Notitie aanpassing verordening in verband met overgangsrecht kamerverhuur
Door; Mr. 10.2.e

1. **Oplegger en verzoek**

Naar aanleiding van een uitspraak in een voorlopige voorziening over kamerverhuur m.b.t. overgangsrecht is er advies aangevraagd aan Pels Rijcken over de juridische consequenties. Het advies is in de bijlage bijgevoegd en adviseert om de verordening aan te passen waarbij het overgangsrecht wordt hersteld. Dit betreft een vrij simpel herstel met een enkel woord dat moet worden aangepast.

Het concrete verzoek is om volgende week met een spoedvoordracht de reparatie voor te stellen in het college en op 2 september 2020 in de commissie WB voor te leggen ter agendering in de raad op 9 september 2020. De reparatie behelst concreet dat het woord 'januari' in artikel 3.3.14 van de Huisvestingsverordening moet worden veranderd in het woord 'april'. Het kan zo mogelijk als hamerstuk worden voorgesteld.

2. **Context en feiten van de zaak**
    a. **De quota en initieel voorstel**

Deze quota zouden eigenlijk met ingang van de Huisvestingsverordening op 1 januari 2020 in moeten gaan. Er is tot die tijd opgeroepen om voor 1 januari de vergunning aan te vragen als het situaties betrof waar thans wel kamers werden verhuurd, maar nog geen vergunning voor was afgegeven. Dat waren in Amsterdam erg veel situaties. Omdat de bedoeling was dat alle aanvragen voor 1 januari 2020 nog werden beoordeeld volgens het oude stelsel, is een overgangsrechtbepaling opgenomen. Dit ter voorkoming dat aanvragen van voor 1 januari maar met een besluit na 1 januari 2020 op basis van de zogenaamde *ex nunc*-toetsing toch aan de quota zouden worden getoetst. *Ex-nunc*-toetsing houdt namelijk in dat de regels moeten worden toegepast die gelden op het moment van het nemen van het besluit. Een aanvraag die op 20 december 2019 werd gedaan, maar op 5 januari 2020 pas wordt beoordeeld, moet worden genomen met inachtneming van de nieuwe regels die gelden op 5 januari. Dat is *ex-nunc,* als in 'anno nu'. Derhalve was in het voorstel van de Huisvestingsverordening 2020 aan de gemeenteraad de volgende overgangsrechtbepaling opgenomen.

Artikel 3.3.14 Overgangsrecht omzetting
1. Vóór 1 januari 2020 aangevraagde omzettingsvergunningen worden verleend op basis van de in 2019 geldende voorwaarden op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

    b. **Politieke druk en aangenomen amendement**

Deze wijziging van de Huisvestingsverordening verkreeg 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 ludieke protestactie gehouden. Er is toen relatief *last minute* een amendement aangenomen om de quota drie maanden uit te stellen (**Bijlage: 'Amendement AG').** Dit zodat kamerbewoners en hun verhuurders nog de gelegenheid kregen om bestaande situaties te legaliseren. De werkzaamheden werden verricht door de wetgevingsjuristen van Wonen. In tegenstelling tot een apart Bureau Wetgeving dat Tweede Kamerleden kunnen gebruiken voor moties en amendementen, kent de gemeente dat niet. Door de grote van de Huisvestingsverordening, waar bijvoorbeeld ook het omstreden Bed & Breakfast beleid in werd vormgegeven, en vergaderingen die tot in de nacht duurden, is er abusievelijk een fout gemaakt door de wetgevingsjuristen. Wel kan gezegd worden dat het uiteindelijk de eigen verantwoordelijkheid van de raad is om

amendementen in te dienen en dit een bevoegdheid van de raad, die ook zelf ondersteuning heeft. Ook heeft u gewaarschuwd voor het uitstellen van de raadsbehandeling naar 18 december en de korte termijn waarin alles moest geschieden, en mogelijke fouten die er dan zouden kunnen insluipen. De wetgevingsjuristen van Wonen zijn in die periode erg druk geweest maar bieden desalniettemin hun excuses aan.

