gaven me aan dat ik dit onderling met mijn huurbaas moet regelen omdat de aanslagen nu eenmaal op mijn naam staan. Wel gaven ze mij aan dat ik in de eerste plaats nooit hoofdhuurder heb mogen worden zonder mijn (schriftelijke) toestemming. Volgens de Gemeente moet de huiseigenaar zelf hoofdhuurder zijn. Zouden jullie hier wat meer informatie over kunnen geven? Ik heb al wat artikelen gelezen over onderhuur, maar vind het lastig in te schatten onder welke situatie ik val. Alvast hartelijk dank!"
29	Nieuw-West 2019-02-21 2019116 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurcontract per augustus 2014 op naam van 3 huurders. Drie slaapkamers en een woonkamer met study. Nu één huurder vertrekt willen ze een ander in contract hebben en verzoeken dit aan verhuurder Hoen Vastgoedbeheer. Huurprijs nu ca. € 1400. Verhuurder wil dit verzoek voorleggen aan eigenaar en wijzen op de regels en aanvragen omzettingsvergunning. Kosten allonge € 160. Verhuurder na overleg met de eigenaar: aanvraag vergunning voor 4 huurders, huur verhogen naar € 1950. Huurders geven aan dat een vierde huurder ongewenst is en ook niet past bij de woning, gezien de mini-studio. Voorstel van verhuurder: aanvraag voor vergunning met 3 personen, huur per 1 maart € 1600 (€ 200 p.m. verhoging).
30	Nieuw-West 2019-03-20 2019164	Woningdelen. Een hoofdhuurder, drie onderhuurders. Woning heeft 2 toiletten, waarvan 1 niet gebruikt kan worden wegens een gebrek. Verhuurder wil dit gebrek niet verhelpen maar het toilet verwijderen.
31	Noord 2017-10-17 2017428 Woningdelen	Drie huurders huren kamers (kamers B, C,D) in woning, ze staan allemaal op één huurcontract voor de gehele woning. Totale huur € 1.800. Feitelijk huren ze een kamer, en niet de gehele woning. Eigenaar is van vastgoedfamilie Le Belle in Noord, zij kopen woningen op om die kamersgewijs te verhuren. Er is geen omzettingsvergunning, dus illegale kamerverhuur.
32	Noord 2017-10-18 2017434	Woning wordt als gehele woning verhuurd maar het gaat hier daadwerkelijk om kamerverhuur. Wonen met 4 personen in een 3-kamer woning. Ieder zijn eigen kamer en 1 persoon in de woonkamer.
33	Noord 2019-02-04 2019077 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Verhuurder wil de huur opzeggen en doet dat per telefoon. !WOON heeft huurder geadviseerd hem te zeggen het eerst maar eens op papier te zetten zodat we goed kunnen reageren. Er wonen drie personen in de woning. Een van de kamers zou als gemeenschappelijke ruimte aangewezen kunnen worden waarmee aan de regels woningdelen zou worden voldaan. Verhuurder probeert het contract op te zeggen om zo onder die verplichting uit te komen.
34	Zuidoost 2017-09-13 2017364	Verhuurder is door gemeente aangeschreven maar wil niet voldoen aan nieuwe regels woningdelen en heeft de woning maar te koop gezet. Zonder overleg/toestemming van huurders vinden de bezichtigingen plaats.
35	Zuidoost 2017-09-13 2017365 Woningdelen / kamergewijze verhuur	In woning zijn meerdere kamers verhuurd. Particuliere verhuurder die vindt dat zij zich niet aan de wet hoeft te houden omdat ze een privé persoon is. Huurder huurt een kamer en betaalt waarschijnlijk een te hoge huur. De bijkomende kosten zijn ook fors en als huurder om een eindafrekening vraagt, stelt de verhuurder dat 'ie maar weg moet gaan als het hem niet bevalt. Er zijn ook hele vreemde contractuele bepalingen zoals bijvoorbeeld: "The landlord can enter the room to check if everything is used according to the agreed terms." Huurder is geadviseerd om het slot van zijn kamerdeur te veranderen.



36	Zuidoost 2018-03-07 2018083 Woningdelen / kamergewijze verhuur	- Woning wordt kamersgewijs verhuurd waarbij provisorisch tussenwandjes zijn getimmerd zonder enige vorm van isolatie. Brandveiligheid laat te wensen over. Naar alle waarschijnlijkheid is er geen vergunning voor kamergewijze verhuur en verhuurder wil een 6e kamer gaan verhuren (in verleden werd zelfs de inpandige bergkast verhuurd). - Sommige huurders hebben een contract waar een ander adres op staat. Ze mogen zich van de verhuurder niet op hun woonadres inschrijven. - Bovenop de all-in prijs betalen sommige van de huurders maandelijks ook nog cash een bedrag. - Huurovereenkomst voor zes maanden. Omdat er niet tussentijds kan worden opgezegd, kan worden gesteld dat het een huurovereenkomst is voor onbepaalde tijd met een minimum termijn. - Verhuurder zet de thermostaat via een app steeds lager. - Huurders zijn erg op hun hoede.
37	Zuidoost 2018-05-02 2018177 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Expat had kamer gehuurd en € 450 aanbetaald (borg?). Daarna kreeg hij te horen dat hij zich niet in mocht schrijven. Zonder inschrijving geen verblijfsvergunning, dus kan hij de kamer niet huren. Verhuurder deed moeilijk over retourneren van de € 450. Na aandringen heeft huurder € 400 terug gekregen. Huurder wil dat deze verhuurder aangepakt wordt omdat zij expat-kamerhuurders uitknijpt. Volgens huurder worden er meerdere kamers verhuurd op dit adres. Verhuurder woont er niet zelf. Huurder betwijfelt of verhuurder wel een vergunning heeft. Er is vast e.e.a. niet in orde, want waarom mogen huurders zich anders niet inschrijven?
38	Zuidoost 2018-05-03 2018179 Woningdelen / kamergewijze verhuur	In deze woning in Kleiburg zijn 4 kamers verhuurd, de eigenaar heeft geen (omzettings)vergunning en heeft daardoor nu problemen met de gemeente. Huurders hebben nog geen schriftelijke reactie van verhuurder ontvangen, alleen telefoontjes met allerlei wensen en eisen en voorstellen. Huurders hebben toen geantwoord dat zij geen telefonische toezeggingen doen en aan verhuurder gevraagd verder schriftelijk te communiceren. Verhuurder komt onaangekondigd de woning binnen maar heeft huurders beloofd dit niet meer te zullen doen. Heb huurders aangeraden het slot te veranderen. Verhuurder schijnt bij vastgoedbedrijf te werken en haar man is jurist, dus zijn vast wel bekend met wet- en regelgeving.
39	Zuidoost 2018-07-19 2018291 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Kamerhuurders betalen rond de 1.000 euro voor een kamer van 15 m². Hospitacontract, maar omdat ze toch in augustus vertrekken is een toetsing met spoed zeker het overwegen waard. Er is een heldere puntentelling, zodat als de Huurcommissie niet wordt binnengelaten deze telling als uitgangspunt kan worden gebruikt. Geen schriftelijke huurovereenkomst, wel een brief met toestemming registratie en bankafschriften voor de betaling.
40	Zuidoost 2018-08-07 2018308 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurder huurt een kamer van de eigenaar die ook in de woning woont. Hij betaalt maandelijks € 590 (455 + 135), !WOON komt met een puntentelling op een kale huurprijs van € 201. Er zijn de nodige spanningen tussen huurder en verhuurder. Huurder wil per 1 september weg, verhuurder stelt dat hij dan een boete moet betalen omdat hij eerder weggaat dan is afgesproken in de huurovereenkomst. Huurder is bang dat hij zijn borg van € 910 niet terug krijgt



		als hij vertrekt. Verder heeft verhuurder recent een slot gehangen op de deur waar de stofzuiger in staat, huurder kan nu zijn kamer niet meer stofzuigen.
41	Zuidoost 2018-08-07 2018309	Woningdelen/kamerverhuur. Woning in Zuidoost wordt aan 5 mensen verhuurd, huurprijs € 3.000 p.m. De vijfde persoon mag zich niet inschrijven, waarschijnlijk wordt niet voldaan aan alle vereisten voor kamergewijze verhuur.
42	Zuidoost 2018-10-10 2018385 Woningdelen	Voormalig huurder geeft aan dat de huisbaas niet goed bezig was. Vier mensen in een woning, vaak bewonerswisselingen. Regelmatig huuropzeggingen om schijnbaar onzinnige redenen, bijvoorbeeld omdat de woning rommelig zou zijn. Elke nieuwe huurder betaalt contant 200 euro 'administratiekosten'.
43	Zuidoost 2018-11-08 2018418 Woningdelen	Drie kamerhuurders met elk een eigen huurcontract. Verhuurder zet huurders onder druk om nieuw huurcontract te tekenen met hoofdhuurder en onderhuurders constructie en geliberaliseerd contract, "omdat dit moet vanwege de nieuwe regels in Zuidoost". Verhuurder claimt zelfs dat !WOON de nieuwe contracten goedgekeurd zou hebben!
44	Zuidoost 2019-01-14 2019023 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Kamergewijze verhuur van woning. Drie nieuwe huurders komen langs op het spreekuur, het werd al snel duidelijk dat verhuurder precies op dezelfde wijze door gaat als voorheen maar dan met nieuwe huurders. Op dit moment verblijven er 4 huurders in de woning. De huurders huren vanaf augustus 2018 een kamer. Huurders betalen allemaal rond de € 520 p.m. Er is sprake van een all-inclusive contract. De huur dient cash betaald te worden aan verhuurder. Wel is daar bewijs van. Huurders geven aan dat verhuurder de huurders uit de woning wil hebben naar aanleiding van het bezoek van de politie en de gemeente (er is geen omzettingsvergunning). Verhuurder wil de woning verhuren aan een koppel. Alle drie de huurders hebben al een nieuwe woonruimte gevonden. Huurders geven echter ook aan € 1000 aan borg te hebben betaald. Dit kunnen zij aantonen aan de hand van internetbankieren.
45	Zuidoost 2019-03-21 2019166 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Kamerverhuur in particuliere woning via een bemiddelaar, telkens voor 1 jaar, zodat beheerder jaarlijks provisie opstrijkt. Bij incidentele verlenging moest huurder vóór ingang contract reeds een opzegging tekenen. Beheerder komt ongevraagd in de woning met eigen sleutel. De individuele kamers kunnen niet op slot, het is huurders verboden een slot op hun kamerdeuren te plaatsen. Een andere kamerhuurder op dit adres heeft contant ca. € 300 bemiddelingskosten betaald. Deze huurder heeft daarvan een betalingsbewijs ontvangen maar is dat kwijt.
46	Oost 2017-08-29 2017333 Woningdelen	Huurders huurden de woning met 3 personen. Nu gaat er 1 hoofdhuurder vertrekken en mag er van verhuurder geen nieuwe huurder meer in omdat ze gaat verkopen. Huurders zouden er wel mogen blijven wonen maar de oude huurprijs blijft zelfde.
47	Oost 2017-09-14 2017367 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Drie huurders gister op het spreekuur van !WOON. Huurders hebben huurcontract waar 3 hoofdhuurders in vermeld staan, één van hen gaat nu vertrekken. Verhuurder gaf aan dat het prima was om 1 hoofdhuurder te wisselen en had formulier mutatie contract al verzonden. De nieuwe hoofdhuurder is een Spaanse student en huurders hadden nog even opgebeld met de vraag of loonstrook Spaans goed was of dat ze het moesten vertalen. Verhuurder gaf toen aan dat ze geen Spaanse huurders wilde? In ieder geval geen Spaanse rekeningen? Toen gaf verhuurder aan dat ze wel een contract mochten met 2 hoofdhuurders en dan 1 kamer aan haar hospita verhuren. Het



