



**Gemeente
Amsterdam**

Veelgestelde vragen en antwoorden

Vergunningsplicht per 1 juli 2025 middeldure huurwoning particulier huursector

Voor welke middeldure woonruimte moet er per 1 juli 2025 door nieuwe huurders een huisvestingsvergunning worden aangevraagd?

A. Voor een *zelfstandige* middeldure huurwoning waarvoor erop of na 1 juli 2025 een huurovereenkomst wordt afgesloten met een kale huurprijs tot en met € 1.184,82 of zelfstandige woonruimte met 186 WWS punten* of minder.

B. Voor een *zelfstandige* gereguleerde middeldure huurwoning waarbij de gemeente en de erfpachter maximale huurprijsafspraken hebben gemaakt voor tenminste 20 jaar. De maximale huurprijsafspraken zijn vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden of in een private overeenkomst. Deze kunt u opvragen bij de erfpachter van de woonruimte.

Voor verhuur van onzelfstandige woonruimte (kamer- of hospitaverhuur) is geen huisvestingsvergunning nodig.

*Het woningwaarderingstelsel (WWS) schrijft maximale huurprijzen voor op basis van punten voor de kwaliteit van de woning. Voor meer informatie over de puntentelling: [Huurrijscheck | Service | Huurcommissie](#)

Geldt de vergunningsplicht ook voor bestaande huurders van een middeldure huurwoonruimte?

Nee, deze geldt alleen voor nieuwe huurders die op of na 1 juli 2025 een middeldure huurwoning gaan huren.

Hoe bepaal ik in welke huursector een zelfstandige woonruimte valt die ik wil verhuren?

De aanvangshuurprijs van de huurovereenkomst zonder opslagen, stook- en servicekosten (kale huur) bepaalt de huursector waarin de woning valt.

- Sociale sector: aanvangshuurprijs tot en met € 900,07*
- Middensector: aanvangshuurprijs € 900,08* tot en met € 1.184,82*
- Vrije sector: aanvangshuurprijs boven de € 1.184,82*

* prijspeil 2025

LET OP: Het woningwaarderingstelsel (WWS) schrijft maximale huurprijzen voor op basis van punten voor de kwaliteit van de woonruimte. De kale huurprijs die u vraagt voor de woonruimte mag niet meer zijn dan de maximale huurprijs van het WWS. Voor meer informatie over de puntentelling: [Huurprijscheck | Service | Huurcommissie](#)

Puntentelling verstrekken aan huurder

Verhuurders zijn sinds 1 januari 2025 verplicht om een actuele puntentelling van de woonruimte toe te voegen bij elke nieuwe huurovereenkomst. Deze verplichting komt voort uit de Wet Betaalbare Huur. Per 1 juli 2025 is de puntentelling een verplicht document wat de huurder moet uploaden bij de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.

Telt de [opslag](#) voor nieuwbouw of monumenten mee voor het bepalen van de huursector van de woonruimte?

Deze opslag telt niet mee in de kale huur dus telt ook niet mee bij het vaststellen tot welke huursector (sociale -, midden- of vrijehuursector) de woonruimte behoort. Voor meer informatie kijk op de website van de huurcommissie. Huurders moeten de huisvestingsvergunning aanvragen met de kale huurprijs van de woonruimte.

Hoe vraag je een huisvestingsvergunning aan en wie moet deze aanvragen?

De nieuwe huurder moet de huisvestingsvergunning online aanvragen via onze website: [Huisvestingsvergunning aanvragen - Gemeente Amsterdam](#)

De nieuwe huurder mag de zelfstandige woonruimte niet in gebruik nemen zonder huisvestingsvergunning (Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 [artikel 2.1.2. lid 1](#)).

Een verhuurder mag de zelfstandige woonruimte niet voor bewoning in gebruik geven aan een persoon zonder huisvestingsvergunning (Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 [artikel 2.1.2. lid 2](#)). U heeft daarom de plicht om te controleren of de voorgenomen huurder aan de voorwaarden van de huisvestingsvergunning voldoet. De verhuurder informeert de huurder over de plicht om een tijdig een huisvestingsvergunning aan te vragen.

