10 december 2008

Gemeente Amsterdam
Dienst Wonen

# Beleidsnotitie Short Stay

## Kort wonen in Amsterdam

.

# Inhoud

Inleiding....3
1. Het beleid....5
2. Definitie en begrenzing....6
3. Wettelijke basis....8
4. Quotum....11
5. Vergunning....16
6. De kosten voor de aanbieder....19
7. Handhaving....21
8. Woonboten....24
9. Centraal en decentraal beleid....26
10. Invoering....27
Bijlage 1....28
Bijlage 2....29
Bijlage 3....32

# Inleiding

Het bestuur van Amsterdam heeft als één van zijn doelstellingen uitgesproken een Topstad te willen zijn, waar een voor bedrijven aantrekkelijk sociaal-economisch vestigingsklimaat heerst. Een belangrijke voorwaarde voor een goed vestigingsklimaat is het bieden van goede huisvesting.

Maar een woning vinden is in Amsterdam niet eenvoudig. Amsterdam is een populaire stad met een op dit moment zeer krappe woningmarkt voor nagenoeg alle typen woningen. Middels een aantal wettelijke regelingen, waarvan de huisvestingsverordening en het bestemmingsplan de belangrijksten zijn, wordt de woningmarkt in Amsterdam gereguleerd. Als nationaal en internationaal centrum wil Amsterdam aantrekkelijk zijn voor mensen die al lang in Amsterdam wonen, die zich in Amsterdam permanent willen vestigen en die er tijdelijk moeten of willen zijn, zoals studenten en (met name internationale) toeristen en werknemers.

De laatste jaren is gebleken dat het voor werknemers van internationale bedrijven extra lastig is om snel aan goede woonruimte te komen. Probleem daarbij is dat de wet- en regelgeving niet goed is toegerust om deze groep te bedienen. In Amsterdam geldt de regel dat pas vanaf een verblijf van een half jaar sprake is van wonen en bij een kortere periode moet in principe gebruik gemaakt worden van hotels. Nog afgezien van het tekort aan kamers zijn hotelkamers niet populair bij wat langer in Amsterdam wonende werknemers. Zij prefereren een meer persoonlijk “eigen huis” met alle voorzieningen, zodat zij zich meer thuis kunnen voelen. De laatste jaren zijn met name bemiddelingsbureaus actief geworden op de zogenaamde “expat-markt”. Deels gaat het daarbij om het verhuren van woonruimte voor een periode van langer dan een half jaar, maar het aandeel verhuur voor kortere periodes wordt groter en daar moet in een juridisch schemergebied gewerkt worden. Acties van stadsdelen, met name stadsdeel Centrum, tegen illegale hotels hebben tot veel onrust geleid, maar hebben ook de onvolkomenheden van de huidige situatie blootgelegd. Dat heeft mede tot gevolg gehad dat handhaving op overtreding van de regels van de Partiële Huisvestingsverordening voor het grondgebied van de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: Huisvestingsverordening) en het bestemmingsplan lastig is en niet altijd eenduidig plaatsvindt, omdat handhaving alleen optimaal gerealiseerd kan worden binnen een duidelijk juridisch kader. Een oplossing te vinden voor kort wonen in Amsterdam is dan ook urgent, want de huidige situatie is te onduidelijk en schaadt het imago van Amsterdam als Topstad. In het kader van Amsterdam Topstad biedt het short stay beleid expliciet ruimte aan (vooral buitenlandse) werknemers om in Amsterdam voor korte tijd te wonen.

Deze beleidsnotitie geeft het kader aan waarbinnen deze vorm van kort wonen in Amsterdam, ook wel short stay genoemd[1], mogelijk is. Short stay wordt in een passend juridisch kader gevat en ingepast in het bredere begrip wonen. Door het stellen

[1] Deze benaming zal verder worden gebruikt omdat het een internationaal bekend begrip is.

van voorwaarden wordt voorkomen dat andere groepen woningzoekenden worden verdrongen, dat de leefbaarheid in Amsterdam wordt aangetast door een eenzijdige vorm van bewoning en dat toeristisch verblijf wordt geboden in woningen in plaats van in hotels.

# 1. Het beleid

Het short stay beleid in het kort:

1. De basis van het vergunningstelsel voor short stay is tijdelijke woningonttrekking op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet.
2. Voor nieuwbouwwoningen (opgeleverd vanaf 1 januari 2008) geldt het vergunningsstelsel voor short stay niet. Short stay is hier zonder woningonttrekkingsvergunning mogelijk. Wel moet het gebruik van de woning voor short stay passen binnen het kader van het bestemmingsplan.
3. Het begrip wonen in de Amsterdamse bestemmingsplannen wordt aangepast door middel van het vaststellen van een paraplubestemmingsplan per stadsdeel. Op deze wijze wordt - in de gevallen waar dit wenselijk is - de huidige strijdigheid van short stay met de woonbestemming opgeheven. Vooruitlopend op de vaststelling van de paraplubestemmingsplannen wordt niet handhavend opgetreden als die strijdigheid zich voordoet.
4. De eigenaar van de woning vraagt een short stay vergunning aan. Deze geldt voor vijf jaar, maar na vijf jaar kan eenmalig een nieuwe vergunning worden verleend zonder dat behoeft te worden ingeloot, onder voorbehoud van wijziging van het contingent en de verdeling hiervan.
5. Alleen in woningen met een huur boven de huurliberalisatiegrens (142 punten, € 631,73 per 1 juli 2008) is short stay mogelijk.
6. Short stay wordt mogelijk vanaf één week tot zes maanden (daarboven is sprake van gewoon wonen).
7. Maximaal 5% van de geliberaliseerde huurwoningen in elk stadsdeel mag onttrokken worden ten behoeve van short stay. Alleen voor stadsdeel Centrum geldt een afwijkend percentage van 15%.
8. Bij meer vraag dan aanbod wordt een systeem van loting gehanteerd.
9. Voor de woningonttrekking moet een compensatie ten behoeve van het Fonds woningonttrekking worden betaald.
10. Voor overnachtingen in short stay appartementen moet toeristenbelasting betaald worden.
11. Woningen die vóór eind 2008 met concrete instemming van de gemeente voor short stay worden gebruikt vallen binnen het overgangsbeleid.
12. Short stay op woonboten wordt mogelijk met een ontheffing binnen de Verordening op de haven en het binnenwater ten behoeve van short stay, mits passend binnen het bestemmingsplan.

# 2. Definitie en begrenzing

Om te voorkomen dat short stay op diverse wijzen wordt uitgelegd is een goede definitie nodig, waarbij de juridische basis helder is. Dit maakt duidelijk wat short stay is en ook vooral wat het niet is.
Daarbij is vooral de begrenzing in verblijfsduur van belang, want zoals in deze beleidsnotitie steeds weer terugkomt, short stay is een vorm van wonen op de grens van enerzijds toeristisch verblijf en anderzijds “gewoon” wonen.

## 2.1 Definitie

***Short stay is het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.***

Zo wordt het onderscheid gemaakt met bewoning in de zin van de Huisvestingswet, die - blijkens de toelichting bij die wet - wordt gedefinieerd als zijnde *de betekenis die daaraan in het normale spraakgebruik wordt gehecht*, waarbij een minimum periode van bewoning van zes maanden in Amsterdam als normaal wordt beschouwd, alsmede inschrijving in het Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA) en het voeren van een huishouden. Tevens wordt duidelijk dat het gaat om woningen die primair voor kort wonen worden aangeboden .

## 2.2 Grenzen

Short stay kent voor wat betreft de woonduur een onder- en een bovengrens.

**Ondergrens van een week:**
Een periode korter dan een week valt onder de definitie toeristisch verblijf. Er is dan geen sprake meer van *wonen* maar van *verblijf*. Verblijf van korter dan één week in een woning met een woonbestemming is in strijd met zowel de bestemming bewonen volgens de Huisvestingswet als met de bestemming wonen volgens het bestemmingsplan.
Naast het juridisch onderscheid zijn er drie argumenten te noemen die de ondergrens van één week rechtvaardigen:

1. Het onderscheid tussen short stay en toeristisch verblijf. *De gemiddelde overnachtingsduur in hotels in Amsterdam is 1,77 nachten en een termijn vanaf één week ligt daar ruim boven.*
2. De huisvesting van expats. *Short stay appartementen bieden onderdak aan buitenlandse werknemers. Voor de ambities van Amsterdam Topstad is deze groep van groot belang. Als deze wordt verdrongen door de toeristische markt, is uiteindelijk op dat terrein geen voordeel voor Amsterdam te verwachten.*

3. Het verblijf in hotelappartementen. *Kort verblijf van enige nachten is typisch verblijf dat bij hotels thuishoort en daarmee bij het hotelbeleid van de stadsdelen.*

De behoefte aan appartementen voor enkele nachten moet binnen het hotelbeleid geregeld worden[2].

