Conceptmail kamerverhuur voor wethouder Ivens aan de DB's van de stadsdelen

Door; Directie Wonen (10.2.e)

Beste stadsdeelbestuurders,

Dit jaar is met de invoering van de Huisvestingsverordening 2020 een nieuwe set regels gaan gelden voor de omzettingsvergunning die nodig is voor kamerverhuur. Bij het verwerken van een amendement van de gemeenteraad is het overgangsrecht niet goed verwerkt. Hier zijn we op gewezen door de rechter. Door deze omissie zouden vergunningen aangevraagd voor 1 april, maar verleend na 1 april, aan de quota getoetst moeten worden. Dit is in strijd met toezeggingen die hierover richting aanvragers zijn gedaan. Na advies van advocatenkantoor Pels Rijcken en na interne afstemming tussen DJZ, het JB en Wonen, zijn we tot een uitkomst gekomen hoe we dit het beste kunnen oplossen. Door de vergunningen te verlenen via de hardheidsclausule wordt het probleem verholpen. In deze mail breng ik u graag op de hoogte van wat er speelt en de gekozen oplossing. Ik verzoek u bij mogelijke bezwaarzaken, waar u als stadsdelen over gaat, niet af te wijken van de keuzes die in goed overleg gezamenlijk zijn gemaakt.

1. Huisvestingsverordening 2020 en kamerverhuur

Met de invoering van de Huisvestingsverordening 2020 is het beleid m.b.t. kamerverhuur aangescherpt. De drie belangrijkste wijzigingen betroffen een wijkquotum, een pandquotum en de verplichting om te verhuren middels een individueel schriftelijk huurcontract per kamerhuurder.

Deze quota zouden eigenlijk met ingang van de Huisvestingsverordening op 1 januari 2020 in moeten gaan. Er is tot die tijd op verzoek van de gemeenteraad actief opgeroepen om voor 1 januari 2020 de vergunning aan te vragen als het situaties betrof waar thans wel kamers werden verhuurd, maar nog geen vergunning voor was afgegeven. De gemeenteraad wilde hiermee voorkomen dat bewoners van niet-vergunde kamerverhuur na 1 januari 2020 op straat zouden komen te staan, doordat hun verhuurders als gevolg van de nieuwe regels geen vergunning meer wilden of konden aanvragen. Dat waren in Amsterdam erg veel situaties.

Het Nederlandse bestuursrecht werkt zo dat het recht moet worden toegepast dat geldt ten tijde van het nemen van het besluit. Aanvragen die in december 2019 zouden zijn gedaan, maar waarover pas is in januari 2020 is besloten door de gemeente, zouden dan met het nieuwe beleid moeten worden beoordeeld. Omdat dit niet de bedoeling was, was er overgangsrecht gerealiseerd in de Huisvestingsverordening: aanvragen die werden ingediend voor 1 januari 2020, werden behandeld volgens het beleid dat gold voor 1 januari 2020.

2. Politieke druk en aangenomen amendement

Het nieuw voorgestelde kamerverhuur beleid verkreeg eind 2019 zeer veel politieke aandacht bij zowel voor- als tegenstanders. Uiteindelijk zijn verschillende studentenorganisaties bij de raadsvergaderingen geweest en hebben studenten in pyjama's voor de woning van de burgemeester een protestactie gehouden. Er is toen een amendement aangenomen om de quota drie maanden uit te stellen. Dit zodat kamerbewoners en hun verhuurders nog de gelegenheid kregen om bestaande situaties te legaliseren.

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. De raad had de indruk dat lang niet alle

verhuurders voor de deadline van 1 januari 2020 de noodzakelijke vergunningen hadden aangevraagd. 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 in advertenties, kranten, op de website en sociale media.