		lijkt er meer op dat verhuurder ziet dat het gaat om 3 personen en hij met de nieuwe woningdeelregels een andere constructie wil. Verhuurder heeft al laten weten dat er € 250 excl. btw in rekening wordt gebracht voor het nieuwe contract. Daarnaast hebben huurders toen ze de woning in kwamen nog bemiddelingskosten betaald aan My Amsterdam Apartments.
48	Oost 2017-09-20 2017378 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Hoofdhuurder met contract huurt woning en verhuurt 4 kamers onder met toestemming van eigenaar. Dit gaat al meer dan 10 jaar op deze wijze. Twee maanden terug is er een nieuwe hoofdhuurder gekomen en moest een vaststellingsovereenkomst tekenen waarbij is afgesproken dat de overeenkomst eindigt op 31 december 2018 omdat eigenaar wil verkopen, alle huurders waren het hier mee eens. Nu heeft verhuurder ineens laten weten dat de overeenkomst nu al opgezegd dient te worden omdat hij kennis heeft gekregen van de woningdeel regels en hier niet aan voldoet. Hij geeft aan dat hij er niets aan kan doen en de gemeente dit heeft opgelegd en ze de woning dienen te verlaten anders wordt de boete aan huurders doorgerekend. Met huurders besproken en op dit moment is er ook geen mogelijkheid voor legalisering omdat er geen gemeenschappelijke ruimte is. Uitleg gegeven over de nieuwe regels en gesteld dat huurders huurbescherming hebben en er niet zomaar uit kunnen worden gezet. Verhuurder zal met een goed voorstel moeten komen of wellicht de optie dat één iemand vertrekt (met uitkoopsom) en wel mogelijkheid om te legaliseren. Verhuurder had ook al voorgesteld dat een paar bewoners zich wellicht uitschrijven, uitgelegd dat dit niet zorgt dat er geen boete komt want gemeente kijkt naar werkelijke situatie. Afgesproken dat huurders mail opstellen naar verhuurder. In de mail komt dat ze het begrijpen maar huurbescherming genieten en graag het voorstel van verhuurder zien hoe dit op te lossen. Ze zijn niet verantwoordelijk voor de boete.
49	Oost 2017-10-12 2017424 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Twee hoofdhuurders met recht om nog aan één huurder onder te verhuren. Huurders hebben aantal klachten in de woning maar verhuurder laat niets meer van zich horen. Grootste problemen zijn nu het licht in de gang dat het niet doet en radiator die niet werkt, badkamerraam dat stuk is, schimmel in de badkamer, ventilatie in badkamer is stuk en het water op het dakterras blijft staan. Daarnaast vragen over huurbescherming en wat gebeurt er als 1 hoofdhuurder vertrekt? Huurders moesten elk jaar weer nieuw contract tekenen met een huurverhoging erbij. Huurders betalen eraan ook nog € 400 servicekosten, dit zou gaan om meubilering en cv onderhoud. Er staan wel wat meubels in de woning maar echt niet voor € 400. Eén huurder woont er ook al 5 jaar dus de prijs zou een keer moeten gaan zakken.
50	Oost 2017-10-31 2017456 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Huurder is 1 van de 4 huurders in deze woning. Er spelen een aantal zaken: - Ernstig achterstallig onderhoud (woning hiernaast worden gesloopt door Eigen Haard, Eigen Haard heeft geprobeerd het pand over te kopen of dat het pand mee doet met renovatie maar particuliere eigenaar heeft geweigerd). - Vergunning woningdelen, gemeente weet dat hier geen vergunning aanwezig is en verhuurder wil ook niet legaliseren (wel gemeenschappelijke ruimte aanwezig maar voldoet niet aan isolatie eisen en waarschijnlijk moeilijk om te realiseren).



		- Verhuurder heeft iemand ingeschakeld om voor haar te bemiddelen met huurders voor eindigen contract. - Er is ooit 1 keer een contract getekend met 4 hoofdhuurders in 2006, later is er telkens van huurder gewisseld en wel doorgegeven aan verhuurder per e-mail. 1 huurder betaalt altijd de gehele huur.
51	Oost 2017-11-17 2017465 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurder woont met twee anderen in een woning. Er gaat een persoon weg en nu begint verhuurder over de nieuwe woningdeel regels. Mogelijk wil verhuurder op basis daarvan geen derde huurder in de woning. Dit terwijl er in het verleden al best vaak huurderswisselingen zijn geweest zonder dat dat een probleem was. Verhuurder wil nu alleen met huurders afspreken en niet meer mailen.
52	Oost 2017-12-01 2017513 Woningdelen	Drie bewoners op 1 contract , huurprijs € 1.500. Tot nog toe werden in de plaatstellingen moeiteloos geregeld en dat leek nu ook zo totdat verhuurder zegt dat eigenaar alleen accepteert als de huurprijs naar € 1.750 gaat. Geen coöptatie in contract en ook niets over aandragen nieuwe bewoners.
53	Oost 2017-12-14 2017537 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurder woont met 2 huisgenoten in woning en verhuurder zegt dat 1 huurder moet vertrekken i.v.m. nieuwe woningdeelregels van de gemeente. Huurders wonen al 3 jaar in de woning met 1 hoofdhuurder en 1 contract. Dit jaar had verhuurder al aangegeven dat 1 iemand zich moest uitschrijven om zo niet gepakt te worden door de gemeente en dit is ook gebeurd, er is toen geen ander contract getekend. Nu zegt verhuurder dat 1 iemand uitschrijven niet meer genoeg is er 1 iemand moet vertrekken. Huurders hadden paniek en de hoofdhuurder dacht dat zij ook de boete kon krijgen en heeft zich gelijk uitgeschreven. De andere 2 huisgenoten hadden gelijk verhuurder Rappange gebeld en gevraagd of ze niet alsjeblieft 3 maanden mochten blijven voor een huurprijs van € 900 (i.p.v. € 1.200). Rappange had aangegeven er over te denken en zou vandaag bij huurders terug komen. !WOON heeft vervolgens aan huurders de regels uitgelegd. Lijkt erop dat deze woning niet gelegaliseerd kan worden vanwege te kleine gemeenschappelijke ruimte. Uitleg gegeven over huurbescherming en dat de boete niet bij huurders komt. Uiteraard nog geen contract gezien maar één huurder hoeft echt niet direct de woning te verlaten. Geadviseerd dat ze mail sturen naar Rappange dat ze gister erg waren geschrokken en informatie hebben ingewonnen en ze niet hoeven te vertrekken dus ook het voorstel van gister intrekken.
54	Oost 2018-01-03 2018004 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen: 6 bewoners die al jaren in wisselende samenstelling hier wonen. Eén hoofdhuurder, 5 onderhuurders. Verhuurder Stone Capital die geen vergunning heeft, zegt nu dat het anders moet en wil vermoedelijk maximaal 4 mensen waarvan twee in hoofdhuur en twee in hospita. Daartoe zijn ze de woning komen meten. Huurprijs inmiddels € 2.338 p.m. Er gaat 1 onderhuurder weg dus meteen een probleem voor de overige huurders.
55	Oost 2018-01-03 2018005 Woningdelen	Woningdelen: 6 bewoners waarvan 1 hoofdhuurder en 5 onderhuurders. Hoofdhuurder heeft opgezegd en verhuurder Stone Capital wil nu komen meten en het anders regelen: waarschijnlijk 2 hoofdhuurders en 2 in hospita. De woning wordt al heel lang zo verhuurd, zie ook eerdere registratie uit 2008. Huur in totaal € 2.400.

56	Oost 2018-02-07 2018044 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Uitermate ingewikkeld dossier: 1. Er zitten 3 huurders (expats) in de woning, waarvan twee op contract, één huurder en een co-tenant (medehuurder) waarbij de co-tenant de totale huur incasseert, zo staat het ook in het contract, en betaalt (vermoedelijk cash) aan verhuurder. De derde huurder staat niet op het contract vermoedelijk i.v.m. met woningdelen? Er is geen vergunning voor afgegeven. 2. Twee huurders gaan weg waaronder de co-tenant en de contractloze en hoofdhuurder heeft afgesproken dat een vriendin van haar uit Korea op de woning komt als de nieuwe co-tenant en die komt al dit weekend maar heeft nog geen contract. 3. Verhuurder vindt het best maar heeft in een sms aangekondigd dat hij per persoon € 70 meer huur wil en ze betalen al € 644 All-in voor een kleine kamer. 4. Verhuurder is geen eigenaar van de woning (dat is ABP) en huurt vermoedelijk zelf via een tussenpersoon en doet dus aan illegale onderhuur. 5. Er is eigenlijk ook nog sprake van woningdelen zonder vergunning. 6. De huren zijn All-in en kunnen absoluut naar beneden echter eerst moeten de nieuwe contracten geregeld zijn.
57	Oost 2018-03-13 2018096 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Vier jongens delen een woning, staan alle vier op een huurcontract voor onbepaalde tijd. Verhuurder mailt dat hij op een tijdbom zit en wil dat het contract wordt gewijzigd in twee hoofdhuurders en twee hospitahuurders. Bewoners hebben laten weten geen trek te hebben in de hospitaregeling waarna een jurist van de eigenaar dreigde met een boete van € 4.000, juridische stappen en mogelijke ontbinding van contact.
58	Oost 2018-03-14 2018099 Woningdelen	Huurders kwamen naar het huurspreekuur. Zij wonen met 5 personen in de woning. Zij hebben afgelopen maandag een bezoek van de gemeente voor controle. Het gaat om woningdelen. De ambtenaar die voor controle kwam heeft gevraagd aan huurster om het huurcontract door te mailen. Waarschijnlijk heeft de verhuurder geen vergunning.
59	Oost 2018-03-19 2018106 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Vijf huurders in één appartement, allemaal vage contracten, sommigen geen inschrijving, anderen betalen huur cash. Verhuurster wil nu de huur verhogen met € 50, komt zonder afspraak het appartement binnen en laat soms zelfs logés op de bank slapen. Huurster betaalt € 750 voor een kamer en is bang voor verhuurster, ze wil de zaken niet op de spits drijven uit angst de kamer te verliezen.
60	Oost 2018-03-20 2018110 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woning wordt kamergewijs aan 8 personen verhuurd. Het gaat om woning met 2 badkamers, 2 keukens en 8 kamers. Huurders zijn al keer eerder bij !WOON geweest i.v.m. all-in huurprijs, huurders hebben hier uiteindelijk niets meer mee gedaan i.v.m. te veel gedoe met verhuurder. Situatie nu: verhuurder is op de hoogte van regels omtrent woningdelen en raakt lichtelijk in paniek. Er is geen gemeenschappelijke ruimte die aan de regels voldoet dus hij weet niet hoe hij een omzettingsvergunning moet aanvragen. Nu had één huurder aangeboden dat hij wel bereid was ergens anders heen te gaan zodat verhuurder van zijn kamer een gemeenschappelijke ruimte kan maken. Verhuurder heeft nu voor de vorm al een bouwvergunning aangevraagd zodat het voor de gemeente lijkt dat hij er al mee bezig is. Echter verhuurder zegt dat als een andere huurder

		vertrekt deze huurder dan in die kamer kwam. Bijna alle kamers zijn kleiner en huurder zit daar eigenlijk helemaal niet op te wachten, aangegeven dat hij dit ook niet hoeft te accepteren. Verhuurder kan waarschijnlijk überhaupt geen vergunning aanvragen omdat het om meer dan 5 onzelfstandige woonruimtes gaat en hij geen erkende beheerder is. Met huurder besproken dat dit voornamelijk verhuurder zijn probleem is maar dat er wel naar een oplossing moet worden gezocht en dat verhuurder met ideeën mag komen. Alle huurders hebben een eigen huurovereenkomst voor onzelfstandige woonruimte. Huidige huurder heeft regulier huurcontract, dus niets tijdelijks.
61	Oost 2018-03-27 2018128 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurder huurt met 2 andere huurders de woning. Ze hebben een contract met 3 hoofdhuurders er op. Vorig jaar heeft verhuurder gemeld dat 2 bewoners zich zouden moeten uitschrijven vanwege de nieuwe woningdeel regels, dit hebben ze gedaan. Nu belde de gemeente aan en hebben ze open gedaan. Gemeente kwam onderzoek doen na aanleiding van overlast melding, ze hebben foto's gemaakt, huurcontracten bekeken etc. Ze hebben aangegeven dat ze verder contact op gaan nemen met de verhuurder. Huurders willen weten wat hun rechten zijn. Uitvoerig gesproken over het nieuwe woningdeel systeem en aangegeven dat er nu nog geen reden voor zorgen zijn. De woning lijkt geschikt voor een vergunning dus de verhuurder heeft optie om deze aan te vragen anders moet ie met goed ander voorstel komen.
62	Oost 2018-03-28 2018132 Woningdelen	Verhuurder heeft een constructie bedacht in het huurcontract waarbij er twee hoofdhuurders zijn en één onderhuurder. Zo kan er woningdelen plaatsvinden zonder omzettingsvergunning. Verhuurder Perca zegt zelf in het huurcontract dat onderhuur niet mag. Ook moeten de huurders opeens € 4.700 borg betalen.
63	Oost 2018-04-10 2018147 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen: één huurcontract met daarop vier bewoners. Tot nog toe werden nieuwe bewoners in de plaats gesteld maar dat wil verhuurder niet meer. Er is nu 1 jongen vertrokken wiens ouders garant stonden voor de huur. Ze mogen wel een nieuwe bewoner hebben maar die mag zich niet inschrijven en die is er ook al. Verder wil verhuurder dat nog iemand zich uitschrijft. De jongen wiens ouders garant stonden voor de huur heeft verhuurder vanwege zijn vertrek gevraagd die garant stelling op te heffen. Dat mag alleen als hij ervoor zorgt dat er zich nog iemand uitschrijft.
64	Oost 2018-05-16 2018193 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurder woont met 3 anderen sinds mei 2015 in de woning. Huurder staat alleen op het contract; staat niets in dat hij met meerdere personen mag bewonen en algemene bepalingen zijn van toepassing (dus verbod onderhuur). Echter de woning is bezichtigd met 4 personen, er zijn 4 slaapkamers en huurder is student die niet een huur van bijna € 1.800 kan ophoesten. Huurder heeft in het begin ook aangegeven welke huisgenoten hij had, eigenaar vond alles kennelijk prima. Ondertussen is er wel eens gewisseld maar dit is niet meer doorgegeven. Huurder heeft half april een brief gehad van de eigenaar met de mededeling dat er nieuw beleid is omtrent woningdelen en dat huurder twee opties krijgt: of met zijn tweeën gaan wonen of huurovereenkomst wordt beëindigt. Huurder was op vakantie en heeft laten weten later te zullen reageren op de brief, ondertussen is er ook van beheerder gewisseld. Op dit moment is er geen gemeenschappelijke ruimte maar 1 huurder is van plan te