**Bovengrens van zes maanden:**
Boven deze periode is er sprake van wonen volgens de Huisvestingswet met als definitie:

***Wonen in de zin van de Huisvestingswet is het gebruik van een woning met als doel aldaar gedurende langere tijd de meeste tijd hoofdverblijf te houden met als verdere kenmerken inschrijving in het Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA), binding met en zorg voor de woonomgeving en gebruik door dezelfde personen volgens een vast patroon.***

Deze definitie van wonen sluit aan bij recente jurisprudentie (uitspraak Rechtbank Amsterdam van 28-8-2003).

Deze begrenzing betekent niet dat elke verhuur van korter dan zes maanden altijd short stay is. Feitelijk gaat het om het structureel aanbieden van een woning voor verhuur van korte periodes. Wanneer een huurder met een gewoon huurcontract binnen zes maanden weer verhuist, is er geen short stay aangeboden.

[2] Short stay voor een korte periode heeft een relatie met het aanbod van verblijfsruimte aan toeristen. Als de krapte op de hotelmarkt afneemt, zal er minder druk zijn op de markt van de zakelijke short stay. Daarmee wordt de regeling meer echt gericht op de zakelijke short stay. De Nota Hotelbeleid 2007-2010, die het College heeft vastgesteld, speelt hierop in. De centrale doelstelling van deze Nota (vastgesteld op 20 november 2007) is het inlopen van het tekort aan kamercapaciteit door tot 2015 9.000 extra hotelkamers te realiseren. Dat is een groei van 50% ten opzichte van de huidige capaciteit. Binnen het hotelbeleid is speciale aandacht voor segmenten die meer ruimte moeten krijgen in Amsterdam. Het segment appartementenhotels is één van deze segmenten.
Met de komst van dit hotelbeleid is de verwachting dat de komende jaren meer appartementenhotels worden gevestigd in Amsterdam, waarmee een deel van de vraag naar dit soort nachtverblijven wordt opgevangen. Deze appartementenhotels zullen zich vooral richten op toeristisch verblijf en zijn daarmee een aanvulling op het huidige aanbod in Amsterdam.

# 3. Wettelijke basis

Het short stay beleid heeft als wettelijke basis de Huisvestingswet (en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordening) en daarnaast een ruime definitie van de bestemming wonen in het bestemmingsplan. Van belang voor het vergunningsstelsel voor short stay is de woningonttrekking op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet. Om een woning aan de voorraad te onttrekken heeft de eigenaar van die woning een vergunning (zie bijlage 3) nodig. Deze vergunning is noodzakelijk voor de *gehele* (bestaande) woningvoorraad, dus ook voor de woningen waarvoor geen huisvestingsvergunning vereist is voor de bewoner om een woning te mogen betrekken. Deze vergunning wordt alleen afgegeven indien de woonbestemming ook expliciet short stay toelaat. Zolang vigerende bestemmingsplannen op dit punt nog niet zijn aangepast, zal hierop niet gehandhaafd worden.

## 3.1 Huisvestingswet

De wettelijke basis van het vergunningsstelsel voor short stay is woningonttrekking op basis van de Huisvestingswet. De wet biedt gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Woningonttrekking wordt geregeld in artikel 30 van de Huisvestingswet. Als dit artikel spreekt over onttrekking aan de bestemming *tot bewoning* wordt bedoeld de manier waarop een woning aan de woonruimtevoorraad wordt onttrokken voor bewoning zoals die wordt gereguleerd in de Huisvestingswet. Die wet heeft het daarbij over wonen zoals dat in het normale spraakgebruik wordt omschreven, dat wil (onder meer) zeggen: volgens een vast patroon met een normaal huurcontract door een huishouden voor langere tijd. Dit is dus niet hetzelfde als de functie wonen in een bestemmingsplan, want ook al wordt er niet meer gewoond in het kader van de Huisvestingswet, de woning is nog wel degelijk woonruimte en in het bestemmingsplan moet dit gebruik als woonruimte ook toegelaten zijn. Hier is de link met het ruimtelijk-juridische aspect (zie 3.2).

Short stay is mogelijk door vrijwel geheel gebruik te maken van de bestaande regelgeving op het gebied van wonen. Het gaat dus niet om extra regelgeving, maar om een verfijning van de bestaande regelgeving. Wel wordt de bestaande Huisvestingsverordening voor wat betreft de artikelen over woningonttrekking aangepast teneinde een duidelijke juridische onderbouwing te bieden.

Woningonttrekking ten behoeve van short stay betekent dat de woning daardoor naar zijn aard in het gebruik tijdelijk wordt. Hierdoor is het mogelijk om tijdelijke huurcontracten aan te bieden, net zoals bijvoorbeeld bij vakantiehuisjes. Voor de bewoner vermindert hierdoor de rechtsbescherming die het huurrecht aan huurders biedt,

maar gezien het bij voorbaat tijdelijke karakter van bewoning door de doelgroep waarvoor deze beleidsnotitie geldt, is dat geen belemmering.

De onttrekking op basis van de Huisvestingswet voor short stay is van tijdelijke aard. In de afweging of woningen voor deze speciale bestemming aan de voorraad kunnen worden onttrokken, moet het mogelijk zijn om na verloop van tijd die afweging anders te maken. Gekozen is voor een periode van vijf jaar, een periode die ook als voorbeeld wordt genoemd in de toelichting bij de Huisvestingswet. Deze periode is kort genoeg om rekening te houden met gewijzigde omstandigheden in Amsterdam en tegelijkertijd lang genoeg om de door de eigenaar gedane specifieke investeringen, zoals de inrichting, rendabel te maken. Voor alle duidelijkheid: de adressant in de verordening is de eigenaar. De bedrijfsvoering door derden, bijvoorbeeld bemiddelaars, is geen reden om de vergunning toe te kennen, dan wel te weigeren. De eigenaar is verantwoordelijk voor de verhuur van zijn woning en van de wettelijke verplichtingen die hieruit voortvloeien.
Vooralsnog is het niet mogelijk om langer dan 10 jaar ten behoeve van short stay de woning aan de woonruimtevoorraad te onttrekken: dit is in strijd met het tijdelijke karakter van de vergunning.
Het tijdelijke karakter van de vergunning impliceert tevens dat de woning na afloop van de vergunningsperiode in (juridisch en fysiek) ongewijzigde vorm terug in de woningvoorraad moet vallen.

## 3.2 Ruimtelijk recht

Short stay vindt plaats in woningen waarop volgens de voorschriften van bestemmingsplannen veelal de definitie “wonen” van toepassing is of een specifieke definitie van “wonen” ontbreekt. Bij die definitie is tot nu toe geen rekening gehouden met het verschijnsel short stay, zodat deze vorm van wonen niet past binnen de bestemming wonen. Aanpassing van de bestemming wonen is dus noodzakelijk.

Zoals hierboven gesteld, moet het Amsterdamse pakket aan vigerende bestemmingsplannen worden aangepast. De gewenste aanpassing is het expliciet mogelijk maken van short stay in nieuwe bestemmingsplannen. Dit geldt voor zowel reguliere woningen aan de wal als voor woonboten. Voor de uitvoering hiervan wordt voorgesteld om ieder stadsdeel een paraplubestemmingsplan (dat short stay expliciet mogelijk maakt) te laten vaststellen. Het vaststellen van een dergelijk plan duurt ongeveer een jaar. Een paraplubestemmingsplan kan het gehele stadsdeelgebied beslaan en één facet (short stay) regelen. Voor zover stadsdelen short stay ook mogelijk maken in nu lopende bestemmingsplanprocedures, hoeven zij die gebieden niet meer in het paraplubestemmingsplan op te nemen. In ieder bestemmingsplan dat ná het paraplubestemmingsplan wordt vastgesteld moet ook, voor zover mogelijk en gewenst, short stay worden geregeld. Bij bestemmingsplannen voor Grootstedelijke Projecten, waar de bevoegdheden niet bij de stadsdelen liggen, moet in overleg met de stadsdelen worden besloten of het mogelijk en gewenst is short stay in die plannen te regelen.

Bij het mogelijk maken van short stay in wat voor bestemmingsplan dan ook, hoeft short stay niet binnen alle in het plan gelegen woningen en woonboten te worden toegestaan. Ieder stadsdeel weegt, rekening houdend met de bepalingen in deze beleidsnotitie, af bij welke woningen en woonboten zij al dan niet short stay toe staat. Die afweging moet een plaats krijgen in de toelichting van het bestemmingsplan.

