

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam, 4 februari 2008

reactie op het voorstel tot regeling van “short stay”

Huurdersvereniging Centrum heeft kennis genomen van het voorstel van het Gemeentebestuur van Amsterdam om een regeling te treffen voor het verhuren voor korte termijn van woonruimte aan expats en toeristen.

De huidige praktijk wijst uit dat er woonruimte aan de voorraad wordt onttrokken zonder dat daar vergunningen voor worden aangevraagd. De woonruimte wordt voor hoge prijzen per dag of voor enkele dagen te huur aangeboden maar ook huur voor langere tijd, bijvoorbeeld enkele maanden, behoort tot de mogelijkheden. Behalve door woningbemiddelaars met een gemeentelijke vergunning wordt er gretig gebruik gemaakt van deze uiterst lucratieve vorm van verhuur door particuliere huiseigenaren, kleine verhuurders, en ook - via een woningbemiddelaar - door een corporatie als Ymere.

Het bestuur van de vereniging hoort af en toe van huurders dat zij overlast ondervinden van de gebruikers van deze short stay faciliteiten. Vooral het gedrag van toeristen die naar Amsterdam komen om alhier te feesten met veel drank- en/of drugsgebruik verstoort hun woongenot en nachtrust. Het centrum van Amsterdam is wereldberoemd door de raamprostitutie in het gebied tussen Nieuwmarkt en Warmoesstraat en in het Koepelkwartier. In deze gebieden wonen ook mensen, die veelal een woning hebben gehuurd boven winkels en andere bedrijven, waaronder ook bordelen.

Ook van de huurteams in Amsterdam bereiken het bestuur van de vereniging signalen over de verhuur van woonruimte aan buitenlandse werknemers die voor korte tijd hun werkplek in Amsterdam hebben. Deze werknemers wordt vaak contracten aangeboden die in naam tijdelijk heten, doch niet voldoen aan de wettelijke regels. Tijdelijke verhuur is slechts in bepaalde gevallen mogelijk. Particuliere verhuurders ontduiken de regels en maken misbruik van de onkunde van buitenlanders met de Nederlandse wet- en regelgeving.

Huurdersvereniging Centrum komt op voor de belangen van alle huurders, in het bijzonder die welke woonruimte huren in het stadsdeel Amsterdam Centrum, dus ook “expats”. Door middel van voorlichting proberen wij de huurders op de hoogte te brengen van hun rechten en hen te wijzen op de mogelijkheden om hun rechten te doen gelden. Het doet ons daarom een groot genoegen dat er ten aanzien van short stay een voorstel ligt om een regeling te treffen die misstanden kan tegengaan.

Toch staan er in het voorstel zaken die ons verontrusten. In de eerste plaats wordt voorgesteld om de minimale termijn voor short stay verhuur te stellen op 7 dagen. Wij vinden dat een te korte periode. Het zal toeristen aantrekken die een lang weekend of kort weekje Amsterdam “doen”, zonder dat er enige effectieve controle is op hun gedragingen door de verhuurder.

HUURDERSVERENIGING CENTRUM

EERSTE LAURIERDWARSSRAAT 6 1016 PX AMSTERDAM

Wanneer appartementen worden verhuurd door hotels of pensions is die controle er wel. Om die reden bepleiten wij de minimale termijn te stellen op twee maanden.

Ten tweede wordt voorgesteld om een totaal van 825 vergunningen voor short stay uit te geven, waarvan 400 in stadsdeel centrum. Wij zien niet in waarom dit stadsdeel zo'n groot aandeel wordt toebedeeld. De grachtengordel moge wereldberoemd zijn, maar het aantal appartementen dat hier verhuurd zou kunnen worden aan ex-pats is beperkt. In overige delen van de binnenstad is het zoeken naar grote appartementen of woonboten die in de vrije sector verhuurd kunnen worden als het zoeken van spelden in een hooiberg. Boven kantoren en winkels zijn er wel mogelijkheden voor short stay verhuur, maar daartoe moeten gescheiden ingangen aanwezig zijn hetgeen nu vaak niet het geval is. De argumentatie om zoveel vergunningen toe te staan aan stadsdeel Amsterdam Centrum overtuigt ons niet. Ook als er van de kant van de expats veel vraag is naar woonruimte in het centrum dient dat niet het richtsnoer te zijn voor het faciliteren van short stay verhuur. Wij bepleiten daarom een verdeling van de vergunningen op basis van de percentages vrije sector huurwoningen per stadsdeel.