		vertrekken en dan zal deze er wel kunnen zijn. Met huurder afgesproken dat hij correspondentie opzoekt over aanvang van de huur en dat ze met 4 personen mochten wonen. Legalisering met een vergunning waarschijnlijk mogelijk.
65	Oost 2018-05-16 2018195 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurders ontvingen recent een brief van hun verhuurder. De regels omtrent het woningdelen werden genoemd en dat er nog maar twee personen in de woning mogen wonen. Wordt daar niet aan voldaan dan moet de woning leeg worden opgeleverd. Brief is nogal intimiderend. Woning wordt sinds 7,5 jaar gehuurd. Er wonen drie personen, die staan echter niet allemaal op de huurovereenkomst (waarin ook staat dat onderhuur verboden is). Verhuurder is echter op de hoogte dat de woning altijd door meerdere personen werd bewoond.
66	Oost 2018-05-29 2018237 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Gaat om woning met 5 huurders, allemaal op het contract, lijkt 1 hoofdhuurder en daarnaast nog 4 huurders die samen een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren. Verder in contract staat ook weergegeven dat alle huurders hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de huur. Huurders kregen een mail van verhuurder in februari over de nieuwe regels omtrent woningdelen en dat hij geen vergunning kan aanvragen voor 5 bewoners omdat er geen gemeenschappelijke ruimte is. Daarnaast had hij nog advies om geen mensen in te schrijven die er niet wonen en niet open te doen als er twee onbekende kerels voor de deur staan. Nu is er even niets gebeurd met de mail maar vorige week hebben huurders een afspraak gehad met verhuurder over deze problemen. Verhuurder stelt eigenlijk dat er 1 iemand weg zou moeten want anders kan hij geen vergunning aanvragen. Hij heeft niets gezegd over een vervangende woonruimte etc. en huurkorting voor huurders als er 1 vertrekt. Er is in een ander pand van verhuurder al onderzoek gedaan door de gemeente dus verhuurder is erg bang hiervoor. Huurders hebben afgesproken met verhuurder er op terug te komen. Ik heb samen met huurders de huurovereenkomst doorgenomen. Huurders zijn een contract aangegaan in maart 2017 van 1 jaar met mogelijke verlenging met nog 1 jaar. Ik ben van mening dat het geen tijdelijke huurovereenkomst is, gaat gewoon voor onbepaalde tijd door. Verhuurder stelde dat er in maart 2019 een nieuw contract zou moeten worden getekend. Verder hebben huurders een aanvulling op de overeenkomst namelijk, dat ze een woongroep zijn en coöptatierecht hebben. Ze zijn nooit ingeschreven als woongroep. Eén huurder woont er al meer dan 8 jaar, er wordt vaak gewisseld van bewoners en dit is nooit een probleem, verhuurder wil wel dan altijd een nieuw contract tekenen maar gooit niet de huurprijs omhoog. Hij indexeert jaarlijks, maar dit is ook in contract vastgelegd.
67	Oost 2018-06-26 2018275 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Woning met 4 huurders, verhuurder kwam achter nieuwe regels, twee huurders zijn vrijwillig vertrokken naar andere woonruimte. De twee overgebleven huurders zijn met de verhuurder in onderhandeling gegaan over de huurprijs en de duur van overeenkomst. Er ligt nu concept vaststellingsovereenkomst waarin de huurprijs is verlaagd, dat de huurovereenkomst in 2020 eindigt en dat de zolderbergingen nu leeg worden opgeleverd. Niet echt een goede deal voor huurders. Er wordt onderzocht of er nog een manier is dat huurders de zolderbergingen kunnen behouden.



68	Oost 2018-07-11 2018283 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woning wordt bewoond door 3 mensen, woning delen, er werd altijd via mail een 'indeplaatsstelling' geregeld en nu gaat er weer iemand weg en zegt verhuurder dat er niemand terug mag. Het contract maakt het lastig hier wat aan te doen, maar er is een mail van aanvang huur waarin staat dat er 3 mensen mogen wonen. !WOON heeft bewoners uitgelegd dat als er een probleem ontstaat het dan logisch zou zijn dat de huur navenant naar beneden gaat (ovb). Zeker gezien de correspondentie. Er is overigens een gemeenschappelijke ruimte maar verhuurder wil geen vergunning aanvragen omdat dat, zo schrijft hij, nadelig is voor de waarde van de woning.
69	Oost 2018-07-25 2018296 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelers huren woning aan de Sumatrakade, met daarbij nog 2 andere hoofdhuurders. Er is een wisseling in huurders voorgesteld vanwege verhuizing, de verhuurder stelt dat dit niet mogelijk is vanwege nieuwe regels woningdelen. De woning aan de Sumatrakade met vier slaapkamers is sinds 1996 bewoond door 4 hoofdhuurders. Deze zogenoemde 'Quatro appartementen' zijn gebouwd en ingericht voor 4 woningdelers. In de afgelopen 22 jaar zijn de hoofdhuurders meerdere malen gewisseld en dit werd altijd in een allonge vastgelegd. Verhuurder stelt dat de Quatro appartementen niet voldoen aan de eisen van de omzettingsvergunning en dat ze daarnaast nog andere reden hebben niet aan het verzoek mee te werken.
70	Oost 2018-08-07 2018306 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurder (Engelstalig) geeft aan dat ze met 3 personen in een woning woont en 1 iemand nu vertrekt en ze willen wisselen. Verhuurder MVGM stelt dat een wissel niet meer mogelijk is i.v.m. regels woningdelen. Ze geven aan dat 2 huurders mogen blijven wonen met een huurkorting voor 6 maanden, daarna gaat huur weer omhoog en moeten ze ook aan de inkomenseisen voldoen. Contract met 2 hoofdhuurders, er staat 'gezinssamenstelling 3 personen', later in het contract staat nog 1 persoon als medehuurder. Staat niets over coöptatierecht. Eén huurster wil nu half augustus vertrekken en de twee andere huurders hebben een nieuwe huurder gevonden. MVGM stelt dat het niet kan vanwege nieuwe regels. Ze hebben een brief gestuurd, lijkt standaard brief, met wat er nu gaande is. Ze stellen dat het niet meer mogelijk is om meer dan 2 personen op een contract te hebben. Ze overtreden de wet en willen het aantal personen terug brengen naar 2, ze bieden de optie dat huurders zich gratis mogen inschrijven op ikwilhuren.nu om te reageren op het woningaanbod. Verder stellen ze dat ze tijdelijk een huurkorting zullen aanbieden voor de achtergebleven bewoners. Dan staat de volgende zin nog in de brief: "Van coöptatie van een derde en vierde medehuurder, zoals u in het verleden gewend was, kan geen sprake meer zijn (coöptatie is het recht om voor een vertrekkende huurder een nieuwe huurder aan te dragen). Uw verhuurder kan en mag niet meer meewerken aan het opnemen van een derde of meerdere medecontractanten op de huurovereenkomst". In de brief wordt niets gezegd over het aanvragen van een vergunning. Later in een e-mail zegt medewerker MVGM dat ze geen vergunning willen aanvragen omdat ze denken dat het technisch niet kan en waarde van het huis daalt.
71	Oost 2018-09-06 2018347	Woningdelen. Huurder dient nu van de verhuurder een overeenkomst te tekenen waarin staat vernoemd dat als gemeente een boete geeft vanwege het niet hebben van een vergunning voor omzetten kamerhuur, huurder deze dient



	Woningdelen / kamergewijze verhuur	te betalen. De overeenkomst geldt maar voor 1 maand. Huurder hoeft zich geen zorgen te maken dat gemeente iets doet, en anders gewoon niet betalen, boete komt naar verhuurder.
72	Oost 2018-09-26 2018364 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen: huurders die er al sinds november 2015 wonen (althans drie van de vier) hebben een opeenvolging van zogenaamd tijdelijke contracten gekregen. Verhuurder heeft nu gezegd dat ze eruit moeten net als de burens erboven en er naast. Tevens betalen zij 400 euro voorschot servicekosten voor in de meeste zaken oude meuk. Huurders hebben gewoon huurbescherming en tevens is er een gemeenschappelijke ruimte zodat verhuurder, die zelf schrijft op te zeggen vanwege gemeentebeleid, gewoon een vergunning kan aanvragen.
73	Oost 2018-10-22 2018399 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurster komt langs op het spreekuur. Ze geeft een uitgebreid verhaal over haar verstandhouding met de verhuurder. Waar het uiteindelijk op neer komt nu is dat de verhuurder vanwege de striktere handhaving op woningdelen en doordat er teveel mensen in de woning woonden een dwangsom heeft opgelegd gekregen. Ook heeft hij een boete gekregen van de gemeente. Op dit moment woont alleen dit meisje nog in de woning en komt er nog een persoon bij wonen. Verhuurder houdt mevrouw verantwoordelijk voor de dwangsom, waarschijnlijk omdat hij haar het beste kan bereiken en zijn frustratie op iemand kwijt moet. Iets anders kunnen wij er tijdens het gesprek niet voor verzinnen. Eigenaar/verhuurder woont zelf in een woning op de begane grond en zit regelmatig dronken met allerlei mensen in de voortuin. Hier voelden alle voormalig huurders en ook mevrouw zich erg onprettig over.
74	Oost 2018-12-19 2018484 Woningdelen	Woningdelen: 3 expats op één contract. Nu er eentje vertrekt en bewoners een nieuwe kandidaat aandragen zegt verhuurder dat hij dit op grond van gemeentelijke regels niet kan toestaan. In het verleden is er wel al twee keer in de plaats gesteld. De achterblijvers moeten nu de huur met zijn tweeën opbrengen en dat is financieel natuurlijk lastig.
75	Oost 2019-01-25 2019051	Huurders die al jaren wisselen van bewoners mogen dit nu niet meer van verhuurder. Dit vanwege nieuwe regels omtrent woningdelen. De onderhuurders hebben dus pech.
76	Oost 2019-01-28 2019054 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Verhuurder wil huurders niet meer in hun oorspronkelijke woning laten. De reden is dat er niet drie huurders in mogen wonen volgens hem. Er moet een nieuw huurcontract getekend worden waarbij er twee hoofdhuurders zijn en één hospita. Vermoedelijk heeft meneer gewoon geen vergunning i.v.m. kamergewijze verhuur. Als huurders het nieuwe contract niet tekenen dan moeten ze in de wisselwoning blijven wonen.
77	Oost 2019-02-01 2019073 Woningdelen	In deze woning is al jaren sprake van woningdelen. Vandaag trekt er een nieuwe bewoner in (totaal 3) en de nieuwe beheerder zegt nu dat dit niet is toegestaan. Eventueel willen ze gedogen tot 1 mei as. Daarna mogen er maximaal twee bewoners wonen.
78	Oost 2019-02-13 2019106 Woningdelen	Huurster kwam naar het huurspreekuur. Zij heeft een contract vanaf 2018. De hoofdhuurder is vertrokken. Zij wonen nu met twee personen en zij kunnen de huur niet meer betalen. Zij had gevraagd aan de verhuurder of ze nog een derde persoon bij kan, de verhuurder ging niet akkoord.
79	Oost 2019-02-27 2019125	Kamerbewoner neemt contact op. Verhuurder heeft alle 4 bewoners afzonderlijk gebeld en gezegd het contract niet meer te willen verlengen en de huur op te zeggen. Verhuurder zou vergunning volgens woningdelen moeten