In bijlage 1 staat hoe concreet in een nieuw bestemmingsplan (dus ook een paraplubestemmingsplan) short stay kan worden geregeld.

Om het short stay beleid niet onnodig uit te stellen is er voor gekozen om alvast te beginnen met het afgeven van vergunningen voor short stay voordat het paraplubestemmingsplan afgerond is.
Dit betekent wel dat in de eerste periode short stay strijdig is met het bestemmingsplan. Zolang vigerende bestemmingsplannen op dit punt nog niet zijn aangepast[3], hanteert de gemeente Amsterdam als beleidsuitgangspunt dat bij verzoeken om handhaving van een planvoorschrift dat betrekking heeft op de handhaving van planvoorschriften die zien op wonen, niet handhavend zal worden opgetreden indien sprake is van short stay, voor welke een vergunning is verleend zoals omschreven in hoofdstuk 5.

## 3.3 Overgangsbeleid

Ten aanzien van woningen die in de periode vóór eind 2008 met concrete instemming van de stadsdelen of centrale stad in gebruikt zijn genomen voor short stay, wordt met de eigenaren in overleg naar een oplossing gezocht die past binnen de wet- en regelgeving. Deze woningen zullen niet meegeteld worden voor het quotum. Tevens zullen niet met terugwerkende kracht lasten in de vorm van leges of financiële compensatie worden opgelegd. Concrete instemming wil zeggen dat door middel van schriftelijk vastgelegde afspraken aangetoond kan worden dat het stadsdeel of de centrale stad ingestemd heeft met, dan wel medewerking heeft verleend aan, het gebruik van de woning voor short stay. Het niet hebben gehandhaafd is geen kennelijke instemming.
Zo worden nieuwkomers niet benadeeld voor wat betreft de toegang tot de short stay markt.

[3] Middels het opstellen van één paraplubestemmingsplan per stadsdeel.

# 4. Quotum

De essentie van deze beleidsnotitie is dat er ruimte aan short stay wordt geboden. Iets wat op dit moment niet het geval is. Met het short stay beleid moet voorkomen worden dat er teveel verdringing op de Amsterdamse woningmarkt plaatsvindt en dat zo weinig mogelijk afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid in buurten. Een quotum is – naast de wijze waarop het in het bestemmingsplan wordt geregeld - het middel om aan deze belangenafweging inhoud te geven. Benadrukt wordt daarbij dat de situatie op de hele markt problematisch is, ook in de geliberaliseerde sector, en dat de opgelegde beperkingen in de verhuur voor alle woningen gerechtvaardigd is.
Het stellen van een quotum voor woningonttrekking ten behoeve van een bepaald doel is niet ongebruikelijk en komt ook in andere grote gemeenten (zoals Rotterdam en Leeuwarden) voor.

## 4.1 Vraag en aanbod

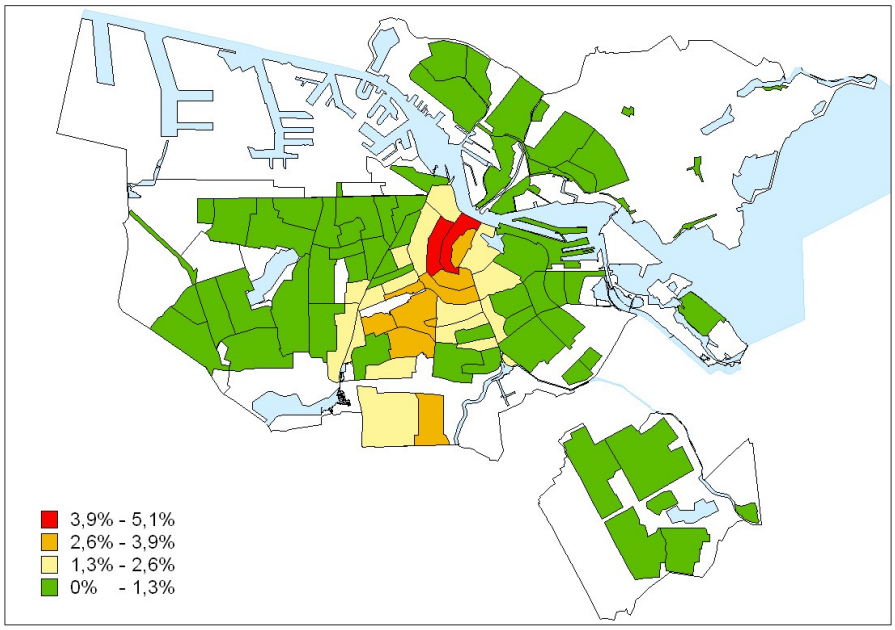
De belangrijkste conclusie van de inventarisatie naar de vraag en het aanbod van appartementen voor perioden tot zes maanden is dat geen goed zicht kan worden verkregen in dit fenomeen.[4] Wel is er duidelijk een behoefte te constateren.
Duidelijk is dat zich ten aanzien van de expats die hier voor langere tijd wonen en werken, dat zijn er meer dan 33.000, weinig bijzondere problemen voordoen anders dan dat het in Amsterdam zelden gemakkelijk is snel een woning te vinden. Als het gaat om de expats die hier voor korte termijn komen wonen en werken (korter dan 6 maanden) en om congresgangers die korte tijd in Amsterdam willen wonen, geven de gemaakte schattingen aan dat zich ook hier (op dit moment) geen problemen voordoen als er een aanbod is van circa 800-1000 woningen.

Om toch iets te kunnen zeggen over de spreiding van de vraag over de stad is ervan uitgegaan dat de expats hetzelfde vestigingspatroon hebben als de geregistreerde Westerse allochtonen. Wat dan opvalt is dat een klein aantal stadsdelen een hoog aandeel heeft in de tijdelijke huisvesting van de Westerse allochtonen. De drie stadsdelen Centrum (27%), Oud-Zuid (20%) en Zuideramstel (10%) huisvesten tezamen bijna 60% van de gehele groep. Bij de huisvesting van deze personen over de stad is een duidelijke band over Centrum, Oud-Zuid en Zuideramstel zichtbaar.
Verreweg de belangrijkste doelgroep die voor een periode korter dan 6 maanden gebruik maakt van de short stay appartementen, wordt gevormd door jonge, alleenstaande expats in het middenkader. Zij zoeken vooral appartementen in het centrum, middenin het ‘binnenstedelijk’ leven. Dat geldt ook voor het ‘topkader’, maar dit is

[4] Ten aanzien van zowel de vraag als het aanbod worden geen gegevens geregistreerd. Op basis van een aantal geregistreerde gegevens en omrekeningen kan wel een inschatting van de omvang van de vraag en het aanbod worden gemaakt. Bij de vraag is gebruik gemaakt van geregistreerde gegevens van O+S (Westerse en Aziatische allochtonen). Bij het aanbod is gebruik gemaakt van de door de dienst Ruimtelijke Ordening (dRO) gemaakte ‘Quick scan vraag en aanbod short stay-appartementen’ en voor zover mogelijk van gegevens die door de VSAB zijn aangeleverd in hun ‘Analyse Short Stay Markt’.

voor wat betreft de omvang een zeer kleine groep. Zij zoeken, doorgaans voor korte tot zeer korte tijd, een appartement in de grachtengordel of buiten Amsterdam in dure woningen in bijvoorbeeld Het Gooi of de omgeving van Wassenaar.

Kaart 1: *Westerse allochtonen in de leeftijdsgroepen 30-45 jaar met twee buitenlandse ouders en korter dan 5 jaar in Nederland; 1 januari 2006 (kaart: O+S).*




Wereldburgers, expat-gezinnen en buitenlandse werkers met een lokaal contract wonen hier doorgaans langer dan 6 maanden. Expat-gezinnen vestigen zich vooral buiten het centrum (Oud-Zuid en Zuideramstel), omdat de woningen daar doorgaans groter zijn en vanwege de nabijheid tot de internationale scholen. In enkele gevallen zijn specifieke voorzieningen en de nabijheid tot landgenoten belangrijker. Zo wonen in Amstelveen (overigens niet in de cijfers voor Amsterdam opgenomen) met name om die laatste reden circa 1.700 Japanners.

## 4.2 Verdeling over de stad

Een quotum per stadsdeel is essentieel om zo goed mogelijk op een klein gebied short stay te verenigen met het behoud van de woningvoorraad, de samenstelling hiervan en de leefbaarheid in de wijk. Alleen een stedelijk quotum zou te grofmazig zijn. Het quotum – in combinatie met een goede verdeling over het stadsdeel[5] - dient ook om een eventuele wildgroei aan short stay waar dat niet gewenst is, te voorkomen. In essentie is de grondslag van het quotum dan ook niet de vraag naar short stay, maar de bescherming van de woningmarkt. De evaluatie van het short stay beleid moet uitwijzen of het huidige quotum voldoende is.