Welke inkomensgrenzen gelden er voor een zelfstandige middeldure huurwoning?

Op onze website kunt de informatie over de actuele inkomensgrenzen lezen: [Huisvestingsvergunning aanvragen - Gemeente Amsterdam](#)

Hoe stelt de gemeente het huishoudinkomen vast bij een aanvraag voor een huisvestingsvergunning?

De aanvrager(s) moet(en) altijd de meest recente [Inkomensverklaring](#) van de belastingdienst uploaden en 3 meest recente inkomensspecificaties. Op de inkomensverklaring staat het verzamelinkomen uit box 1, 2 en 3. De gemeente gaat uit van het inkomen wat op de inkomensverklaring staat. Alleen als het inkomen op de inkomensverklaring te hoog is én de huurder verklaart een structurele inkomensdaling te hebben gehad, zullen wij een inkomensberekening maken voor een actueel inkomen op grond van de inkomensspecificaties.

Zijn er uitzonderingen op de inkomensgrens in het middenhuursegment?

Ja, er is 1 uitzondering. Als een huishouden een sociale huurwoonruimte, in eigendom van een corporatie, leeg achterlaat en verhuist naar een middeldure huurwoonruimte of een gereguleerde middeldure huurwoning ([artikel 2.2.2. lid 2](#)). In dat geval komt een huishouden met een inkomen boven de maximale inkomensgrens ook in aanmerking voor de woning. Het huishouden moet wel de hoofdhuurder zijn van de sociale huurwoonruimte die ze achterlaten. Als bewijs hiervoor moeten ze een Verhuurdersverklaring of een kopie van het huurcontract van de sociale huurwoning overleggen.

Krijg ik als verhuurder ook een bevestiging als de kandidaat-huurder een huisvestingsvergunning heeft gekregen?

Ja, u ontvangt een e-mail.

Wat is de termijn van aanvraag huisvestingsvergunning tot besluit?

We zien in de praktijk dat het vaak binnen enkele werkdagen tot 2 weken duurt, er is een maximale termijn van 8 weken. Voorwaarde hierbij is wel dat de aanvraag volledig en compleet moet zijn ingediend. In geval van een niet compleet dossier, uitzonderingen zoals onderbezetting of veel aanvragen tegelijk (oplevering nieuwbouwcomplexen) kan de beoordeling langer dan 2 weken duren.

Moet ik een artikel in de huurovereenkomst opnemen over de vergunningsplicht?

Het kan raadzaam zijn om in de (voorlopige) huurovereenkomst een opschortende- of ontbindende voorwaarde op te nemen ten aanzien van de vergunningplicht, waarin de huurder de woonruimte kan huren onder de voorwaarde dat deze vóór het in gebruik nemen van de woonruimte beschikt over de vereiste huisvestingsvergunning. Aanbevolen wordt om u goed te laten voorlichten en adviseren door een juridisch specialist op dit gebied.

Ik verhuur een zelfstandige woonruimte aan mijn kind. Moet mijn kind een huisvestingsvergunning aanvragen?

Als u de woning *om niet in gebruik* (zonder tegenprestatie) geeft aan uw kind zonder huurbetaling dan geeft dit een uitzondering op de Huisvestingsverordening 2024 Amsterdam (zie artikel 2.1.1. lid 3 sublid f). Uw kind hoeft dan niet een huisvestingsvergunning aan te vragen.

Betaalt uw kind een sociale kale huurprijs aan u? Dan moet uw kind een huisvestingsvergunning aanvragen.

Betaalt uw kind een kale huurprijs aan u in het middensegment en is de huurovereenkomst voor 1 juli 2025 afgesloten? Dan hoeft uw kind geen huisvestingsvergunning aan te vragen.

Kan ik een middeldure huurwoning verhuren aan een fulltime (internationale) student zonder inkomen? En welke gegevens moet de student dan aanleveren voor de Inkomensberekening?

Ja dat kan, in dat geval hoeven wij geen inkomen te toetsen mits de student kan aantonen dat hij een voltijd studie volgt. Als bewijs hiervoor vragen wij een 'proof of enrollment' van de onderwijsinstelling of een bewijs van de voltijdstudie van DUO.