	Woningdelen / kamergewijze verhuur	aanvragen maar heeft daar geen behoefte aan. Huurders hebben allen individueel kamerhuurcontract en naar hun weten huurbescherming, en dit zo gemeld bij verhuurder. Ze geven aan dat verhuurder weinig van het huurrecht af weet en willen het er voor nu maar even bij laten. Ze willen graag bij ons terecht als er ontwikkelingen zijn.
80	Oost 2019-03-06 2019142 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen, 5 huurders in een woning bestaande uit twee etages (III en IV hoog, laatste bestond vermoedelijk voorheen uit bergingen, IV hoog lijkt volgens BAG / Kadaster niet als woonruimte te bestaan). Verhuurder is recent langsgesproken, meteen ook met een advocaat, om te stellen dat er nieuwe regels zijn in Amsterdam (...) en er zaken anders moeten. Alle standaard zaken kwamen naar voren, huurders moeten uitschrijven, vergunning willen ze niet aanvragen etc. Ze hadden het ook telkens over hospita verhuur. Er is uiteindelijk een samenvatting van het gesprek gestuurd waarin verhuurder het volgende stelt: "...Aangezien ook jullie van de hospita mogelijkheid gebruik maken is het belangrijk dat je hier ook van bewust bent en je aan deze regels houdt. Wij hebben jullie gesproken en je verteld dat je moet houden aan de regels zoals de gemeente Amsterdam deze heeft vastgesteld. Ik stuur deze regels in de bijlage mee. Je kunt ook deze terugvinden op internet. Verder was er onduidelijkheid over de exacte oppervlakte van de woning. Wij hebben aangegeven dat wij de woning laten inmeten zodat duidelijk is waar aan jij je moet houden en wat wel en niet mogelijk is m.b.t. de hospita verhuurder. Ik stuur daarover separaat een mail....." Er staat één hoofdhuurder op de huurovereenkomst en niets over dat hij de woning mag verhuren, of hoeveel personen er in de woning mogen wonen. De regels van gemeente impliceren dat de hospitaverhuurder meer dan 50% bezit van de woonoppervlakte, dit is hier echt niet het geval. Het pand schijnt al jaren op deze wijze te worden verhuurd, de huidige hoofdhuurder woonde hier eerst als één van de bewoners / onderhuurders. Hij is op 22 juli 2015 de huidige huurovereenkomst aangegaan voor € 1.778,61 met Stone Capital.
81	Oost 2019-04-10 2019195	Woningdelen. De verhuurder heeft de huur opgezegd wegens vermeend illegaal woningdelen. Verhuurder wil dit oplossen door iedereen eruit de gooien.
82	Oost 2019-04-19 2019212 Woningdelen	Woningdelen. In deze woning wonen 6 bewoners waarvan er officieel 1 de hoofdhuurder is. Deze gaat nu weg en verhuurder weigert een nieuwe hoofdhuurder te accepteren en dreigt tevens om eventuele gemeentelijke boetes op huurders/bewoners te verhalen.
83	Oost 2019-04-24 2019217 Woningdelen	Kleine particuliere eigenaar verhuurt deze woning aan 3 expats die constant in de plaats zijn gesteld. Nu gaan er weer twee weg en de laatst overgeblevene mag geen voordrachten meer doen maar krijgt op 24 april een mail dat hij 1 mei weg moet zijn. Tevens is eigenaar de woning binnengekomen voor inspectie met een eigen sleutel en zonder afspraak.
84	West 2017-08-16 2017319 Woningdelen	Woningdelen. Verhuurder geeft aan woongroep aan dat de gemeente deze vorm van verhuur niet (meer) toestaat. Huurprijs is € 1.900 per maand. Er is sprake van anderhalve verdieping (helft van begane grond én gehele eerste verdieping). Kleine kamers én gemeenschappelijke woonkamer.
85	West 2017-08-16 2017320	Woningdelen. Woongroep krijgt huuropzegging, er is sinds dit jaar nieuw beleid voor woningdelen, eigenaar kiest er kennelijk niet voor om vergunning aan te vragen maar zegt huurcontract op.
86	West 2017-09-20 2017382	Woningdelen. Huurcontract van 1-1-2013, geliberaliseerd. Het contract is voortgezet met een nieuwe hoofdhuurder middels een vaststellingsovereenkomst van november 2015 waarbij een einde per 1-1-2017

	Woningdelen / kamergewijze verhuur	door verhuurder is bedongen. Het gaat feitelijk om woningdelers daar nog drie andere bewoners met medeweten van verhuurder van de woonruimte gebruik maken. Verhuurder schernt nu met de regeling woningdelers dat per 1/1 jl van kracht is alsook met de verdenking van onderhuur om kracht bij te zetten bij zijn wens het contract per 1/1/2018 te beëindigen. Vooralsnog geen huuropzegging maar die zal komen aldus de huurders.
87	West 2017-09-20 2017384 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Woning wordt al jaren aan groep huurders verhuurd, omdat beleid afgelopen januari is gewijzigd heeft hij de huurders een vaststellingsovereenkomst laten tekenen dat de huurders weg moeten als de gemeente vindt dat er sprake is van illegale verhuur. Eigenaar moet gewoon omzettingsvergunning aanvragen om situatie te legaliseren, dat wil eigenaar kennelijk niet. Hij wentelt zijn probleem af op de huurders.
88	West 2017-09-20 2017386 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Woning wordt al jaren aan groep huurders verhuurd, omdat beleid afgelopen januari is gewijzigd heeft hij de huurders een vaststellingsovereenkomst laten tekenen dat de huurders weg moeten als de gemeente vindt dat er sprake is van illegale verhuur. Eigenaar moet gewoon omzettingsvergunning aanvragen om situatie te legaliseren, dat wil eigenaar kennelijk niet. Hij wentelt zijn probleem af op de huurders.
89	West 2017-09-25 2017393	Verhuurder wenst dat van de 4 woningdelers er 1 vertrekt. Verhuurder wil geen omzettingsvergunning aanvragen en heeft herstel van onderhoud in de woning stilgelegd om bewoners verder onder druk te zetten mee te werken aan schijn-hospitaverhuur constructie.
90	West 2017-10-03 2017402 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Verhuurder heeft drie maanden voor 1 jan 2017 in een vaststellings-overeenkomst een woningdeelsituatie met 4 personen verlengd. Nu speelt hij de vermoorde onschuld door te stellen dat hij niet van de per genoemde datum verandering van de regels m.b.t. woningdelen op de hoogte was en stelt hij de huurders aansprakelijk voor de mogelijke boetes en vraagt hij ze de huur op te zeggen.
91	West 2017-10-05 2017415 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Drie (?) huurders delen een woning. Het lijkt er op dat elke huurder een eigen contract heeft. Een van de huurders is recent vertrokken, daar is een andere huurder (vermoedelijk gekozen door de achterblijvende huurders) voor in de plaats gekomen. Verhuurder is verzocht om met deze huurder een nieuw contract aan te gaan, in dat verzoek is ook gewezen op het aanvragen van omzettingsvergunning die woningdelen mogelijk maakt. Verhuurder wil geen nieuw contract en geeft meerdere redenen waarom zij het woningdelen niet willen legaliseren. De 'oplossing' die verhuurder biedt is dat de nieuwe huurder middels een hospitaconstructie de onderhuurder wordt van de andere twee huurders. Daar hebben deze twee huurders echter geen trek in. In de woning is lekkage afkomstig van de bovenburen, als gevolg daarvan vochtplekken in het plafond van de badkamer en aangetast stucwerk in het trappenhuis.
92	West 2017-11-21 2017471	Woningdelen. Vier bewoners, twee als hoofdhuurder op de huurovereenkomst. Een van de hoofdhuurders gaat weg, daarvoor zou een andere hoofdhuurder in de plaats (moeten) komen, verhuurder wil daarvoor (contractaanpassing?) enkele honderden euro's in rekening brengen.



93	West 2017-12-01 2017516 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Vier volwassenen huren woning, 1 bewoner wil weg, verhuurder zegt dat er geen nieuwe huurder voor terug mag komen i.v.m. onmogelijkheid om te voldoen aan normen kamergewijze verhuur. Vandaar ontbinding huurovereenkomst en aanbod nieuwe. Geïnformeerd over nieuwe verhoudingen hoofd- en onderhuurder, ook over feit dat dit soort zaken nog niet duidelijk zijn want geen uitspraken. Advies: i.i.g. niet akkoord gaan met opzegging, danwel verklaring voor recht danwel bijstand bij evt. opzegging/redelijk nieuw aanbod.
94	West 2017-12-11 2017534 Woningdelen	In pand van prins Bernhard jr. worden 7 afzonderlijk afsluitbare kamers verhuurd. Makelaar is betrappt door de gemeente, die een inspectie in de woning heeft gedaan, en doet nu voor alsof een bemiddelaar deze constructie heeft bedacht en zij zelf op de hoogte zijn van maar twee bewoners. Verhuurder heeft echter zelf zeven sleutels voor het pand overhandigd.
95	West 2017-12-19 2017542 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen, vijf huurders in een woning bestaande uit twee etages voor € 3.000,-. Vermoedelijk is er geen vergunning voor woningdelen. Onderbuurvrouw (eigenaar-bewoner) heeft over overlast van de woningdelers geklaagd bij de gemeente, vervolgens zijn er recent ambtenaren op huisbezoek geweest. Zij lieten folders van het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag achter en wezen huurders er op dat de fee van € 350,- die zij bij het huren van de woning aan een bemiddelingsbureau betaalden mogelijk onterecht betaald is. Verhuurder schrijft huurders berichten waarin de klachten van de onderbuurvrouw aan bod komen en met verschillende (al dan niet) onterechte / onzin beschuldigingen aan het adres van huurders. Ook in de trant van "laatste waarschuwing, zorg er voor dat je de woning niet hoeft te verlaten". Typisch geval van een verhuurder die de problemen veroorzaakt door de illegaal gecreëerde woningdeelconstructie bij de huurders neer te leggen.
96	West 2017-12-20 2017544	Vier woningdelers sinds 2012. Verhuurder wil niet meer meewerken aan het coöptatierecht en wil via die weg dwingen tot contract beëindiging.
97	West 2018-01-31 2018036 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Souterrain en begane grond woning worden verhuurd aan 7 studenten, huurprijs € 4200 p.m. Er wonen 4 mensen in het souterrain, en drie op de begane grond, daar is ook de woonkeuken. Hoofdhuurder wil contract opzeggen, dan moet er nieuw contract komen. Er zijn veel gebreken in de woning: brandveiligheid is niet in orde, het is vochtig, ramen niet nauwelijks aanwezig in het souterrain. Eigenaar heeft geen vergunning voor verhuur aan zoveel mensen. Verhuurder dreigt eventuele boetes bij de huurders neer te leggen.
98	West 2018-03-12 2018093 Woningdelen	Betreft groep van 4 woningdelers met huurcontract van 1-4-2010 op naam van één hoofdhuurder en drie medebewoners. Hoofdhuurder wordt nu voor de blok gezet om geen officiële inschrijving toe te laten voor de laatste 2 mutaties van 2017.
99	West 2018-05-09 2018182	Woning wordt kamersgewijs verhuurd. Eén kamer (35m ²) wordt verhuurd aan twee huurders die allebei € 500 betalen, dus € 1000 voor een kamer. Volgens puntentelling is maximaal redelijk € 375,78. De huurder die de kleinere