[5] Elk stadsdeel kan er eventueel voor kiezen om de verdeling van het quotum over het stadsdeel nader te specificeren middels een verdeelbesluit.

In deze beleidsnotitie worden woningen onder de huurliberalisatiegrens uitgesloten van short stay. Hierboven mogen dus alle woningen voor short stay worden gebruikt (mits het quotum niet wordt overschreden).

Op stadsdeelniveau wijkt stadsdeel Centrum in het percentage af ten opzichte van de overige stadsdelen. Voor stadsdeel Centrum ligt het percentage hoger (15%) omdat dit stadsdeel al een hoge mate van functiemenging kent. Eén van de kenmerken van dit centraal stedelijke gebied is dat er veel verschillende functies worden aangeboden. Veel bewoners van dit stadsdeel wonen hier omdat ze aangetrokken worden door het hoge voorzieningenniveau en de hoge mate van functiemenging. Datzelfde geldt voor de gebruikers van short stay. Dit is mede de reden waarom de vraag naar short stay in stadsdeel Centrum het grootst is. Short stay past in een dergelijk hoogstedelijk milieu. In de overige stadsdelen kan short stay een grotere inbreuk op het woon- en leefmilieu betekenen en is de aantrekkelijkheid voor short stay gebruik geringer. Daarom wordt daar een lager percentage van 5% gehanteerd.

*Tabel 1: Het quotum per stadsdeel*

| gebied | aantal | percentage | quotum |
|---|---|---|---|
| **Centrum** | 2.873 | 15% | 430 |
| **Zuidoost** | 4.948 | 5% | 250 |
| **Oud-Zuid** | 3.496 | 5% | 180 |
| **Zuideramstel** | 2.224 | 5% | 110 |
| **Slotervaart** | 2.011 | 5% | 100 |
| **Zeeburg** | 1.313 | 5% | 70 |
| **Oost-Watergraafsmeer** | 1.018 | 5% | 50 |
| **Osdorp** | 936 | 5% | 50 |
| **Oud-West** | 645 | 5% | 30 |
| **Amsterdam-Noord** | 568 | 5% | 30 |
| **Baarsjes** | 471 | 5% | 20 |
| **Westerpark** | 234 | 5% | 10 |
| **Geuzenveld** | 151 | 5% | 10 |
| **Bos en Lommer** | 147 | 5% | 10 |
| **Amsterdam** | **21.035** | **6,4%** | **1.350** |

Let wel: de quota zijn afgeronde aantallen (per tiental) van de percentages. Daarnaast is het aantal geliberaliseerde huurwoningen per stadsdeel niet exact, maar een benadering van de realiteit. Woningen die nu nog door de eigenaar worden bewoond, kunnen door de eigenaar in de verhuur worden gebracht en omgekeerd. Het is dus geen stabiel gegeven. Ook corporaties hebben bezit met een huur boven de huurliberalisatiegrens.

Er kunnen maximaal 1.350 geliberaliseerde huurwoningen worden ontrokken aan de woningvoorraad voor short stay. De inschatting is dat dit aantal voldoet aan de vraag naar short stay in Amsterdam, te meer daar voor nieuwbouw geen quotum geldt.

Voorwaarde is dan wel dat short stay niet alleen wordt aangeboden in de meest populaire wijken, maar wordt gespreid over de stad.

## 4.3 Nieuwbouw en omzetting

Voor nieuwbouw (en het omzetten van panden met een kantoor- of bedrijfsbestemming naar een woonbestemming) met gebruik als short stay, is geen short stay vergunning noodzakelijk. In de bestaande woonruimtevoorraad is het vergunnings-stelsel voor short stay gericht op het behoud en de samenstelling daarvan. Nieuw-bouw voegt woningen toe aan de voorraad en daarmee is een vergunningsstelsel op basis van woningonttrekking niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan dient echter wel in overeenstemming te zijn met het (gewijzigde) feitelijk gebruik van de woning(en) voor short stay. Daar waar short stay volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan, is nieuwbouw ten behoeve van short stay dat dus ook niet.

Door short stay in nieuwbouw ruimer toe te staan, ontstaat naast het contingent in de bestaande voorraad een extra aanbod aan woningen dat specifiek toegerust is op de wensen van kort in Amsterdam wonende werknemers. Hiermee wordt het totale aanbod aan woningen belangrijk verruimd.

Onder nieuwbouw wordt verstaan: woningen die vanaf 1 januari 2008 zijn opgeleverd. Er is gekozen voor een periode vanaf deze datum omdat in 2008 short stay volop in discussie was en er veel onduidelijkheid bestond over de mogelijkheden hiervan in Amsterdam. In deze periode is ook in de bestaande voorraad niet gehandhaafd op short stay.

Bij short stay in nieuwbouwwoningen is, zoals gezegd, geen sprake van woningonttrekking. De voorwaarden van de short stay vergunning gelden hier dus niet. Voor dergelijke woningen hoeft dan ook geen compensatie en geen leges voor een short stay vergunning te worden betaald. Daarnaast is ook bij short stay in de nieuwbouw geen sprake van bewoning in de zin van de Huisvestingswet. De regels omtrent de huisvestingsvergunning zijn dan ook niet van toepassing.

Ook al gaat het om nieuwbouw, de woningen moeten, zonder dat een verbouwing noodzakelijk is, als zelfstandige woning geschikt zijn voor normale bewoning. Is dat niet het geval, dan is sprake van hotelappartementen en is het hotelbeleid van toepassing.

## 4.4 Huisvesting voor bijzondere groepen

Het short stay beleid mag het beleid ten aanzien van studentenwoningen en andere bijzondere huisvesting, zoals woningen voor kunstenaars, niet doorkruisen, omdat een voldoende aanbod voor deze doelgroepen gewenst blijft. Het short stay beleid is in de meeste gevallen niet strijdig met de huisvesting van de bijzondere doelgroepen. Onderzocht is in hoeverre short stay voor buitenlandse studenten strijdig is met het short stay beleid zoals dit nu is geformuleerd. Dit is over het algemeen niet het geval: short stay voor studenten wordt vaak aangeboden in onzelfstandige woonruimten of de woningen worden voor langer dan 6 maanden aaneensluitend verhuurd. Ook komt het vaak voor dat de woning alleen tijdens de zomervakantie voor enkele maanden wordt verhuurd en vervolgens weer in de reguliere verhuur gaat. Bovendien gaat het vaak om aangewezen studentencomplexen, waarbij deze sowieso al geen deel uitmaken van de normale woningvoorraad. Eventuele zelfstandige woningen binnen een dergelijk complex vallen niet onder short stay, mits verhuurd aan studenten. Voor het overige gelden ten aanzien van deze woningen dezelfde regels voor woningonttrekking als voor andere woningen.
Woningen die naar hun aard tijdelijk zijn, zoals containerwoningen ten behoeve van studenten, vallen eveneens buiten het short stay beleid.

# 5. Vergunning

Voor short stay in de bestaande voorraad is in het kader van de Huisvestingsverordening een vergunning voor woningonttrekking nodig naast de benodigde herziening van de bestemmingsplannen. Deze vergunning voor short stay moet worden aangevraagd bij het stadsdeel waarin de te onttrekken woning is gelegen. De vergunning moet verleend worden indien aan alle voorwaarden is voldaan.

## 5.1 Belangenafweging

De Huisvestingswet en op basis daarvan de Huisvestingsverordening, stellen regels inzake woningonttrekking. Bij de beoordeling of woningonttrekking is toegestaan moet het met de onttrekking gediende belang worden afgewogen tegen het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Door het tekort aan woonruimte in Amsterdam is het immers niet wenselijk dat teveel woningen aan de voorraad worden onttrokken ten behoeve van andere wijzen van gebruik. Short stay is een andere wijze van gebruik, omdat er geen sprake is van wonen in de zin van de Huisvestingswet. Ook de leefbaarheid (geen binding met de buurt, geen gevarieerde samenstelling van bewoners, teveel bedrijven in verhouding tot woningen, gevaar voor overlast) kan in de beoordeling worden betrokken. Om de omvang van het aantal short stay appartementen in de bestaande voorraad af te bakenen wordt stedelijk een quotum vastgesteld, dat per stadsdeel wordt verdeeld over de wijken, zodat leefbaarheid en behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad optimaal kan worden gewaarborgd (zie 4.2).