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 overgangsrecht dat genoemd staat onder 1 is niet aangepast bij dit amendement aan de nieuwe datum van 1 april 2020, waardoor de eerdere toezegging niet kan worden waargemaakt. We hebben de consequentie hiervan niet voldoende overzien met deze fout in de Huisvestingsverordening tot gevolg. Het overgangsrecht had aangepast moeten worden met het amendement van 1 januari naar 1 april 2020.

Deze vergissing zou betekenen dat deze vergunningen alsnog beoordeeld zouden moeten worden met toepassing van de quota en het individueel huurcontract, omdat het vergunningsbesluit na 1 april 2020 heeft plaatsgevonden. Dit wijkt af van de bedoeling van het amendement en wat de gemeente heeft gecommuniceerd: verhuurders zijn juist actief opgeroepen bestaande situaties te legaliseren voor 1 april 2020, zonder dat daarbij de voorwaarden van de quota en het individueel huurcontract zouden gelden.

3. Uitspraak rechter en gevolgen

Nu is door de rechter bepaald dat een vergunning die voor 1 april is aangevraagd, maar pa na 1 april is verleend, moet worden beoordeeld aan de hand van de quota. Dit kan vervelende gevolgen hebben. Als bij deze vergunningen de quota nu toch zouden moeten worden meegewogen bij het beoordelen van de vergunningen, kunnen studenten op straat komen te staan omdat een aantal wijken reeds vol zit op basis van het quotum. Verhuurders en huurders zouden de gemeente hiervoor aansprakelijk kunnen stellen op basis van het vertrouwen dat ze hebben mogen ontlenen aan onze communicatie. Dit zou voor Amsterdammers en de gemeente tot ongewenste problemen leiden. Ook verhuurders die nog geen huurders hadden in de woning, hebben mogen vertrouwen op de communicatie van de gemeente.

4. Opnieuw verlenen op basis van de hardheidsclausule

Ik heb vanwege deze situatie besloten om de vergunningen waar dit leidt tot een uitkomst die afwijkt van het amendement, opnieuw te gaan verlenen. Het gaat om achttien vergunningen waarbij het quotum een probleem oplevert. Daarnaast eventueel een aantal gevallen waar het problemen oplevert met de geluidseisen. Op het hoge aantal omzettingsvergunningen dat er is, valt deze unieke situatie te legitimeren met de hardheidsclausule.. Inhoudelijk verandert er niets: er was een vergunning; er blijft een vergunning. De vergunning wordt alleen nu verleend op basis van de hardheidsclausule. De hardheidsclausule geeft de mogelijkheid om af te wijken van de verordening en op die manier het amendement alsnog toe te passen zoals de gemeenteraad dat bedoeld heeft, en zoals wij dat ook aan de Amsterdammer hebben medegedeeld. Dit valt dus op te vatten als een juridische reparatie en betreft geen nieuw inhoudelijk beleid.

5. Praktisch

Het verlenen van een omzettingsvergunning is volgens de Huisvestingswet een collegebesluit. Intern is dat via de stadsdelen ondergemandateerd aan VTH. Het college blijft als mandaatgever echter wel bevoegd om de gemandateerde instructies te geven. Ik heb daarom de Afdeling VTH de instructie gegeven de vergunningen opnieuw te verlenen op basis van de hardheidsclausule. VTH heeft een praktische instructie van de Directie Wonen gekregen hoe dit het beste kan worden uitgevoerd. Over deze vergunningen lopen echter ook bezwaarzaken. De beslissing op deze bezwaarzaken wordt door uw stadsdeel afgehandeld. De bezwaarcommissie van het JB zal aan u dan een advies geven over het te nemen bezwaar. U zal vermoedelijk komende tijd daarom een aantal zaken zien over omzettingsvergunningen waarbij de hardheidsclausule is toegepast. Ik verzoek u daarbij het collegebesluit als hierboven beschreven te respecteren. Daarvoor dank ik u bij voorbaat.

Voor verdere vragen verzoek ik u in eerste instantie contact op te zoeken met de Directie Wonen.

Hartelijke groet,

Wethouder Bouwen & Wonen
Laurens Ivens