	Woningdelen	achterkamer huurt betaalt eveneens € 1100 euro (in haar eentje).
100	West 2018-05-22 2018200	Woning is verhuurd aan vier bewoners met collectief contract, zonder dat de eigenaar over de vereiste omzettingsvergunning beschikt.
101	West 2018-07-20 2018292 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. 4 huurders met 1 hoofdhuurder, hoofdhuurder gaat vertrekken. Verhuurder geeft aan dat er wel nieuw contract getekend kan worden met 2 hoofdhuurders en andere 2 dan hospitahuurders die zich niet mogen inschrijven. Huurders hebben per mail bevestiging dat ze hospita mogen verhuren maar contract verbiedt dit, met risico op boete. Er staan nog meer boetebedingen in het contract.
102	West 2018-07-30 2018299	Vier woningdelers, betalen € 2300 voor woning. Eén kamer is 7m ² . Eigenaar zegt omzettingsvergunning aangevraagd te hebben. Als formeel is omgezet naar kamers, dan huurcontract openbreken en 4 kamerhuurcontracten eisen?
103	West 2018-08-13 2018318 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen/kamerverhuur. Het gaat om 4 kamerbewoners waarvan één zich van de verhuurder niet mag registreren. Huurder woont hier al 3 jaar betaalt nu € 525 All-in prijs, de huur wordt via de bank betaald. Verhuurder is kennelijk door de Gemeente benaderd i.v.m. nieuwe beleid woningdelen en wil de onzelfstandige huurcontracten omzetten in twee hoofdhuurders met een hospita. Verhuurder zegt ook te willen gaan renoveren: plan van aanpak en overeenkomst bij grootonderhoud/renovatie uitgelegd. Dit pand was eigendom van Eigen Haard, inmiddels gesplitst en # 6-Hs en 6-3 verkocht.
104	West 2018-09-27 2018367	Drie huurders met allemaal eigen kamerhuurcontract. Verhuurder wil contract met één bewoner en dat de andere twee een contract met haar aangaan vanwege ontwijken omzettingsvergunning. Aan huurders uitgelegd dat dit alleen maar nadelen heeft en niet eens zorgt dat verhuurder geen vergunning hoeft aan te vragen (i.v.m. met 50% regel hospita).
105	West 2018-09-27 2018368	Verhuurder heeft al paar keer, mondeling, een kamer verhuurd aan cliënte maar hij trekt dat aanbod later weer in.
106	West 2018-12-19 2018479 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Kamerhuurcontract van augustus 2018 t/m augustus 2019, aanvangshuurprijs € 500 plus € 75 servicekosten. Het gaat om onderhuur van 2 kamers waarvan één kamerbewoner begin dit maand vertrokken is. Hoofdhuurder (en dus ook onderverhuurder) wil het kamercontract van kamerhuurder nu al beëindigen per 31 december wegens een "renovatieplan" waardoor huurder de woning ook zou moeten verlaten (?.) Huur -en huurprijsbescherming aan kamerhuurder uitgelegd.
107	West 2018-12-19 2018485 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Huurcontract van 13-7-2013, voor onbepaalde tijd. Contract staat op naam van 2 zussen en hun vader staat garant. Tijdens ingangsdatum contract is één zus nog op vakantie, zij zou later intrekken. Verhuurder was akkoord met 2 onderhuurders, en ook dat er tussen onderhuurders wisselingen zouden plaatsvinden (ach ja, dat doen jullie studenten nu eenmaal). Zus is nooit ingetrokken; in haar plaats kwam een onderhuurder. Verhuurder heeft vanaf het begin nooit een bezoekje gebracht aan de woning. Onlangs is wel een

		bezoek gebracht door afdeling Handhaving van de gemeente A'dam. Er staan vier personen op 50 m2 geregistreerd. Gemeente: binnen 4 weken aanvraag omzettingsvergunning indienen anders handhaving en mogelijk boete. Daarna ontvingen de huurders een brief van de verhuurder die erop wijst dat een van de medehuurlers er niet meer woont, en dus moet de huurovereenkomst opgezegd worden. Een andere huurder is niet afdwingbaar, want geen duurzame gezamenlijke huishouding. Eigenaar wil nog maximaal 2 personen in de woning hebben, en biedt vertrekkende huurders € 550 aan.
108	West 2018-12-19 2018486 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woongroep. Er is een kamer leeg gekomen, inmiddels is er een 3e bewoner gevonden. Verhuurder weigert de 3e persoon. Verhuurder heeft inmiddels een dwangsom aanzegging voor € 50.000 gekregen dat er maar 2 bewoners op de woning mogen. Die dwangsom aanzegging is een gevolg van het feit dat de verhuurder 3 maanden geleden door de gemeente aangeschreven is om een omzettingsvergunning aan te vragen. De verhuurder heeft dat niet gedaan. En dat is dus de reden voor de dwangsom. Dat betekent dat cliënten niet een 3e persoon in de woning kunnen nemen. Het risico van de dwangsom is te groot. Dit is echter een zaak waarop evenredige huurverlaging opgevorderd kan worden. Verhuurder zal daarmee akkoord moeten gaan vanwege het feit dat hij, ondanks de aanschrijving van de gemeente, geen omzettingsvergunning heeft aangevraagd.
109	West 2019-01-11 2019018 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Eén van de onderhuurlers krijgt mogelijkheid om hoofdhuurovereenkomst over te nemen. Zou een contract voor 2 jaar worden en, in tegenstelling tot het verleden, mogen er niet meer 3 onderhuurlers maar 2 met name genoemd. Lastig is dat er binnenkort weer iemand weg gaat en te verwachten valt dat dan de verhuurder buiten het woningdeelbeleid wil komen te vallen en terug schaal naar 2 bewoners. Dat alles hoeft prijstechnisch geen probleem te zijn indien er valt te toetsen. Het fijne is dat de woning ook extra meters als verblijfsruimte op zolder kent, en het kan zo zijn dat door meer m2 het puntental omlaag gaat i.v.m. verwatering WOZ.
110	West 2019-01-17 2019031	Woningdelen, tijdelijke huurovereenkomst die eindigt 30 sep 2019. Drie huurders op één adres, één huurder wil weg, verhuurder geeft toestemming met voorwaarde dat er geen nieuwe 3e huurder komt. Huurder geeft aan dat zij de huur met z'n tweeën niet kunnen betalen.
111	West 2019-01-21 2019038	De woongroep op dit adres heeft weer problemen met verhuurder Sandmann. Hij dreigt met boetes van € 5000, dit vanwege het feit dat de bewonerswisseling weer helemaal fout gaat. Dat ligt echter aan Sandmann zelf.
112	West 2019-03-21 2019168 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Vier personen, twee op contract en twee in onderhuur. Contract stelt dat ze onder mogen verhuren. Na afloop eerste contract wil verhuurder weer een tijdelijk contract geven, maar nu met gewisselde rollen. Dus huurders als onderhuurlers en vice versa. Dit op aangeven van bemiddelingsbureau. Zetten ze uitgebreid in de e-mail. Voor deze werkzaamheden willen ze € 181,60 aan contractkosten. Contract al ondertekend. Een huurder (inmiddels onderhuurder) heeft een garantstelling getekend voor de huur. Bovendien: waar bij andere huizen een woonkamer was, is nog een kamer gemaakt. Dit leiden ze af uit de indeling van de rest van het blok. Bovendien hebben ze geen aparte woonkamer. Wel keuken/badkamer/eigen voordeur.
113	Zuid 2017-08-24 2017329	Woongroep heeft brief van de verhuurder ontvangen over in gebreke blijven omdat zij zich niet hebben aangemeld als woongroep, dat het hun schuld is als er boete komt van de gemeente wegens niet aanvragen omzettingsvergunning +



	Woningdelen / kamergewijze verhuur	eis hospitacontract etc... Juridisch Loket had eerder al correct advies gegeven dat hun civielrechtelijke overeenkomst niks verandert aan het gemeentelijk beleid en omgekeerd.
114	Zuid 2017-10-27 2017447 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelers (4), 1 bewoner wil weg, de verhuurder laat weten dat er geen nieuwe huurder geaccepteerd wordt en dat in het nieuwe contract 1 van de 3 bewoners een onderhuurder moet worden i.v.m. nieuw gemeentelijk beleid. Gewaarschuwd voor onderhuurconstructie, uitleg gegeven over discrepantie privaatrecht en gemeentelijk beleid. Gezien verleden waarbij huurders zelf voordroegen ook een tegenvoorstel geadviseerd om dan maar de huur met een kwart te verlagen.
115	Zuid 2017-10-31 2017452 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurder krijgt per 1 november nieuw huurcontract. Zij wordt hoofdhuurder, met twee onderhuurders. Beheerder reageert alleen per telefoon. Huurder krijgt het niet voor elkaar dat ze zwart op wit heeft staan dat ze mag onderverhuren. Beheerder zegt dat de wet is veranderd (regels omtrent kamerverhuur / woningdelen) en dat het verhuren officieel niet mag aan meer dan twee volwassenen in een huis. Dat daarom de stukken over onderhuur niet uit het contract kunnen. Beheerder zegt dat hij het met verschillende instanties en zelfs met de gemeente heeft besproken, maar zolang de huurders geen overlast opleveren voor de burens, er niks aan de hand is. Huurder tekent 1 november voor een contract waarin staat dat onderhuur verboden is, tevens heeft ze geen bewijs dat het wel mag. Wat nu vraagt huurder. !WOON heeft huurder een mail gestuurd met advies toch bewijs te krijgen, desnoods door de gesprekken op te nemen waarin toestemming wordt gegeven. Beheerder schijnt een schijnconstructie te willen hebben om geen vergunning aan te vragen? In feite is het namelijk kamergewijze verhuur.
116	Zuid 2017-11-28 2017481 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Vier personen, waarvan er een binnenkort vertrekt. Verhuurder wil niet instemmen met de voordracht van een nieuwe huisgenoot en heeft gezegd geen omzettingsvergunning te willen aanvragen. In de huurovereenkomst (ingang 1-8-13) staan geen namen van de medehuurlers/bewoners, er staat echter wel in dat er vier personen in de woning mogen wonen.
117	Zuid 2017-11-30 2017498 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Kamerverhuur pand van berucht huisjesmelker. Pand is in onderzoek bij de gemeente. Gemeente was daar met binnentredingsbevel (2e bezoek) voor woonfraude en brandveiligheid. De eigenaar krijgt nu aanschrijving om aantal zaken te regelen en hij moet een vergunning voor woningdelen aanvragen. Pand is omgezet van bedrijfs- in woonruimte, maar nog geen woningdeelvergunning en geen gebruiksmelding aan brandweer. Werk aan de winkel voor de eigenaar. In januari 2018 ontvangt de huurder een huuropzegging per 1 mei 2018.
118	Zuid 2017-11-30 2017500 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Er zijn onderhoudsgebreken in de woning. Omdat de regels zijn veranderd is huurder in onderhuurrol geschoven, hij was eerste medehuurler maar is door verhuurder overtuigd dat woongroep niet meer zou kunnen. Pogen uit te leggen dat de gemeente niet gaat over het contract en dat verhuurder gewoon een kamervergunning had kunnen aanvragen en het woongroep contract laten doorlopen.
119	Zuid	Woningdelen. Woongroep, bestaande uit vier huurders, heeft ingestemd met 1



	2017-11-30 2017501	hoofdverhuurder en de rest onderhuurders. Nu zegt verhuurder dat er één huurster uit moet.
120	Zuid 2017-11-30 2017503 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen, drie bewoners, huurprijs € 1600. Eén bewoner gaat weg, verhuurder wil i.h.k.v. gemeentelijk beleid terug naar 2 bewoners en daartoe huurkorting tot € 1475 geven. Gevraagd of ze coöptatierecht hadden, dan was er mogelijk meer uit te onderhandelen als van de verhuurder een 3e persoon niet meer mocht. Andere optie is om toestemming te vragen kamer te verhuren, dan kunnen de huurders de woonlasten wel dragen.
121	Zuid 2017-11-30 2017504	Woning wordt kamergewijs verhuurd. All-in huurcontract, huurverhoging m.i.v. 1 augustus € 25 per kamer; verhuurder dreigt anders het contract op te zeggen. De vier bewoners hebben allen een eigen huurcontract met de verhuurder voor hun kamer, geen onderhuursituatie.
122	Zuid 2017-12-05 2017522 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Onderhuurder van een woningdeelwoning op spreekuur !WOON: hoofdhuurder heeft de woning verlaten en op 15 december zullen alle (onder)huurders de woning verlaten. De huur is opgezegd. Hoofdhuurder heeft onderhuurders per e-mail de huur opgezegd en deze hebben hier ook op gereageerd. Opzegging was per 1 november. Nu zegt Hoofdhuurder/onderverhuurder dat de opzegging pas 5 november is ontvangen en dat onderhuurder daarom nog extra huur moet betalen. Dit is echter niet zo want ze hebben gereageerd. Onderhuurder is nu bang dat ze het bedrag zullen inhouden op de borg van € 1.000,- . Onderhuurder moet eigenlijk ook nog de maand november terug krijgen wat betreft de huur omdat dit al betaald is maar de huur wel opgezegd is.
123	Zuid 2018-01-10 2018007 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurder woont op de woning met 2 anderen. Betalen samen € 1799,86. Eén van de huurders heeft opgezegd per 1 februari 2018. Verhuurder is daarmee akkoord, huurders konden voorheen een andere huurder voordragen. Nu geeft verhuurder geen toestemming wegens nieuwe regels woningdelen. Verhuurder geeft twee opties, of de huurders zeggen op, of de overige twee huurders blijven zonder dat er een derde komt. Dan moeten ze de huur met z'n tweeën betalen i.p.v. met drie personen. In het huurcontract staat coöptatierecht niet vermeld.
124	Zuid 2018-01-18 2018019	Acht kamerbewoners in een woning. Gemeente is langs geweest voor inspectie, verhuurder voldoet niet aan de regels en deze zegt nu dat huurders weg moeten als zij geen vergunning krijgt.
125	Zuid 2018-01-23 2018022 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Verhuurder wil contract van vier woningdelers openbreken. Twee bewoners willen nu weg, anderen zouden over moeten naar hospitaconstructie. Dat zou onbetaalbaar worden. Vertrekkende huurder heeft € 4000 borg betaald. Proberen de eigenaar te overtuigen dat hij vergunning moet aanvragen of procederen met ongewisse uitkomst als we een advocaat bereid vinden een poging te wagen.
126	Zuid 2018-01-26 2018026 Woningdelen / kamergewijze	Huurders delen al jaren deze woning en zoeken zelf nieuwe bewoners, al geeft contract aan wie welke kamer bewoont. Verhuurder wil nu ook woonkamer verhuren, huurders willen dat niet. Aangegeven dat we dan het best twee tellingen kunnen maken, als onzelfstandig en als zelfstandig zodat advocaat van huurders strategie en gevolgen kan bespreken. Ook uitgelegd dat bij