Tenslotte wordt in het belang van de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte het essentieel geacht dat met name de goedkope woningvoorraad niet wordt aangetast door vormen van verhuur die niet overeenkomen met verhuur in de betekenis van de Huisvestingswet. Woningzoekenden met minder financiële draagkracht die aangewezen zijn op dat deel van de voorraad waar huurtoeslag mogelijk is, moeten beschermd worden en daarom is het zeer ongewenst dat woningen met een maximaal redelijk huurprijs overeenkomend met een puntenwaardering van minder dan 142 punten, voor short stay worden gebruikt[6]. Deze 142 punten komt overeen met de grens van de geliberaliseerde voorraad. Daarboven is huurtoeslag niet meer mogelijk en geldt bovendien dat de Huurcommissie niet meer ingeschakeld kan worden om bindend een maximaal redelijke huurprijs vast te stellen.

[6] Met puntenwaardering wordt bedoeld de waarde die de woning heeft volgens de puntentelling volgens Bijlage 1 van het Besluit huurprijzen woonruimte.

## 5.2 Voorwaarden vergunning

Om voor een vergunning in aanmerking te komen wordt getoetst aan de volgende criteria, die als vergunningsvereisten in de Huisvestingsverordening zullen worden opgenomen.

- De woning moet gelegen zijn in het gebied dat door het stadsdeel is opengesteld voor short stay;
- De periode van verhuur moet minimaal 7 dagen aaneensluitend zijn en maximaal 6 maanden;
- De woonruimte mag niet zodanig verbouwd worden dat deze niet meer geschikt is als woonruimte;
- Er dient financiële compensatie betaald te worden van 1,2% van de WOZ-waarde per 5 jaar;
- De vergunning wordt voor een periode van maximaal vijf jaar verstrekt;
- Daarna is één nieuwe vergunning is mogelijk zonder dat eventueel behoeft te worden ingeloot indien er meer aanvragen zijn dan het beschikbare quotum;
- De woning moet bewoond worden door één huishouden bestaande uit een alleenstaande of twee volwassenen, al dan niet met kinderen.

## 5.3 Inloten en quotum

Indien er meer aanvragen zijn dan het beschikbare quotum, wordt door middel van loting bepaald welke woningen voor een vergunning in aanmerking komen. Het stadsdeel kan middels een verdeelbesluit bepalen hoe het quotum over het stadsdeel wordt verdeeld, zodat het mogelijk is dat er in een bepaald gebied geen ruimte is voor short stay, terwijl het quotum voor het stadsdeel nog niet vol is.
De afgegeven tijdelijke woningonttrekkingsvergunning geldt voor vijf jaar, maar na 5 jaar kan een nieuwe vergunning worden verleend zonder dat behoeft te worden ingeloot, onder voorbehoud van wijziging van het contingent en de verdeling hiervan.

Vooralsnog is het niet mogelijk om langer dan 10 jaar ten behoeve van short stay de woning aan de woonruimtevoorraad te onttrekken. Dit zou in strijd zijn met het tijdelijke karakter van de vergunning en daarmee in strijd met de belangen die met deze beleidsnotitie worden gewaarborgd. In feite zou dan onder het mom van tijdelijk voor altijd een vergunning worden verstrekt en dan is een definitieve onttrekking meer op zijn plaats.

Overigens zal ruim binnen de termijn van 5 jaar het nieuwe beleid, zoals omschreven in deze beleidsnotitie, minstens één maal zijn geëvalueerd[7] en aan de hand van de inzichten van dat moment kan in een later stadium worden beoordeeld in hoeverre het wenselijk of mogelijk is om een woning langer voor short stay te gebruiken.

[7] Short stay beleid is nieuw in Amsterdam. Daarom is het noodzakelijk om te beoordelen of het beleid goed functioneert door middel van een stadsbrede evaluatie van de ervaringen met het short stay beleid in Amsterdam.

Een uitwerking van de inschrijf- en lotingprocedure is opgenomen in de procedurebeschrijving short stay (zie bijlage 2).

## 5.4 Keurmerk

Het is aan de eigenaren van de woningen met een short stay vergunning om gezamenlijk een keurmerksysteem op te zetten. Dit wordt toegejuicht door de gemeente omdat het de gastvrijheid van de stad Amsterdam onderstreept en voor de expats duidelijk maakt wie in Amsterdam short stay van een voldoende kwaliteit aanbiedt.

In een streven naar een heldere dienstverlening naar de expats wordt aansluiting gezocht bij het Expat Center dat in juni 2008 op de Zuidas is geopend. Hier kunnen buitenlandse werknemers (expats) op één locatie in Amsterdam hun verblijfsvergunning ophalen én zich inschrijven bij de gemeente Amsterdam of Amstelveen. Met dit nieuwe Expat Center op de Zuidas wordt het voor buitenlandse werknemers makkelijker om in de Amsterdamse regio te gaan werken en zich te vestigen.

Ook kan er in samenwerking met de vergunninghouders afgesproken worden dat hun gegevens op de gemeentelijke website komen te staan, zodat er één centrale plek is op het internet waar expats die voor een korte periode willen wonen in Amsterdam terecht kunnen.

Tenslotte kan in advertenties het vergunningnummer vermeldt worden met een verwijzing naar de regeling. Zo weten de woningzoekenden dat het een betrouwbare en legale aanbieding is.

# 6. De kosten voor de aanbieder

De kosten die de eigenaar voor het onttrekken van de woning ten behoeve van short stay van overheidswege moet betalen, sluiten aan bij de bestaande regelingen. Verschuldigd zijn leges, een financiële compensatie en toeristenbelasting.

## 6.1 Financiële compensatie

Bij woningonttrekking is het gebruikelijk financiële compensatie te vragen voor de onttrekking. De financiële compensatie wordt door het stadsdeel gestort in een Fonds woningonttrekking. Dit fonds wordt gebruikt door de stadsdelen om bij te dragen aan het realiseren van nieuwe woonruimte in het stadsdeel.
De woningonttrekking ten behoeve van short stay is echter een tijdelijke voorziening, waarbij de woning niet definitief aan de bestemming tot bewonen wordt onttrokken, zodat een volledige compensatie onredelijk zou zijn. Geheel afzien van compensatie is niet wenselijk, want ondanks het tijdelijke karakter is short stay wel een vorm van woningonttrekking en er mag geen rechtsongelijkheid ontstaan door bij de gebruikelijke woningonttrekking wel compensatie te vragen en bij tijdelijke, die inclusief verlenging toch een periode van 10 jaar kan beslaan, niet. Daarom is gekozen voor een compensatie van 1,2% van de WOZ-waarde per vergunningsperiode van 5 jaar. Voor dit percentage is enerzijds uitgegaan van de gemiddelde levensduur van 50 jaar (zonder grote nieuwe investeringen) zoals die voor de meeste corporatiewoningen geldt en anderzijds van het door de Raad van State redelijk geacht percentage van 12% aan compensatie voor woningonttrekking (uitspraak van 30 juli 2003). Bij een periode van 5 jaar is dan een percentage van 1,2% redelijk. Mocht op enig moment de woning definitief aan de woningvoorraad worden onttrokken, dan kan op de dan te betalen compensatie de reeds betaalde compensatie in mindering worden gebracht.

## 6.2 Toeristenbelasting

Als iemand voor een periode korter dan zes maanden in Amsterdam woont, hoeft deze persoon zich niet in te schrijven bij de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente (GBA). Daardoor betaalt deze bewoner niet mee aan de huishouding van de gemeente. Voor iedereen die niet in het GBA staat ingeschreven is daarom toeristenbelasting verschuldigd. De term “toeristenbelasting” is enigszins misleidend, omdat de belasting dus niet alleen voor toeristen bedoeld is. Deze belasting is verschuldigd door iedereen die als niet-ingezetene in Amsterdam verblijft of woont en is een algemene verblijfsbelasting. De belasting bedraagt vijf procent, berekend over het totale bedrag dat men per verblijf betaalt. De belastingplichtige is de eigenaar van het short stay appartement, maar deze is bevoegd om de belasting in rekening te brengen bij de huurder. Het is de Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam die de toeristenbelasting int. De stadsdelen dienen daarom een kopie van het vergunningsbesluit aan deze dienst te versturen.

## 6.3 Leges

Voor de vergunning tot woningonttrekking wordt leges geheven. Voor de eenduidigheid ten behoeve van de aanvragers verdient het aanbeveling de leges voor tijdelijke woningonttrekking ten behoeve van short stay voor de gehele stad gelijk te trekken. De hoogte van de leges zal worden opgenomen in de legesverordening en zal afhangen van de hoeveelheid werk die in de vergunning moet worden gestoken in verhouding tot die bij een normale vergunning tot woningonttrekking.

