

'De Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam is niet geldig'

13-12-2018 10:39



Het regent in Amsterdam bestuurlijke boetes. Wanneer een onttrekkings- of omzettingsvergunning ontbreekt verbeurt een pandeigenaar een boete van duizenden euro's. Ik krijg regelmatig vragen over hoe dit zit. Ik ben er eens voor gaan zitten. Hier is wat ik er van vind.

De aangewezen voorraad

De Huisvestingswet geeft een gemeente de bevoegdheid om een deel van de woningvoorraad aan te wijzen. Voor dit gebied geldt de vergunningsplicht. Amsterdam heeft de hele woningvoorraad binnen de gemeentegrens als schaars aangemerkt. Alleen woningen met een puntenaantal van meer dan 750 vallen hier niet onder.

Alleen schaarste aan goedkope woningen mag worden gereguleerd

Wie de parlementaire stukken goed leest weet dat een gemeente alleen mag reguleren wanneer er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte. Met 'goedkoop' wordt bedoeld op woonruimte tot de liberalisatiegrens (2018: 710.65 euro per maand bij 145 punten).

Het is mogelijk dat een gemeente een hogere prijs vaststelt maar die mag niet te veel afwijken van de liberalisatiegrens. Ook is in de Memorie van Toelichting te lezen dat verdringing in de hogere segmenten van de woningmarkt geen reden is voor overheidsingrijpen. Amsterdam heeft dus een veel te hoge grens vastgesteld. (750 woningwaarderingspunten).

Het onderzoek waarop de Huisvestingsverordening is gebaseerd deugt niet

Het onderzoek betreft de rapporten Schaarstepatronen in de Woningvoorraad en Eindverslag van de Stuurgroep wonen. Over deze rapporten is veel te zeggen. Ik zal me beperken tot dit. In de parlementaire stukken staat dat onderzoek door een onafhankelijke derde partij moet plaatsvinden. Het onderzoek is gedaan door ambtenaren van de gemeente Amsterdam. Dus geen onafhankelijke partij. Als ik de uitspraken van de bestuursrechters lees verbaast het mij dat dit argument niet in stelling is gebracht. Dit laaghangend fruit wordt niet geplukt.

De Afdeling heeft recent de gemeente Amsterdam gered

De hoogste bestuursrechter heeft op 29 augustus 2018 een uitspraak gedaan over de verhuur van woonruimte aan toeristen. De huiseigenaar kreeg een boete van 13.500 euro opgelegd. De huiseigenaar had gesteld dat het pand dat hij verhuurd had in het hogere segment valt. Dus geen woning die tot de goedkope voorraad behoort.

De rechter vindt de Huisvestingsverordening toch geldig. Het behoud van de woningvoorraad heeft volgens de Afdeling niet alleen betrekking op schaarste aan woningen maar heeft ook betrekking op de leefbaarheid van de stad. Dit is in zoverre juist dat dit geldt bij verhuur aan toeristen. Voor het overige moet de onttrekkingsvergunning (of het ontbreken daarvan) worden beoordeeld op de grondslag van schaarste aan woningen in het goedkope segment

De maas in de wet

Iedereen schijnt in Amsterdam te willen wonen. Ik woon er zelf ook. Ik snap dat gezien de grote belangstelling voor Amsterdam de gemeente het gebruik van woonruimte wil reguleren. Het probleem is dat bij de totstandkoming van de Huisvestingswet niet goed is nagedacht over de bijzondere positie van Amsterdam.

Dit betekent dat wil Amsterdam een geldige huisvestingsverordening kunnen invoeren, dat de Huisvestingswet moet worden aangepast. Het is niet de taak van de bestuursrechter om gaten in een wet te repareren. Meer hierover is te lezen op de website van [Nelemans Advocatuur](http://NelemansAdvocatuur.nl).

Kees Nelemans is advocaat bij [Nelemans Advocatuur](http://NelemansAdvocatuur.nl). Hij is bereikbaar op 020 – 654 11 00 en op info@nelemansadvocatuur.nl.

Kees Nelemans