	verhuur	kamerpunctentelling huurverlagingsvoorstel gevolgd kan worden. Geïnformeerd over woningdelersbeleid, in hun situatie zou gemeente kunnen handhaven, zorg ervoor dat je (je) daar niet het slachtoffer van (laat) word(t)(en).
127	Zuid 2018-02-09 2018048	Verhuurder heeft appeltje te schillen met woongroep i.v.m. een eerdere vaststellingsovereenkomst beëindiging huur elders in ruil voor vervangende woonruimte. Nu bewonerswissel en men wil er niet meer dan 2 personen laten wonen. Contract sluit eigen toewijzing uit.
128	Zuid 2018-02-19 2018058	Huurders van kamers hebben huuropzegging ontvangen omdat de verhuurster niet aan de nieuwe gemeentelijke regels voor woningdelen zou willen voldoen.
129	Zuid 2018-03-21 2018115 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Verhuurder stuurt huuropzegging omdat de bewoners (woongroep) geluidsoverlast en schade in het plafond van benedenbuurman zouden hebben veroorzaakt. Buren zeggen geen overlast te hebben ervaren. Circa 1,5 jaar geleden is politie langs gekomen, maar geen overlast geconstateerd, ook nu bij navraag politie is er geen enkele melding van overlast bij politie binnengekomen. Huurders laten weten dat er geen overlast is. Daarop stuurt verhuurder opnieuw een huuropzegging (niet officieel maar via mail), omdat er toch overlast zou zijn en andere burens hebben er niets mee te maken volgens hem. Daarnaast geeft verhuurder aan dat huurders er niet mogen blijven wonen vanwege de "nieuwe" regelgeving van de Gemeente over woningdelen. Huurder stuurt verweer en daarop geeft verhuurder aan bij standpunt te blijven en link naar beleid Gemeente. Woning is 160 m², huurprijs € 2850. Het lijkt dan dat er mogelijkheid is om de woning door verhuurder zo aan te passen dat de woning kan voldoen aan regelgeving, en dat vergunning kan worden aangevraagd. Het lijkt erop dat verhuurder zoekt naar een mogelijkheid om huurder eruit te krijgen en daarom dwingende en dreigende mails stuurt aan de huurders.
130	Zuid 2018-03-28 2018131 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen, 3 personen in de woning. Huurder betaalt 650 all-in voor een kamer die hij deelt met een ander (een vriend van hem). Deze huurder betaalt ook 650. De derde persoon heeft ook een kamer, hij betaalt (vermoedelijk) 1.000. Recent zond verhuurder een aantal dreigende apps aan huurder waaronder "You have forced me now to do things I don't want to". Verhuurder wil dat huurder vertrekt. Huurder zou dat ook doen (heeft hij ook schriftelijk aan verhuurder laten weten) maar op het laatste moment ging zijn nieuwe woonruimte niet door. Huurder had echter wel al min of meer (eigenlijk meer dat laatste) de huur opgezegd. Huurder is momenteel nog steeds bezig andere woonruimte te zoeken. Huurder is geadviseerd daarover een mail aan verhuurder te sturen, dat hij wat warrig had gecommuniceerd en dat hij, zodra hij andere woonruimte heeft, zal opzeggen. Verder is huurder bang dat hij zijn borg niet terugkrijgt en heeft hij onterecht € 200 contractkosten betaald (huurder vond de woning op Kamernet).
131	Zuid 2018-03-30 2018136 Woningdelen / kamergewijze	Woningdelen: 3 huurders op 1 contract. Gemeente is langs geweest na melding van de burens. Verhuurder heeft gekeken of hij omzettingsvergunning kan aanvragen maar de investering voor isolatie is hem te veel. Hij wil nu de woning verkopen en geeft huurders een opzegtermijn van 2 maanden. !WOON heeft regels omtrent woningdelen uitgelegd en afgesproken dat huurders laten weten



	verhuur	aan verhuurder niet akkoord te gaan, hij mag verkopen maar zij blijven er wonen. Koop breekt geen huur.
132	Zuid 2018-04-05 2018144 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Oude bewonersgroep langzamerhand vertrokken. Van de 'nieuwe' huurders worden er twee hoofdhuurder gemaakt die toestemming krijgen voor onderverhuur aan twee mensen zo lang de hoofdhuurders er wonen. Dit omdat verhuurder de mogelijkheid wil hebben dat de woning t.z.t. vrij komt. Later: kort geding i.v.m. onderhoudsgebreken. Eerdere huuropschorting door huurders leidde niet tot handelen, noch onze onderhoudsklachtenbrief. Nu is de CV ook uitgevallen.
133	Zuid 2018-04-25 2018165 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurcontract met 2 hoofdhuurders en 3 "tijdelijke onderbewoners". Volgens het contract: "In afwijking van het gestelde in artikel 7 van de Algemene huurvoorwaarden met betrekking tot woonruimte, geeft verhuurster hierbij toestemming voor (tijdelijke) inwoning van de heren ... (1), ... (2) en ... (3). Door medeondertekening van ons schrijven nummer 13037 d.d. 8 september 2016 verklaren de heren ... (1), ... (2) en ... (3) geen huurrechten te ontleen aan deze (tijdelijke) inwoning." Verhuurder is achter de woningdeelregels gekomen en wil hiermee aan de slag. Hij wil het liefst dat één huurder zich nu alvast inschrijft omdat hij met 5 huurders pas echt op de radar komt. Hij heeft daarna ook een voorstel gedaan aan huurder: - van 5 naar 4 huurders: huurprijs reductie nieuw contract renovatie mogen dan geen overlast meer veroorzaken; - per 1 juni opzeggen tegen een vergoeding van 5000 euro; - opzeggen per september: hierbij krijgen de huurders van mei tot sep een huur reductie van ongeveer 1000 euro dus 1500 i.p.v. 2489. Verhuurder stelt dat de 3 onderhuurders geen rechten zouden hebben. Verhuurder is ook eigenaar van naastgelegen complexen waar ook weer meerdere mensen op kamers wonen.
134	Zuid 2018-05-09 2018181 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Advocaat van verhuurder stuurt brief naar huurder met aankondiging dagvaarding i.v.m. opzegging onderhuurders van zelfstandige woonruimten (en nog twee kamerbewoners) wegens bestemming en niet in overeenstemming met huisvestingsvergunning verhuurd. Eigenaar heeft kennelijk geen vergunning voor woningdelen en probeert nu de huurders op straat te zetten. Advocaat zit op de begane grond, huurder op twee hoog.
135	Zuid 2018-05-22 2018201 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Drie mensen huren samen een woning, één huurder vertrekt en er wordt gevraagd of nieuwe huurder zich mag inschrijven. Verhuurder laat weten dat dat niet mag, want nieuwe regels gemeente. Huurder laat indeplaatsstelling zien en deze is nogal vaag. Er staat één hoofdhuurder op het contract en 2 medebewoners. Eerste artikel zegt als hoofdhuurder vertrekt dan vertrekt iedereen. Laatste artikel heeft het ineens over de hoofdelijkheid van alle bewoners en hoofdhuurder. Dit is vreemd want of je bent huurder of bewoner en niet voor een deel huurder.
136	Zuid 2018-05-23 2018203 Woningdelen / kamergewijze	Woningdelen. Betreft voormalige woongroep die niet geregistreerd is bij de gemeente. Verhuurder heeft in januari 2017 een nieuw contract aangeboden; i.p.v. één contract voor vier mensen, nu één contract voor twee mensen en twee onderhuurders. Nu wil één hoofdhuurder weg, maar verhuurder geeft aan dat nieuwe onderhuurders niet zijn toegestaan. Kunnen huurders rechten



	verhuur	ontlenen aan het eerste contract waarin bewoning met vier mensen is toegestaan. Een onderhuurverbod zou dus onredelijk zijn. Huurprijs voor vier personen: € 2690,37.
137	Zuid 2018-05-23 2018204 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Huurcontract tussen eigenaar en huurder met contractuele toestemming voor meerdere inwonenden. In de woning wonen drie jonge dames. Gemeente zit nu achter eigenaar aan (want heeft geen vergunning) en verhuurder Rappange dreigt hoofdhurster aansprakelijk te stellen voor boetes. Huurder heeft gelukkig goed contact met eigenaar en ze gaan proberen er samen uit te komen. Let op: per 1 juli 2018 kan de huurprijs volgens contract marktconform aangepast worden.
138	Zuid 2018-05-23 2018205 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Verhuurder heeft contact opgenomen met woningdelers over nieuwe beleid van gemeente. Eigenaar beschikt niet over vergunning. Hij wil dat één van de drie bewoners zich uitschrijft, zodat er geen probleem meer bestaat. Dit is alleen een oplossing op papier - feitelijk blijft de 'overtreding' bestaan. Er wonen 3 volwassenen samen. Op huurcontract staat slechts één huurder genoemd en staan 2 bewoners. Deze bewoners worden via een addendum gewijzigd. In contract wordt verwezen naar algemene voorwaarden. Situatie is nu feitelijk al hospitahuur - voldoet niet aan gemeentelijke regels m.b.t. oppervlakte.
139	Zuid 2018-05-23 2018206 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Meer dan een half jaar geleden gaf de huisbaas aan dat hij op korte termijn het huis (twee verdiepingen, vijf kamers, keuken, zitkamer en twee badkamers) wilde gaan verbouwen. Huurders hebben toen een gesprek gehad waarin de huisbaas beloofde dat de huur niet zou veranderen en ze er zeker niet uit hoefden. Een maand geleden kregen de huurders de verbouwplannen te horen; het appartement zal in twee aparte appartementen opgesplitst moeten worden, ze willen twee balkons bouwen, de vloeren vernieuwen etc. In januari ging de vijfde huisgenoot weg. De woongroep mocht niemand voor haar plaats vragen omdat eigenaar Biloxi wilde beginnen met verbouwen. Ze hebben wel een verlaging van de huur gekregen. Nu, twee en een halve maand later, hebben ze nog steeds niets aan die kamer gedaan. Nu gaat er nog een huisgenoot weg en willen ze wederom niemand in haar plaats. Zij stellen zelfs voor dat de (verkleinde) woongroep op de eerste verdieping gaat wonen met zijn drieën, zodat zij boven kunnen verbouwen. Dit is voor huurders geen optie aangezien ze dan geen leefruimte hebben tijdens deze verbouwing.
140	Zuid 2018-05-23 2018208 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Woongroep van vier huurders. Binnenkort wil één huurder vertrekken. Coöptatierecht staat vermeld in het contract. Verhuurder heeft al laten weten geen nieuwe huurders te accepteren vanwege nieuwe regels woningdelen. Huurder vraagt advies, verschillende scenario's uitgelegd. Huurders zijn op dit moment bezig om uitkoopsom te regelen. Huurders geadviseerd als goede uitkoopsom regelen niet is gelukt, zij verhuurder kunnen verzoeken om vergunning aan te vragen zodat wel vier huurders op de woning kunnen wonen. Zo niet dan moet advocaat op de zaak gezet worden.
141	Zuid 2018-05-23 2018209	Woning is kamergewijs verhuurd aan vier vrouwen, altijd studenten of 'young professionals'. Er is geen gemeenschappelijke leefruimte. De kleinste kamer is 7 m². Zij woonden met vier personen, maar bij vertrek van twee van hen geeft verhuurder aan dat die kamers leeg blijven.