# 7. Handhaving

Nieuw beleid invoeren zonder dat de op dat beleid gebaseerde regels worden gehandhaafd is niet gewenst. In zijn algemeenheid niet, maar zeker ook in dit specifieke geval niet. De beleidsnotitie heeft immers mede tot doel om de verschillende soorten van wonen handhaafbaar - voor wat betreft de Huisvestingsverordening en het bestemmingsplan - te regelen.
Een gedegen handhaving is voor short stay een essentiële voorwaarde voor succes. Als enerzijds eigenaren tegen betaling een vergunning nodig hebben en daarmee onderworpen zijn aan vergunningsvoorwaarden en anderzijds woningen zonder vergunning als hotel kunnen worden gebruikt, ontbreekt het het beleid binnen de kortste keren aan legitimiteit. Hiermee zou de basis onder het beleid wegvallen.

De in de volgende paragrafen beschreven uitwerking betreft niet de handhaving op ligplaatsvergunningen/woonboten, hoewel het wel aanbeveling verdient ook deze handhaving op eenzelfde manier te regelen. Omdat de regelgeving afwijkt van die van woningen op de wal en het om een naar verwachting klein aantal gaat, is afgezien van een gedetailleerde beschrijving van de handhaving op woonboten.

## 7.1 Handhaafbaarheid

Er kunnen twee redenen zijn om tegen illegale short stay handhaving in te zetten:
1) Er wordt short stay aangeboden zonder vergunning.
2) Er wordt met vergunning short stay aangeboden, doch in strijd met de vergunningsvoorwaarden.

De onder 1) genoemde vorm van handhaving is onlosmakelijk verbonden met de aanpak van woningonttrekking in het algemeen en illegale hotels in het bijzonder. Met name het bestaan en de aanpak van het fenomeen illegaal hotel is een belangrijke aanleiding geweest voor de ontwikkeling van een beleid voor short stay. Er is sprake van illegale woningonttrekking en dan is handhaving mogelijk op basis van de Huisvestingsverordening. Daarnaast is handhaving op basis van het bestemmingsplan mogelijk.

De onder 2) genoemde vorm van handhaving is lastiger te handhaven, met name voor wat betreft de minimale verhuurperiode van één week. Wanneer het stadsdeel deze ondergrens goed wil handhaven is er een intensieve controle nodig. Door middel van controle van de gastenregistratie is het mogelijk om te controleren of iemand korter dan één week in een appartement verblijft. Deze controle kost het stadsdeel extra inzet van ambtenaren en dus geld.

De handhaving zal eenvoudiger zijn als de ondergrens van short stay wordt verhoogd naar bijvoorbeeld één maand. Met een dergelijke termijn komt het oorspronkelijke doel van het short stay beleid echter in gevaar. Buitenlandse werknemers, maar ook

congresgangers die naar Amsterdam komen voor een termijn van korter dan één maand zijn dan aangewezen op een verblijf in een hotel en dat wordt als ongewenst gezien. Daarnaast is er de verwachting dat het voor de eigenaren vanuit economisch oogpunt niet meer interessant wordt om een short stay vergunning (met de bijbehorende kosten) aan te vragen.

## 7.2 Gemeenschappelijk handhavingsteam

Voorop staat dat de handhaving van het short stay beleid op basis van de Verordening op de stadsdelen een bevoegdheid is van de stadsdelen. Dat geldt voor zowel de handhaving op woningonttrekking, de ligplaatsvergunning alsmede het bestemmingsplan. Het is onwenselijk om van de handhaving van het short stay beleid een centraal stedelijke bevoegdheid te maken omdat er dan teveel wordt gewijzigd in de bestaande verhoudingen tussen de centrale stad en de stadsdelen.

Dit zou betekenen dat het short stay beleid verspreid over de stad gehandhaafd moet worden. Gezien het belang van een goede stadsbrede handhaving zijn aan een dergelijke aanpak grote nadelen verbonden, zoals:

- De spreiding van de handhaving over de hele stad voor een relatief kleine overheidstaak zoals de handhaving van het short stay beleid is niet effectief en efficiënt. Als kleine taak tussen andere belangrijke handhaving in het stadsdeel dreigt de short stay snel een posterioriteit te worden en wordt de in te zetten formatie teveel verbrokkeld.
- Voorkomen moet worden dat de stadsbrede short stay in de praktijk per stadsdeel anders wordt behandeld, want dat zal snel opvallen en het centrale beleid dat gericht is op Amsterdam als Topstad ondermijnen.
- Handhaving op short stay kan ongewenste praktijken als illegale hotels of huisjesmelkerij blootleggen en dan is het van belang dat deze ongewenste vormen van woonfraude snel volgens een eenduidige werkwijze gemeenschappelijk worden aangepakt. Dit is voor zowel voor de stadsdelen als de centrale stad van groot belang.

Om de handhaving van short stay stadsbreed op te pakken en daarbij de bestaande bevoegdheidsverdeling tussen stad en stadsdelen in stand te houden, verdient het sterk de aanbeveling om de uitvoering handhaving van het short stay beleid te integreren in een gemeenschappelijk, (fysiek) centraal georganiseerd handhavingsteam, dat onderzoek doet en de handhaafbesluiten van de stadsdelen voorbereidt. Bij deze primair uitvoerende taak levert de som der delen aanzienlijke winst op in de handhaving, met name voor wat betreft de volgende punten:

- Innovatieve kracht: er kan snel worden gereageerd op de actualiteit. De methode van opsporing en handhaving kan voortdurend worden bijgewerkt. De gehele organisatie krijgt directe feedback van de handhavingspraktijk.
- Professionaliteit: binnen de gemeenschappelijke organisatie wordt een expertise op het gebied van woningonttrekking ontwikkeld. Eigenaren worden

stadsbreed eenduidig benaderd. Handhavers worden specialisten binnen het gebied.
- Effectiviteit: er worden meer handhavingsbesluiten genomen met dezelfde capaciteit. De zichtbaarheid neemt toe. Goed georganiseerde huisjesmelkers kunnen beter worden aangepakt.
- Continuïteit van werken: aanpak kan voortdurend en structureel worden uitgerold.

## 7.3 Taken handhaving

Bij overtredingen wordt door middel van een dwangsom afgedwongen dat de overtreding ongedaan wordt gemaakt, dan wel niet meer mag voorkomen. Naar verwachting wordt in 2009 de bestuurlijke boete voor artikel 30, lid 1, van de Huisvestingswet geïntroduceerd, zodat voor onrechtmatige woningonttrekking ook een sanctie kan worden opgelegd.

De handhaving van het short stay beleid zal zich vooral richten op de volgende taken:
- Het bijhouden van een bestand met alle woningen met een vergunning voor short stay.
- Het doen van onderzoek naar het aanbod van kort wonen in Amsterdam. De methodiek is hierbij hetzelfde als die van de handhaving op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus (die overigens ook veel in de short stay actief zijn).
- Controle of vergunninghouders hun woning overeenkomstig de voorwaarden van de Huisvestingsverordening en het bestemmingsplan verhuren.
- Afhandeling van alle telefonische contacten en schriftelijke correspondentie bij overtredingen.
- Het voorbereiden en doen nemen van handhaafbesluiten.
- Verzoeken tot handhaving afhandelen.

# 8. Woonboten

Ook woonboten maken onderdeel uit van de Amsterdamse woningmarkt en ook op woonboten moet derhalve short stay mogelijk zijn. Gezien de aantrekkelijkheid van deze specifieke woonvorm voor buitenlandse werknemers past een gereguleerd aanbod van short stay op woonboten goed binnen de ambities van Amsterdam Topstad.

De juridische grondslag voor woonboten is echter anders dan die voor woningen op de wal. Woonboten worden in Amsterdam namelijk niet gereguleerd in de Huisvestingsverordening, maar in de Verordening op de haven en het binnenwater (VHB). Woningonttrekking op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet is hiermee niet aan de orde bij woonboten in Amsterdam. De VHB biedt mogelijkheden voor het stellen van voorschriften met betrekking tot overlast, de welstand, de ordening, de veiligheid en een vlotte doorstroming van het scheepvaartverkeer.

Het woonbotenbestand wordt in Amsterdam gereguleerd via uitgifte van ligplaatsvergunningen op basis van de VHB (dit is een stadsdeelbevoegdheid). Op basis van de huidige tekst van de VHB valt een woonboot waarop short stay wordt toegestaan niet onder het begrip woonboot. De boot valt aan te merken als bedrijfsvaartuig (wat een eigen vergunningregime kent).

