Tweede notitie overgangsrecht kamerverhuur

Naar aanleiding van de eerste notitie over het overgangsrecht bij kamerverhuur zijn er vervolgvragen gesteld over een aantal dingen dat onduidelijk is. Deze notitie probeert daar wat extra duidelijkheid over te geven.

Samenvatting

1. In de Huisvestingsverordening zijn quota ingevoerd voor kamerverhuur.
2. Amsterdammers hebben opgeroepen tot uitstel van de quota met protestacties, daar is gehoor aan gegeven in de gemeenteraad met uitstel van de quota en vervolgens is gecommuniceerd dat tot 1 april 2020 kan worden gelegaliseerd. Deze Amsterdammers hebben er op vertrouwd dat ze veilig zouden zitten als ze voor 1 april 2020 de aanvraag zouden doen. En zo hebben wij dat als Gemeente Amsterdam ook gecommuniceerd.
3. Het niet aanpassen van de Huisvestingsverordening zou er dus toe kunnen leiden dat voor 1 april 2020 aangevraagde vergunningen niet kunnen worden verleend omdat het quotum vol zit, waardoor huurders in de problemen kunnen komen (uitkopen, uitzettingen etc).
4. Er lopen nu enkele honderden bezwaarzaken waar dit problemen oplevert. De regels kunnen worden gewijzigd omdat bij het nemen van de beslissing op de bezwaren het recht moet worden toegepast dat geldt op dat moment.
5. Het aanpassen van de verordening zorgt ervoor dat de regels in lijn zijn met het gewekte vertrouwen door de gemeente, de betrokken huurders niet in een illegale terecht komen of uit huis worden geplaatst en dat rechter de gemeente niet in het ongelijk zal stellen in de zaken die lopen. Dit wordt daarom geadviseerd.

1. Onze communicatie n.a.v. amendement

Met het amendement was bedoeld om huiseigenaren en hun huurders tot 1 april 2020 de kans te geven om een omzettingsvergunning aan te vragen en deze te laten beoordelen zonder toepassing van het nieuwe stelsel van de quota. Zo moest worden voorkomen dat bewoners van niet-vergunde kamerverhuur op straat zouden komen te staan, als de quota onvoldoende ruimte zouden bieden voor niet-vergunde kamerverhuur of als verhuurders niet wilden of konden voldoen aan de eis van een individueel huurcontract. Zo hebben wij dat ook in de communicatiemiddelen naar buiten gebracht. Zie o.a. Parool van 19 december 2019 hieronder:



Het Parool

Huiseigenaren krijgen uitstel tot 1 april om woningdelen te legaliseren

Huiseigenaren krijgen langer de tijd om verhuur aan groepen te legaliseren, zonder dat ze iedere huurder een individueel contract hoeven aan te bieden. De gemeenteraad stemde donderdagmiddag in met een voorstel van D66 en GroenLinks om deze termijn te verlengen tot 1 april. PvdA, CDA en ChristenUnie steunden het initiatief.

Dit heeft er toe geleid dat er erg veel aanvragen in maart 2020 zijn gedaan om de situatie nog te legaliseren. De aanvragen kunnen dan weliswaar **voor** 1 april 2020 zijn gedaan, door het grote aantal aanvragen heeft de daadwerkelijke beslissing vaak pas plaatsgevonden **na** 1 april 2020. Het bestuursrecht werkt zo dat je het recht moet toepassen dat geldt **ten tijde van het nemen van het besluit**. Dat is in deze gevallen dus helaas met toepassing van de quota en individueel huurcontract, omdat het na 1 april 2020 heeft plaatsgevonden. Dit wijkt af van de bedoeling van het amendement en wat de gemeente heeft gecommuniceerd: verhuurders zijn actief opgeroepen bestaande situaties te legaliseren voor 1 april 2020, zonder dat daarbij de voorwaarden van de quota en het individueel huurcontract zouden gelden.