Bij het technisch opstellen van dit amendement is abusievelijk het overgangsrecht uit artikel 3.3.14 niet meebewogen. Het overgangsrecht is dus op 1 januari blijven staan, en had dus eigenlijk mee moeten bewegen naar 1 april. De intentie is namelijk dat alle aanvragen die voor de invoering van de quota werd aangevraagd, volgens het oude stelsel, zonder quota, worden beoordeeld.

c. Uitspraak voorlopige voorziening

Nu is er een uitspraak in een voorlopige voorziening uitgesproken dat een vergunning die voor 1 april is aangevraagd, maar pa na 1 april is verleend, moeten worden beoordeeld aan de hand van de quota (**Bijlage: 'Uitspraak voorlopige voorziening kamerverhuur').** Immers; de quota gelden vanaf 1 april, de vergunning werd verleend na april (*ex nunc),* en het overgangsrecht uit 3.3.14 regelde alleen aanvragen tot 1 januari (abusievelijk dus niet veranderd). In de specifieke zaak is dat geen probleem, omdat er in die specifieke wijk (Zuidoost) nog ruimte is in het quotum. Maar op metaniveau kan dit vervelende gevolgen hebben. Immers zijn er enkele honderden vergunningen aangevraagd voor 1 april, waarin actief door de gemeente is gecommuniceerd dat deze zonder de quota konden worden verleend ter legalisering in overeenstemming met het doel van het amendement. Als de quota nu moeten worden tegengeworpen kunnen studenten op straat komen te staan omdat een redelijk aantal wijken reeds vol zit op basis van het quotum.

3. Advies Pels Rijcken

In overleg met het Juridisch Bureau is besloten om de situatie voor te leggen aan Pels Rijcken. In de adviesaanvraag zijn eventuele strategieën genoemd om onder wijziging van de verordening uit te komen. Hun advies is echter toch om de verordening te wijziging en het advies is in de bijlage gevoegd (**Bijlage: 'Advies overgangsrecht omzettingsvergunning').** Hieronder is de samenvatting opgenomen die ook in het advies zelf staat.

- Het aanpassen van de Huisvestingsverordening 2020 is de meest bestendige oplossing.
- Gelet op het grote aantal lopende bezwaarzaken en de belangen van derden (omwonenden) in deze zaken is onze verwachting dat een "juridische omweg onvoldoende zal zijn om aanpassing van de Huisvestingsverordening 2020 op korte termijn te voorkomen. Ons advies is daarom om de Huisvestingsverordening 2020 aan te passen, en daarin ook het langere overgangsrecht te verwerken.
- Gelet op het grote aantal bezwaren ligt een beroep op de hardheidsclausule minder voor de hand.
- Een beroep op het vertrouwensbeginsel heeft een onzekere uitkomst en kan een discussie over schadevergoeding aanwakkeren. Wij zouden die onderdelen dan ook hoogstens aanvullend meenemen.
- Wel zou er in een toekomstige voorlopige voorziening op kunnen worden gewezen dat de bedoelde ruimere overgangstermijn ruim aandacht heeft gekregen en dat daar breed over is gecommuniceerd.
- Onze verwachting blijft echter dat voor een (bodem)rechter uiteindelijk uitsluitend aanpassing van de Huisvestingsverordening voldoende zal zijn. Om te voorkomen dat daarover grote aantallen procedures blijven lopen, ligt het daarom in de rede die aanpassing op korte termijn door te voeren.

4. Conclusie

Concluderend is het beste om spoedig de verordening op dit punt te herstellen. Het concrete verzoek is om volgende week met een spoedvoordracht de reparatie voor te stellen in het college en op 2 september 2020 in de commissie WB voor te leggen ter agendering in de raad op 9 september 2020. De reparatie behelst concreet dat het woord 'januari' in artikel 3.3.14 van de Huisvestingsverordening moet worden veranderd in het woord 'april'. Het kan zo mogelijk als hamerstuk worden voorgesteld.