142	Zuid 2018-05-23 2018210 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Op contract twee hoofdhuurders en twee medehuurders. Eén van de hoofdhuurders gaat binnenkort weg. Voorheen konden huurders via tekenen indeplaatsstelling de huurovereenkomst overnemen. Nu is verhuurder heel rap aan het opknappen en krijgen huurders een brief van gemeente dat splitsingsvergunning is afgegeven. Huurders willen weten wat er zal veranderen en wat hun rechten zijn. !WOON gaf uitleg omtrent splitsing en regels Gemeente omtrent woningdelers en mogelijke kans dat gemeente zal handhaven. Huurders willen weten hoeveel tijd zij hebben als ze uit de woning moeten en kunnen ze rechter om huurprijsverlaging verzoeken als verhuurder geen nieuwe huurder meer aanvaardt en de huurpenningen met minder mensen moeten worden opgebracht.
143	Zuid 2018-05-23 2018213	Woongroep van drie personen met een (tijdelijk) contract voor 2 jaar. Verhuurder wil contract niet verlengen, vanwege gemeentelijk beleid. Kan dat? Hangt ervan af of er sprake is van een rechtsgeldig tijdelijke huurovereenkomst.
144	Zuid 2018-05-23 2018216	Huurder heeft een kamerhuurcontract voor bepaalde tijd, maar er is geen tijdige kennisgeving gegeven. Contract loopt dus door. Ook hoge servicekosten (€ 100 schoonmaak pp, is € 600 euro totaal).
145	Zuid 2018-05-25 2018233	Verhuurder zegt huurders einde contract aan. Zij wonen met vier mensen en staan ook op het contract. Een van hen heeft vertrek aangekondigd, waarna verhuurder roept dat iedereen weg moet, omdat gemeentelijke regels het niet meer toestaan. Huurder is door !WOON geadviseerd te weigeren.
146	Zuid 2018-05-30 2018240 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Drie huurders, staan allen op de huurovereenkomst. Een van hen wil nu verhuizen en heeft hierover telefonisch met de verhuurder gesproken. Huurder heeft toen te horen gekregen dat hij per mail kon opzeggen en een nieuwe bewoner kon voordragen. Nadat huurder dat had gedaan reageerde de verhuurder dat hij akkoord gaat met de opzegging maar niet met de nieuw voorgedragen huurder. Huurders hebben direct daarna een bericht aan verhuurder gestuurd dat dit niet volgens de telefonische afspraak was en dat de opzegging niet meer geldt. Huurders willen graag dat verhuurder vergunning aanvraagt, zij denken dat er minimaal zou moeten worden geïnvesteerd om de vergunning te kunnen verkrijgen.
147	Zuid 2018-06-04 2018246 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Stone Capital verhuurt de woning aan 6 woningdelers, de woning is zodanig verbouwd dat er geen gemeenschappelijke woonruimte is, het is dus in feite kamerverhuur. Ze zijn tegen de lamp gelopen bij een controle door Dienst Wonen. Het contract staat op naam van 1 huurder en die wordt nu verweten zonder toestemming onder te verhuren. De huur is € 2500 en er zijn dus met allemaal tussenwandjes kamertjes in getimmerd door de verhuurder. Een aantal van de kamertjes is ook te klein, regularisatie is niet mogelijk. Huurders worden nu onder druk gezet om te vertrekken. Eén van de medehuurders weigert dat en eist andere woonruimte op basis van de huurovereenkomst nu Stone Capital hen als partij erkent.
148	Zuid 2018-06-14 2018261	Huurders wonen met zijn zessen in een woning, er is geen gemeenschappelijke woonruimte dus is er sprake van kamergewijze verhuur. Ambtenaren van handhaving zijn in de woning geweest: kamerverhuur zonder vergunning,

	Woningdelen / kamergewijze verhuur	verhuurder krijgt daarom een boete. Verhuurder dreigt nu met huuropzegging en zegt dat huurders over drie weken weg moeten zijn (want dat is de termijn voor een eventuele volgende boete / dwangsom?) Huurders hadden zelf al uitgezocht dat het door de verhuurder niet voldoen aan het bestuursrecht geen geldige opzeggingsgrond is. Huurders willen daarom blijven zitten en verhuurder aan het contract houden dat er is afgesloten. En inzetten op andere woonruimte (bij elkaar) in de buurt die wel legaal is: vergelijkbare woonruimte voor een vergelijkbare prijs per persoon.
149	Zuid 2018-06-19 2018265	Woningdelen. Eén huurder gaat weg, drie anderen blijven over, huurprijs blijft hetzelfde (€ 2100). Was er voorheen staand gebruik van coöptatie en is dat opgezegd? Dan misschien ook juridisch argument om huurprijs nu evenredig te laten zakken.
150	Zuid 2018-07-19 2018289 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. 4 studenten in 1 woning. 3 hoofdhuurders op het contract. 1 is weggegaan en daarvoor is 1 iemand in de plaats gekomen die niet is ingeschreven. Voor 1 inwoner is een toestemming en deze wordt ook genoemd in het contract, dus is al hospita. Verhuurder biedt huurders 2 opties: 1: 2 huurders vertrekken en er blijven er 2 achter en die gaan € 1350 betalen i.p.v. € 1650 nu met zijn vieren. De 2 andere huurders mogen zich inschrijven bij verhuurder en komen hoog op de wachtlijst voor een woning van € 1300,-. 2: De huurders vertrekken en krijgen € 10.000 voor 4 personen. Dit willen huurders niet want zij kunnen nergens heen. Huurders is geadviseerd deze opties af te slaan en eerst maar eens te kijken of het mogelijk is om een vergunning aanvraag te doen.
151	Zuid 2018-07-26 2018297 Woningdelen	Twee woningdelers, één wil nu samen wonen met partner. Verhuurder stond ervoor open maar vroeg huurverhoging. Op basis van recht om samen te wonen (art 8 evrm) niet te verbieden. Verhuurder verschuilt zich achter huisvestingsverordening over woningdelen, huurders leggen verhuurder uit hoe hij vergunning aanvraagt en bieden aan de leges te betalen.
152	Zuid 2018-07-31 2018300 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelers. Twee huurders op het contract met 2 samenwoners. Sinds 1 mei is één van de hoofdhuurders vertrokken. Er was een aanbod om samenwoner medehuurder te laten worden, en om de huurprijs van € 2000 naar € 1800 te verlagen. Na niet tijdig reageren trekt verhuurder dit aanbod nu in omdat overgebleven hoofdhuurder per 1 september opgezegd heeft. Verhuurder wil nu iedereen eruit.
153	Zuid 2018-08-02 2018303 Woningdelen	Woningdelers. De hoofdhuurder heeft woning per 1-9 (volgende maand) opgezegd, er zijn ook twee onderhuurders (met toestemming van verhuurder, onderverhuurders waren niet bij naam bekend bij verhuurder). Eigenaar wil niet meer dat er met drie mensen gewoond wordt, maar wil wel met één van de twee huidige onderhuurders een hoofdhuurovereenkomst aangaan.
154	Zuid 2018-08-31 2018343 Woningdelen	Woningdelen. In verleden kozen huurders zelf altijd een nieuwe huurder voor hun woongroep, nu weigert verhuurder opeens een wisseling een kamerhuurder. Verhuurder gebruikt als argument de nieuwe gemeentelijke regels. Verhuurder geeft aan dat hoewel ze voorheen met vier personen woonden, de overige 3 huurders wel de volle huur moeten betalen.



155	Zuid 2018-11-15 2018428 Woningdelen	Oorspronkelijke huurovereenkomst uit 2009 met drie onbekende huurders, vele wisselingen daarna, onduidelijk hoe dit is gegaan. Verhuurder constateert nu dat er anderen wonen en meent dat de betaalde huur van € 1175 een "gebruiksvergoeding" is en dat de huurders krakers zijn. Wel geeft hij huurders de mogelijkheid om te huren voor € 1250 + € 125 servicekosten.
156	Zuid 2018-11-29 2018447 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurder huurt een woning samen met 2 andere huurders. Alle drie de huurders zijn contractuele medehuurders. Huurders betalen € 1200 aan kale huur. In het verleden kregen achterblijvende huurders een nieuw contract wanneer een van de huurders vertrok. Huurders zochten zelf naar een nieuwe medehuurder, daarna werd er een nieuw contract opgesteld met de nieuwe huurder op het contract. Huurders hebben al tijdje last van schimmel/vochtprobleem in de woning. Na veel klagen hierover en na vertrek van één van de huurders zegt de verhuurder het contract op per 1 maart 2019. Huurders mogen geen nieuwe medehuurder zoeken. Stelregel is dat verhuurder bij contractuele medehuurderschap de opzegging van een van de huurders kan weigeren (of iedereen eruit of niemand), of ervoor kiezen om de huur op te zeggen. Maar wellicht kunnen huurders zich beroepen op bestendige gedragslijn?
157	Zuid 2018-12-17 2018466 Woningdelen	Woningdelen. Woning werd ooit gehuurd door drie personen, maar nu er één weg is wil verhuurder geen nieuwe derde persoon accepteren. Huurders stellen zelf hospitacontract voor of vergunningaanvraag en tot die tijd huurkorting. Andere optie is samenwonen, optie 4 is nieuwe huurder voordragen en laten wonen en dagvaarding afwachten.
158	Zuid 2018-12-21 2018494	Huurders gaan ingezonden brief naar Parool sturen en zienswijze indienen i.v.m. het verkameren van Hunzestraat 41. Inmiddels wordt een flink deel van het complex Rijnstroom verkamerd voor woningdelen.
159	Zuid 2018-12-21 2018495	Woningdelen. Er zijn twee hoofdhuurders en één onderhuurder. Een hoofdhuurder vertrekt. Verhuurder wil of terug naar twee bewoners, of mogelijk tijdelijk huurverlaging t.t.v. aanvraagtraject voor woningomzetting.
160	Zuid 2019-01-04 2019005 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurder huurt de woning samen met 3 onderhuurders voor € 1750. Feitelijk is het kamerverhuur. Deze constructie is altijd zo aanwezig geweest. In het verleden zijn er een aantal wisselingen geweest. Dit werd onderling geregeld zonder dat de verhuurder daarvan iets merkte. Nu krijgt hoofdhuurder een brief van de verhuurder met daarin: wij hebben geconstateerd dat er 4 mensen op het adres wonen. Dit mag niet volgens het contract en de nieuwe gemeentelijke regels. Deze situatie dient binnen twee weken beëindigd te worden. Huurder heeft zwart op wit dat onderverhuur wel mag. Advies: brief terugschrijven met daarin: onderverhuur heb ik wel toestemming voor, daarnaast was de intentie altijd om de woning aan vier personen te verhuren.
161	Zuid 2019-01-10 2019012 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Buurvrouw meldde dat een horecaondernemer en twee 'zuidasjongens' deze woning hebben gekocht met het oog op hun kinderen die ooit zouden gaan studeren en intussen zal het aan werkende jongeren worden verhuurd. Mevrouw klaagt dat het karakter van de buurt snel verandert. M.b.t. verbouwing heeft mevrouw al bij het stadsdeel aan de bel getrokken en is haar melding in behandeling genomen.
162	Zuid 2019-01-10 2019014	Woningdelen. Huurovereenkomst op 1 naam maar via mail toestemming van verhuurder Pronk om te mogen onderverhuren. Pronk heeft nu huurster een brief gestuurd dat na controle deze illegale situatie zou zijn vastgesteld en eist