In de oorspronkelijke Huisvestingsverordening was dit opgelost door overgangsrecht op te nemen: aanvragen die werden ingediend voor 1 januari 2020, moesten worden behandeld volgens het beleid dat gold voor 1 januari 2020. Ook voor 1 januari 2020 werd namelijk een hausse aan aanvragen verwacht. Om te voorkomen dat, doordat de gemeente de aanvragen niet op tijd zou kunnen verwerken, de toegezegde legalisatiemogelijkheid in de praktijk er helemaal niet zou zijn, is daarom overgangsrecht opgenomen. Dit overgangsrecht is alleen niet aangepast aan de nieuwe datum van 1 april 2020, waardoor de eerdere toezegging alsnog niet kan worden waargemaakt. Daar zit dus helaas een discrepantie:

2. Vergunningen aangevraagd in maart 2020, waarop na 1 april is beslist

De vergunningen die in maart 2020 zijn aangevraagd maar waarover pas na 1 april 2020 is beslist, zijn, conform het doel van het amendement, door de Gemeente Amsterdam nog niet getoetst aan de quota en verleend op basis van het oude stelsel. Pas door de uitspraak van de rechter, naar aanleiding van een bezwaar, is deze omissie ontdekt.

Er is in totaal op 850 vergunningen beslist na 1 april 2020. De vergunningen zijn dus door de Gemeente Amsterdam zonder toepassing van de quota verleend (hetgeen de bedoeling was). Het probleem speelt bij de zaken waar in bezwaar is gegaan. Er zijn in totaal 480 lopen bezwaarzaken. (veel van deze bezwaarzaken betreffen wel bezwaren t.a.v. eenzelfde vergunning, doordat bijvoorbeeld in de buurt is opgeroepen om bezwaar te maken tegen eenzelfde vergunning).

In deze lopende bezwaarzaken moet op basis van de uitspraak van de rechter eigenlijk nu het stelsel van de quota worden toegepast. Het toepassen van de quota kan echter betekenen (in de wijken waar het quotum vol zit) dat de woning niet gelegaliseerd kan worden en dat de bewoners uit hun huis moeten. Daarnaast geldt in overige gevallen ook dat de eis van het individuele huurcontract en de geluidseisen voor vier personen direct gelden. Dit levert problemen op voor eigenaren en hun huurders, ook al zit het quotum nog niet vol. Veel verhuurders willen namelijk geen vergunning aanvragen als daar de voorwaarde van een individueel contract is gekoppeld. In de praktijk betekent dit vaak dat huurders op straat kunnen komen te staan.

Het niet aanpassen van de Huisvestingsverordening zou er dus toe kunnen leiden dat voor 1 april 2020 aangevraagde vergunningen niet kunnen worden verleend omdat het quotum vol zit, waardoor huurders in de problemen kunnen komen (uitkopen, uitzettingen etc). Terwijl wij als Gemeente Amsterdam wel gecommuniceerd hebben dat tot 1 april gelegaliseerd kon worden.

3. Kan je tijdens het spel de regels aanpassen?

Het simpele antwoord op deze vraag is ja. Zoals eerder genoemd moet je het recht toepassen dat geldt **ten tijde van het nemen van het besluit.** Dat geldt **ook** voor de beslissing op bezwaar die

moet volgen op de bezwaarzaken als hierboven genoemd. Bij de beslissing op bezwaar pas je dus ook het recht toe, dat op dat moment geldt. Dat betekent het volgende:

- De beslissingen op bezwaar worden nu aangehouden en bezwaarmakers krijgen bericht
- Op 9 september 2020 wordt de verordening aangepast
- Na 9 september volgt de beslissing op bezwaar, met toepassing van het nieuwe overgangsrecht.

4. Wat als we de wijziging niet doen?

Er zijn drie optie die we kunnen doen als we de wijziging niet doen met de beslissingen op bezwaar die nu nog lopen.

1. We passen de nieuwe regels toe met inbegrip van de quota.
   Dit heeft het gevolg dat de gemeente niet nakomt wat het heeft beloofd en daardoor niet alles gelegaliseerd kan worden en dat huurders op straat kunnen komen te staan en dat (ver)huurders pogen de gemeente aansprakelijk te stellen voor hun geleden schade.
2. hardheidsclausule de mogelijkheid geeft om af te wijken van de verordening, dus zo mogelijk ook van de quota.
   Deze optie is ontraden door Pels Rijcken vanwege het grote aantal zaken.
3. Vergunnen vanwege het gewekte vertrouwen en het doel van het amendement.
   Deze optie is tevens ontraden door Pels Rijcken omdat de rechter primair kijkt naar de regels van een verordening.

5. Conclusie

Het aanpassen van de verordening zorgt ervoor dat de regels in lijn zijn met het gewekte vertrouwen door de gemeente, de betrokken huurders niet in een illegale terecht komen of uit huis worden geplaatst en dat rechter de gemeente niet in het ongelijk zal stellen in de zaken die lopen. Dit wordt daarom geadviseerd.