Ontheffing is met aanpassing van de VHB te regelen. Dit kan door aan te haken bij de definitie in de VHB van 'woonboot' of door het apart te regelen (m.n. in relatie tot de ligplaatsvergunning). Met een dergelijke ontheffing is het duidelijk waar short stay is toegestaan en waar niet.

De voorwaarden van een ontheffing ten behoeve van short stay voor woonboten zijn dezelfde als de vergunning van short stay voor woningen. Omdat woonboten niet vallen binnen het quotum voor woningonttrekking, stellen stadsdelen zelf het maximaal aantal ontheffingen vast. Een percentage van 5% is daarbij redelijk. Anders dan voor woningen is het niet mogelijk om een compensatie ten behoeve van het Fonds woningonttrekking te eisen. Er dienen wel leges betaald te worden voor het in behandelen nemen van de ontheffing ten behoeve van short stay.

In het bestemmingsplan moet voor ligplaatsen op dezelfde wijze als bij woningen aangegeven worden waar short stay mogelijk is. Hierbij geldt net als op de wal dat het begrip wonen op dit moment geen short stay toe laat. Bestemmingsplannen kunnen hierop worden aangepast. Wanneer het stadsdeel ervoor kiest om dit niet te doen, is er geen short stay op de woonboten (en woningen) binnen het betreffende bestemmingsplan mogelijk.

Handhaving in het voorgestelde systeem gebeurt op grond van de VHB, dan wel op de bepalingen van het bestemmingsplan. Wanneer in strijd met voorgaande wordt

gehandeld, kan de verleende ontheffing, dan wel de ligplaatsvergunning worden ingetrokken. Het verdient aanbeveling bij de handhaving aan te sluiten op het model zoals dat in hoofdstuk 7 is beschreven.

# 9. Centraal en decentraal beleid

Het short stay beleid wordt middels deze notitie stadsbreed vastgesteld. Eén duidelijke beleidslijn voor short stay zorgt immers voor helderheid bij zowel de aanbieders als de bewoners van short stay appartementen. Bovendien wordt short stay mogelijk gemaakt om het centraal-stedelijke beleid in het kader van “Amsterdam Topstad” beter inhoud te geven.

Aanpassing van de Verordening op de stadsdelen is noodzakelijk om het short stay beleid ook centraal te kunnen vaststellen. Gelet op de verhouding centrale stad – stadsdelen moet de bevoegdheid tot het vaststellen van beleid inzake short stay op de A-lijst behorende bij de Verordening op de stadsdelen worden geplaatst wanneer het een centraal stedelijke bevoegdheid wordt. De uitvoering en handhaving van het short stay beleid blijven een bevoegdheid van de stadsdelen.

Zoals al in hoofdstuk 7 is aangegeven is het mogelijk om, zonder de bevoegdheden van de stadsdelen te veranderen, een gemeenschappelijk, centraal georganiseerd, handhavingsteam op te zetten. Hiermee wordt bereikt dat zowel centraal als decentraal de formele bevoegdheden en de uitvoering zodanig zijn geregeld dat de regeling effectief kan worden uitgevoerd en gemonitord. Concreet betekent dit:

**Centraal:**
Vaststellen beleidsnotitie, met daarin:
- Vaststellen stedelijk quotum
- De voorwaarden voor de vergunning
- Monitoring en evaluatie
- Coördinatie van de handhaving

**Stadsdelen:**
Verdeling quota over het stadsdeel
Vergunningverlening
Handhaafbesluiten
Bezwaar en beroep
Vaststellen bestemmingsplannen

# 10. Invoering

Het streven is om short stay per 1 juli 2009 mogelijk te maken. Vóór die datum moeten de volgende zaken geregeld zijn:

1. Een aanpassing van de Verordening op de stadsdelen.
   *Toevoegen van woningonttrekking ten behoeve van short stay aan de A-lijst voor wat betreft het vaststellen van het beleid.*
2. Een aanpassing van Partiële regionale huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam.
   *Opnemen van de regelgeving ten aanzien van woningonttrekking ten behoeve van short stay alsmede beschrijving van de voorwaarden en voorschriften.*
3. Een aanpassing van de legesverordeningen van de verschillende stadsdelen.
   *Toevoegen van de hoogte van de leges voor het tijdelijk onttrekken van woningen voor short stay.*
4. Indien gewenst: het vaststellen van een verdeelbesluit voor en door het stadsdeel voor de verdeling van het quotum.
5. Het is niet noodzakelijk om vóór 1 maart 2009 de paraplubestemmingsplannen op te stellen, echter men dient er wel een start mee te maken om de huidige strijdigheid zo snel mogelijk op te lossen. De inschatting is dat de stadsdelen anderhalf jaar na het starten van het short stay beleid klaar kunnen zijn met het vaststellen van de paraplubestemmingsplannen (medio 2011).

# Bijlage 1

In concreto kan in een nieuw bestemmingsplan (dus ook een paraplubestemmingsplan) short stay als volgt geregeld worden:

1. Op de plankaart wordt daar waar de planwetgever short stay wil toestaan, binnen de bestemming “Wonen” (W) middels een aanduidingsvlak of functiesymbool (sw-shst) geregeld dat naast “wonen” tevens “short stay” toegestaan is[8]. In de legenda van de plankaart moeten de gebruikte afkortingen voluit worden geschreven.
2. In de regels wordt in de begripsbepalingen het begrip “short stay” opgenomen, met de volgende verklarende tekst: *Short stay is het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één (1) week en maximaal zes (6) maanden. Voor het overige blijft het gebruik gelijk als bedoeld bij de bestemming “Wonen”*.
3. In de regels wordt in de bestemming “Wonen” onder het kopje “specifieke gebruiksvoorschriften” geregeld, dat daar waar op de plankaart een aanduidingsvlak of functiesymbool “(sw-shst)” staat, ter plekke binnen de bestemming “Wonen” tevens “short stay” is toegestaan.
4. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in de paragraaf “lokaal beleid” algemeen uiteengezet wat short stay is[9], dat het slechts op kleine schaal in reguliere woningen en woonboten toegestaan zal worden en welke nadere afwegingen zijn gemaakt om short stay op bepaalde plaatsen wel, of juist niet (of in het geheel niet) toe te staan.”

[8] De keuze van bestemmingen en afkortingen is conform het Handboek Amsterdamse Bestemmingsplannen.
[9] Daarbij kan tekst worden gekopieerd uit de Beleidsnotitie short stay. Een toelichting in een bestemmingsplan is verder juridisch “vormvrij”.

# Bijlage 2

## Model procedurebeschrijving short stay vergunning

### 1. Indienen aanvraag

Wie: Aanvrager

- De aanvrager, zijnde de eigenaar van de woning, dient een aanvraag in voor een short stay vergunning bij het desbetreffende stadsdeel.
- Het aanvraagformulier wordt voorzien van de benodigde documenten.
- De aanvraag wordt voorzien van een volgnummer.
- De aanvrager ontvangt van of namens het DB een ontvangstbevestiging met daarin vermeld het volgnummer.
- Ook indien bij het aanvraagformulier nog niet alle genoemde bijlagen zijn meegezonden, wordt de aanvraag ingeboekt, bevestigd en van een volgnummer voorzien.

Resultaat: De aanvrager ontvangt het bewijs van ontvangst en het volgnummer
Termijn: 1 week, doch uiterlijk 1 week voor de datum van een eventuele loting

### 2. Beoordelen aanvraag

Wie: Stadsdeel

- Nadat de aanvraag is ontvangen, wordt beoordeeld of de in de aanvraag genoemde woning gelegen is in een gebied waar short stay mogelijk is.
- Indien short stay niet mogelijk is in het desbetreffende gebied, wordt de aanvraag afgewezen.
- Indien short stay mogelijk is in het desbetreffende gebied, wordt beoordeeld of de aanvraag correct is ingevuld en of alle benodigde documenten zijn bijgevoegd en/of de leges zijn betaald.
- Indien de aanvraag niet correct en/of niet compleet is en/of de leges niet betaald zijn, wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag te completeren, dan wel de leges te betalen (zie punt 5 ‘Aanvullen aanvraag’).
- Indien de aanvraag correct is, wordt de aanvrager hiervan op de hoogte gesteld, alsmede van de datum waarop de eventuele loting plaatsvindt.