	Woningdelen / kamergewijze verhuur	dat deze wordt stopgezet mede gezien de nieuwe regels woningdelen. Huurster geadviseerd de originele miltjes op te duiken (bewijs van verzenden en bewijs van ontvangen) en Pronk een brief terug te sturen dat er helemaal geen sprake is van een illegale situatie maar dat ze graag mee werken aan een passende oplossing. Ze wonen er met 5 personen en de woning kan naar alle waarschijnlijkheid niet voldoen aan de nieuwe regels woningdelen.
163	Zuid 2019-01-10 2019015 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Huurovereenkomst op 1 naam maar via mail toestemming van verhuurder Pronk om te mogen onderverhuren. Pronk heeft nu huurster een brief gestuurd dat na controle deze illegale situatie zou zijn vastgesteld en eist dat deze wordt stopgezet mede gezien de nieuwe regels woningdelen. Huurster geadviseerd de originele miltjes op te duiken en Pronk een brief terug te sturen dat er helemaal geen sprake is van een illegale situatie maar dat ze graag mee werken aan een passende oplossing. Huurster op 2 hoog in zelfde situatie als 3 hoog (het schijnt ook op 1 hoog te spelen). Ze hebben geen expliciete toestemming van Pronk maar huurders kunnen aantonen dat hij op de hoogte was en er actief aan meegewerkt heeft. Huurster denkt dat in huidige situatie nooit voldaan kan worden aan woningdeel-regels.
164	Zuid 2019-01-17 2019028	Woningdelen. Hoofdhuurder vertrokken, onderhuurders willen overeenstemming met verhuurder i.v.m. voortzetting van de huurovereenkomst. Verhuurder gaat daar niet zonder meer in mee, wil o.a. het aantal (onder)huurders verminderen.
165	Zuid 2019-01-25 2019050 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Hoofdhuurder belt op, hij wil van het contract af, en zorgen dat de onderhuurder hoofdhuurder wordt en de medebewoner nog steeds medebewoner blijft. Verhuurder heeft aangegeven dat het kan maar wil wel kijken naar het inkomen, als dit de voorwaarde is moeten ze hieraan mee werken. De woning betreft 3 slaapkamers er is altijd mondeling toegezegd dat de 2 bewoners 1 kamer mogen onderverhuren, maar staat wel verbod tot onderverhuur in het contract. Deze onderhuurder kon zich altijd laten inschrijven maar met de nieuwe regels omtrent woningdelen lijkt dat dit te veranderen. Huurders vragen zich af of ze het überhaupt nog wel kunnen betalen als ze maar met zijn tweeën het appartement mogen huren. De verhuurder heeft alles altijd mondeling toegezegd ook wisselingen, dus huurders hebben geen enkel bewijs dat ze de derde kamer mogen onderverhuren, erg lastig. Geadviseerd om de nieuwe bewoner voor te dragen en gewoon verzoek te doen om derde kamer weer onder te verhuren.
166	Zuid 2019-01-30 2019065 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Er zijn de nodige gebreken in de woning, verhuurder loopt op zachtst gezegd niet hard om deze te verhelpen, ondanks dat huurders gezamenlijk maandelijks € 2.500 aan huur betalen. De ervaringen die huurders met de werklieden van de verhuurder hebben zijn slecht. Als er eindelijk iets gerepareerd wordt ontstaan er grotere gebreken vanwege onkundige werklieden. Wanneer huurders daar iets van zeggen is het antwoord van verhuurder: "dan gaan jullie toch weg". Huurovereenkomst zou voor een bepaalde tijd zijn. Beide partijen hebben echter geen mogelijkheid om tussentijds op te zeggen. Verder: Woningdelen. Alle huurders staan op de huurovereenkomst. Verhuurder heeft echter geen vergunning aangevraagd terwijl de woning wel aan de vereisten lijkt te voldoen.
167	Zuid 2019-02-01 2019075 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurder (is hoofdhuurder) woont op het adres met 3 anderen. Op het adres hebben altijd 4 personen gewoond, 1 hoofdhuurder en 3 onderhuurders. Er hebben ook wisselingen plaatsgevonden. Nu krijgen huurders van de verhuurder te horen dat er 2 mensen moeten vertrekken met het oog op de nieuwe gemeentelijke regelgeving. Er is geen woonkamer dus er kan geen vergunning aangevraagd worden voor kamergewijze verhuur. Maar dat is juist bewijs dat de intentie van verhuurder altijd is geweest om aan 4 (in dit geval studenten) huurders de woning te verhuren. Hoofdhuurder gaat reactie sturen dat zij juridisch advies aan het inwinnen is.

168	Zuid 2019-02-13 2019094	Woningdelers hebben een e-mail gehad van de verhuurder dat 2 bewoners weg moeten.
169	Zuid 2019-02-13 2019095 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Drie huurders in één woning, 1 hoofdhuurder en 2 onderhuurders. Hoofdhuurder gaat weg en één van de onderhuurders wil het contract overnemen. Verhuurder vindt dit goed, maar wil niets illegaals doen met betrekking tot de regels over woningdelen. Verhuurder wil wel met onderhuurders een contract aangaan, maar dan mogen er max. twee huurders wonen i.p.v. drie nu.
170	Zuid 2019-02-13 2019096 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen. Huurcontract staat op naam van 1 huurder. In contract is toestemming gegeven voor 3 bewoners (met naam). Hoofdhuurder wisselt en is in allonge vastgelegd. Nieuwe hoofdhuurder heeft deze allonge getekend. Moet oude hoofdhuurder opzeggen? Nee, dit is al geregeld via allonge. Geke is dat bewoners ook allonge hebben, waarin afspraken zijn opgenomen over duur overeenkomst. Lijkt dus dat er kamercontracten zijn.
171	Zuid 2019-02-13 2019097 Woningdelen	Vraag over woningdelen. Er is 1 hoofdhuurder en er zijn 3 onderhuurders. Gelukkig vertrekt niemand op dit moment. Verhuurder komt langs om te praten over de opties. Huurder geadviseerd om met hem te bespreken dat hij een onttrekkingsvergunning moet aanvragen.
172	Zuid 2019-02-13 2019098	Woningdelers, laatste hoofdhuurder gaat vertrekken, onderhuurders krijgen nieuw contract voor 2 mensen, de verhuurder heeft lopende vergunningaanvraag woningomzetting.
173	Zuid 2019-02-13 2019099 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Vraag per email en telefoon over woningdeler. Contract staat nu op naam van één huurder. Zij gaat verhuizen. Twee onderhuurders willen blijven, maar zijn aan het stoeien met gemeentelijk beleid. Overwegen hospitaverhuur. De mail: "Momenteel woon ik samen met twee andere meiden in een appartement in Amsterdam Zuid. Helaas moet 1 van ons het huis verlaten, vanwege de nieuwe regels in Amsterdam omtrent woningdelen. Wij zijn namelijk 3 verschillende huishoudens en er mogen maximaal nog maar 2 huishoudens in ons appartement wonen. Nu 1 van ons het huis gaat verlaten, wordt het huis echter onbetaalbaar voor mij en de tweede persoon doordat we de huur nu met zijn tweeën i.p.v. drieën moeten betalen. Mijn vraag is daarom als volgt: Klopt het dat, als mijn vriend met wie ik een samenlevingscontract heb, bij ons in het appartement komt wonen, wij samen worden gezien als 1 huishouden? En klopt het dan ook dat we er dan dus nog 1 onderhuurder bij mogen hebben?"
174	Zuid 2019-02-13 2019100 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurder belde, woont in een woongroep. De Key wil n.a.v. nieuwe regelgeving woningdelen de woongroep 'ontbinden' met als voorwaarde dat de huurders in de woning mogen blijven. Huurders moeten daarvoor iets ondertekenen. Huurder vraagt wat haar rechten en plichten zijn. Geadviseerd naar ons spreekuur te komen met alle correspondentie/huurcontract etc. voor specifiek advies. Volgens huurder heeft de woongroep toestemming om van bewoners te wisselen. De toestemming neemt zij ook mee naar het spreekuur.
175	Zuid 2019-02-27 2019127 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Woningdelen, drie huurders in woning. Huurster op spreekuur heeft huurcontract datum 1-1-19. De huur, in totaal € 1.230, dus € 410 pp, wordt één keer per maand door de verhuurder in contanten opgehaald in de woning. Huurders krijgen geen betalingsbewijs. In het contract staat dat het een huurovereenkomst voor 2 jaar is maar er staat ook dat het voor minimaal een jaar is en niet tussentijds opgezegd kan worden. In huurcontract van 1-1-19 staat expliciet dat het een zelfstandige woning betreft waar huurders een gezamenlijk huishouden voeren. Nu komt verhuurder met het verhaal dat de woning geschikt moet worden gemaakt voor kamergewijze verhuur. Hierdoor gaat de indeling veranderen en krijgt een van de huurders een kleinere kamer.

176	Zuid 2019-03-05 2019139 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Schijnbaar is op enig moment in het verleden deze woning op de 3 ^e verdieping samengevoegd met de woningen op de 4e en wordt het nu in het geheel verhuurd. In het recente verleden met 1 hoofdhuurder en 3 allonges/ onderhuurders maar sinds 15-08-2018 op 1 contract met 4 namen (contractueel medehuurderschap). Woning voldoet nu niet aan vereisten van woningdelen want geen gemeenschappelijke ruimte van 11m2. Als een huurder vertrekt, dan zou wel voldaan worden en zou een omzettingsvergunning aangevraagd kunnen worden mits de huur recht evenredig zou zakken. Een van de contractuele medehuurders heeft nu, voor zover dit kan, haar gedeelte van de huurovereenkomst opgezegd en verhuurder wil nu niet meewerken aan een nieuwe 4e huurder. Geen coöptatierecht maar dit is de afgelopen jaren wel de praktijk geweest. Rock biedt aan of om met 2 hoofdhuurders en 1 hospita verder te gaan of om de woning in 2 zelfstandige eenheden te splitsen en dan met 2 hoofdhuurders. Huurders gaan volgende week om tafel met verhuurder. !WOON heeft hen geadviseerd zich niet onder druk te laten zetten en eerst de zaken terug te koppelen. Contract stelt voor bepaalde tijd te zijn maar gedurende deze periode kunnen beide partijen niet opzeggen, artikel 2.5 rept over een stilzwijgende verlenging en dat zou dus kunnen wijzen op een minimum duur. Beëindiging van de overeenkomst moet o.b.v. artikel 19 AB 2003 en dit is een wezenlijk andere systematiek dan het informeren over het eindigen van een bepaalde tijd. Let op artikel 9.5 van het contract: "De regelgeving van de gemeente Amsterdam dient te worden nagekomen. Medewerkers van de gemeente Amsterdam mogen geen toegang krijgen tot de woning zonder de beheerder vooraf daarvan op de hoogte te stellen."
177	Zuid 2019-03-18 2019158 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Verhuurder / bemiddelaar verhuurt per 1/10/18 deze woning waarbij 2 bewoners een tijdelijke overeenkomst (7:271) hebben voor zelfstandige woonruimte met een huurprijs van (op papier) € 2.600 per maand. Er mogen geen medebewoners zijn en onderverhuur is deze twee huurders verboden. Maar verhuurder verhuurt via een mondelinge overeenkomst de derde slaapkamer in de woning aan een derde persoon. Deze huurder betaalt zijn huur van € 900 p.m. via de bank rechtstreeks aan de verhuurder, verhuurder en de andere twee huurders hebben afgesproken dat zij dit bedrag in mindering brengen op de € 2.600 die ze volgens hun huurovereenkomst maandelijks aan hem moeten betalen. Vermoedelijk een constructie om regels woningdelen te omzeilen en gezien de eigendomssituatie lijkt dit ook onderhuur te zijn. I.i.g de huurder van kamer heeft deze zelf gevonden en heeft een admin fee betaald van € 356,95 (incl BTW). Contractkosten / bemiddelingskosten.
178	Zuid 2019-04-02 2019179 Woningdelen	Woningdelen. Woning wordt bewoond door vier personen, huurprijs is € 2300. De eigenaar wil nu dat het bewonersaantal van vier naar twee gaat. De huur wordt daarbij echter niet verlaagd hetgeen betekent dat twee huurders dan € 2300 zouden moeten ophoesten. Dat lukt hen niet.
179	Zuid 2019-04-05 2019184	Woningdelen. Hoofdhuurder gaat weg, onderhuurders hebben geen status want zijn nooit op het contract bijgeschreven. Verhuurder wil geen vergunning aanvragen, daardoor staan nu meerdere huurders op straat.
180	Zuid 2019-01-04 2019005 Woningdelen / kamergewijze verhuur	Huurder huurt de woning samen met 3 onderhuurders voor € 1750. Feitelijk is het kamerverhuur. Deze constructie is altijd zo aanwezig geweest. In het verleden zijn er een aantal wisselingen geweest. Dit werd onderling geregeld. Nu krijgt hoofdhuurder een brief van de verhuurder met daarin: wij hebben geconstateerd dat er 4 mensen op het adres wonen. Dit mag niet volgens het contract en de nieuwe gemeentelijke regels. Deze situatie dient binnen twee weken beëindigd te worden. Huurder heeft zwart op wit dat onderverhuur wel mag.