Ten derde vragen wij ons af hoe het met de handhaving geregeld wordt. Van de portefeuillehouder wonen van stadsdeel Amsterdam Centrum hebben wij onlangs vernomen dat dit stadsdeelbestuur geen mankracht zal inzetten om de naleving van de regels te controleren. De vergunninghouders dienen een vergoeding voor de woningonttrekking te betalen. Wat de gemeente met de inkomsten doet, is in het voorstel niet nader omschreven. Wij bepleiten dat deze inkomsten geheel worden gebruikt voor handhaving van de naleving van de regels met betrekking tot verhuur van woonruimte, woningonttrekking en short stay facilitering.

Ten vierde willen we erop wijzen dat een aantal appartementen in de binnenstad deel uitmaakt van een Rijksmonumentaal pand. De wetgever staat het verhuurders van deze appartementen toe om de maximale huurprijs daarvan met 30% op te slaan. Op die manier kunnen de huurprijzen stijgen boven de liberalisatiegrens van €621,78 terwijl de grens van 143 punten niet bereikt hoeft te zijn. Een woning met 111 punten volgens het woningwaarderingssysteem die deel uitmaakt van een Rijksmonument kan op deze wijze in de short stay verhuurd worden. Ons lijkt de toeslageregeling voor Rijksmonumenten onzinnig en daarom bepleiten wij dat er geen gebruik van deze regeling wordt gemaakt. Er zou dus een extra voorwaarde moeten worden gesteld, waarbij ook woningen die deel uitmaken van een Rijksmonument tenminste 143 punten moeten hebben volgens het woningwaarderingssysteem.

Mocht er een tekort zijn aan overnachtingplaatsen voor toeristen in Amsterdam, dan lijkt het ons in de rede liggen dat ondernemers in de hotel- en pensionbranche met plannen komen. In vakantieoordelen is het gebruikelijk dat er ook appartementen kunnen worden gehuurd, waarin mensen zelf hun maaltijden kunnen bereiden. Het lijkt ons niet op het terrein van woningbemiddelaars te liggen om in deze behoefte te voorzien. En we raden het ten zeerste af dat particuliere verhuurders met een veelal beperkte kennis van de wet- en regelgeving de mogelijkheid wordt geboden om zich hiermee bezig te houden.

HUURDERSVERENIGING CENTRUM

EERSTE LAURIERDWARSSRAAT 6 1016 PX AMSTERDAM

Ook corporaties willen we ontraden om zich met short stay bezig te houden. Momenteel verhuurt de Key ten behoeve van buitenlandse studenten woonruimte op een wijze die met short stay overeenkomt. De verhuur van deze woonruimten is echter verbonden aan de studieduur. We kunnen ons voorstellen dat een soortgelijke regeling ook voor buitenlandse docenten en onderzoekers aan universiteiten gaat gelden. In zulke gevallen is er een duidelijk verband tussen de behoefte aan woonruimte en de aard van de werkzaamheden, zodat er duidelijke regels kunnen worden opgesteld die niet voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Het uitbesteden van dit type verhuur aan woningbemiddelaars lijkt ons niet gewenst.

Tenslotte willen we er op wijzen dat er in Amsterdam een tekort aan woonruimte bestaat. Dit tekort doet zich in alle prijsklassen voor: zowel voor sociale huurwoningen als voor koopwoningen overstijgt de vraag het aanbod. Amsterdam is populair als stad om er te wonen. Dat Amsterdam ook populair is onder toeristen is ons bekend. Wij komen ze het hele jaar door tegen. Ze zijn, mits ze zich gedragen, van harte welkom. Maar het lijkt ons niet juist om de schaarse voorraad aan woningen nog verder te verkleinen door 400 grote woningen te onttrekken ten gunste van short stay verhuur. Juist aan grotere woningen heeft de binnenstad een groot gebrek, waardoor gezinnen voor de keuze komen te staan om te klein gehuisvest te blijven in de binnenstad of de wijk te nemen naar andere wijken van Amsterdam of naar een woning buiten de stadsgrenzen. Gezien het inkomen van sommige van deze huishoudens betekent dat ook een – onwenselijk – verlies van mensen met een middeninkomen, door gemeente en stadsdeel “het cement van de samenleving” genoemd.

Bovenstaande overwegingen hebben ons tot de conclusie geleid dat het voorstel tot regeling van short stay verhuur een nader onderzoek naar de voor- en nadelen behoeft. Om die reden wijzen wij het voorstel in zijn huidige vorm af. Wel zijn we bereid om mee te praten over alternatieve voorstellen.

Hoogachtend,

Namens het bestuur van Huurdersvereniging Centrum

Johan Touw
Voorzitter

Ann Kahlé-Klein
Secretaris