Resultaat: Brief waarin wordt aangegeven of de
- aanvraag is afgewezen
- aanvraag niet compleet is > *zie 5*
- leges is ontvangen > *zie 5*

- aanvraag correct is > *zie 6*

Termijn: 4 weken

### 3. Aanvullen aanvraag

Wie: Aanvrager

- De aanvrager krijgt eenmalig vier weken de tijd om de aanvraag te completeren en/of de leges te betalen.
- Indien de aanvraag correct is, wordt de aanvrager hiervan op de hoogte gesteld, alsmede van de datum waarop de eventuele loting plaatsvindt.
- Indien de aanvraag niet correct of compleet is, dan wel de leges niet is ontvangen, wordt de aanvraag buiten behandeling gesteld.
- Een aanvraag die buiten behandeling is gesteld, maakt geen onderdeel uit van een eventuele loting.

Resultaat: Complete aanvraag
Termijn: 4 weken

### 4. Loting

Wie: Stadsdeel

- Indien het aantal correcte vergunningaanvragen het quotum van (een deel van) het stadeel overschrijdt, wordt door middel van een loting van de volgnummers vastgesteld welke aanvragen vergund kunnen worden.
- De loting vindt plaats op de door het DB gepubliceerde datum.
- De loting wordt verricht door een daartoe aangewezen vertegenwoordiger van het stadsdeel in aanwezigheid van een notaris.
- De notaris stelt de uitslag vast.
- Alle aanvragers worden per brief op de hoogte gebracht van de uitlag van de loting.

Resultaat: Uitslag loting
Termijn: Op de vastgestelde dag
Uitslag binnen 1 week bekend bij de aanvragers

### 5. Financiële compensatie

Wie: Stadsdeel

- De aanvragers die zijn ingeloot, dan wel zonder loting in aanmerking komen voor een vergunning, ontvangen een factuur voor de verschuldigde financiële compensatie voor de vergunningsperiode.

Resultaat: Betaling financiële compensatie
Termijn: 1 week na de loting

### 6. Besluit

Wie: Stadsdeel

- Indien een loting niet noodzakelijk was, ontvangen alle aanvragers die een correcte aanvraag hebben ingediend en de financiële compensatie hebben betaald, een vergunning.
- Indien geloot is, ontvangen alle ingelote aanvragers die de financiële compensatie hebben betaald een vergunning.
- Een kopie van de vergunning wordt naar de Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam gestuurd.
- Indien geloot is, ontvangen alle uitgelote aanvragers een afwijzing.

Resultaat: Vaststelling besluiten
Termijn: 13 weken na de dag van de loting of de dag die daarvoor vastgesteld was

### 7. Reservelijst

Wie: Stadsdeel

- Indien geloot is worden alle aanvragen die zijn uitgeloot – en daarmee afgewezen – in volgorde van de loting op een reservelijst geplaatst.
- De aanvrager wordt de plaatsing op de reservelijst, gelijktijdig met de afwijzing, bekend gemaakt.
- Het aan de aanvraag gekoppelde volgnummer vervalt indien de aanvraag op de vervolglijst wordt geplaatst.
- Zodra een plaats vrijkomt, wordt de aanvrager van de hoogst op de reservelijst geplaatste aanvraag, uitgenodigd zijn belangstelling kenbaar te maken.
- Indien de aanvrager in aanmerking wenst te komen voor een vergunning, kan gezien het tijdsverloop gevraagd worden naar een actuele aanslag WOZ.
- Indien de aanvraag correct is, geldt de procedure vanaf punt 7.

Resultaat: Vaststelling en bekendmaking reservelijst
Termijn: 4 weken na de dag van de loting of de dag die daarvoor vastgesteld was

# Bijlage 3

## AANVRAAG VERGUNNING SHORT STAY

Gemeente Amsterdam, stadsdeel…
Bovenaan logo stadsdeel met de adresgegevens etc

Vervolgens standaard voor alle stadsdelen

Datum ontvangst

_____

Volgnummer

_____

## AANVRAAG VERGUNNING SHORT STAY

Lees vóór het invullen eerst de toelichting op de achterzijde van dit formulier

---

**1. Gegevens woning waarvoor de vergunning wordt aangevraagd**

Straat _____

Huisnummer/etage _____ Postcode _____

Kadasternummer _____

Puntentelling woning _____ WOZ-waarde _____

---

**2. Aanvrager (eigenaar)**

Naam _____

Adres _____

Postcode en plaats _____

Telefoon _____

Emailadres _____

---

**3. Reden verzoek**

De aanvraag wordt om de volgende reden(en) ingediend (omschrijf het belang). Bij onvoldoende ruimte in aparte bijlage vermelden:

_____
_____
_____
_____
____

---

**4. Huidige huurder van de woning** (indien van toepassing)

Voorletters en achternaam _____

---

**5. Verklaring eigenaar en gemachtigde** (indien van toepassing)

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren het bovenstaande naar waarheid te hebben

Ingevuld.

Indien de aanvraag wordt verzorgd door een gemachtigde is medeondertekening door

de **aanvrager** noodzakelijk

Handtekening aanvrager _____ Datum/plaats _____

Naam gemachtigde _____

Adres gemachtigde _____

Postcode en plaats _____

Telefoon _____ Emailadres _____

Handtekening gemachtigde _____ Datum/plaats _____

---

Bijgevoegd zijn:

O Puntentelling van de woning
O Aanslag WOZ
O Kopie identiteitsbewijs aanvrager
O Kopie identiteitsbewijs gemachtigde
O Uittreksel kadaster

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om vergunning worden leges geheven

### Algemene toelichting

*Voorwaarden vooraf*
Een vergunning short stay is **alleen** mogelijk indien de woning:

- Volgens het geldende bestemmingsplan de woning een bestemming heeft die short stay expliciet toetaalt.
- Valt binnen de geliberaliseerde woningvoorraad. Dit komt overeen met een puntenwaarde van minimaal 142. Het aantal punten moet conform de regels van het Woningwaarderingstelsel zijn vastgesteld. Meer informatie over het Woningwaarderingstelsel kunt u vinden op www.vrom.nl.
- Gelegen is in een gebied waar short stay is toegestaan. Het stadsdeel kan middels een Verdeelbesluit bepalen waar in het stadsdeel is toegestaan. De Verdeelbesluiten kunt u vinden op www.wonen.amsterdam.nl.

Het heeft geen zin een aanvraag in te dienen als aan één of meerdere van bovenstaande voorwaarden niet wordt voldaan.

*Leges*
Onder de naam leges worden rechten geheven voor door de gemeente verleende diensten. Het bedrag aan leges kunt u vinden op de website van het stadsdeel.

*Compensatie*
Indien een woning voor short stay wordt gebruikt, wordt deze onttrokken aan de woningvoorraad, omdat er dan geen bewoning in de zin van de Huisvestingswet plaatsvindt. Als vergunning wordt verleend, wordt daar in vrijwel alle gevallen de voorwaarde van financiële compensatie aan verbonden. Deze compensatie bedraagt 1,2% van de waarde volgens de Wet waardering onroerende zaken per woning die aan de bestemming tot bewoning wordt onttrokken.

*Wettelijke en beleidsmatige basis*
De vergunning short stay wordt verleend op grond van:

- Artikel 30 van de Huisvestingswet
- De Partiële regionale huisvestingsverordening 2007 voor het grondgebied van de gemeente Amsterdam
- De beleidsnotitie short stay, zoals door B&W van Amsterdam vastgesteld op xxxxxxxx
- Het Verdeelbesluit van het stadsdeel

U kunt al deze stukken vinden op www.wonen.amsterdam.nl.

## Toelichting bij enkele vragen

*Vraag 1*
Een vergunning short stay wordt per woning verleend.
U dient een puntentelling van de woning te overleggen. Het aantal punten moet conform de regels van het Woningwaarderingstelsel zijn vastgesteld. Meer informatie over het Woningwaarderingstelsel kunt u vinden op www.vrom.nl.
De WOZ-waarde van de woning moet blijken uit de meest recente aanslag van de Dienst Belastingen. U dient een kopie hiervan bij te voegen.

U moet eigenaar zijn van de woning. Ten bewijze hiervan dient u een uittreksel uit het kadaster bij te voegen.

*Vraag 5*
Ook indien de eigenaar zich laat vertegenwoordigen door een gemachtigde, moet de eigenaar de aanvraag ondertekenen.

*Bij te voegen documenten*
Op de voorzijde van het formulier staan de documenten aangegeven waarvan u een kopie moet bijvoegen. Een vergunning kan niet worden verleend als één of meerdere van deze documenten ontbreken.

*Inlichtingen*
Voor nadere informatie kunt u bellen met het stadsdeel waarin de woning ligt waarvoor de vergunning wordt aangevraagd. Uitgebreide informatie over short stay vindt u ook op www.wonen.amsterdam.nl.