SHORT STAY: TUSSEN BEZOEK EN WONEN

Een evaluatie van het shortstaybeleid in Amsterdam



REGIOPLAN
BELEIDSONDERZOEK

REGIOPLAN

SHORT STAY: TUSSEN BEZOEK EN WONEN

Een evaluatie van het shortstaybeleid in Amsterdam

- eindrapport -

drs. Elske Oranje
drs. Roland Oude Ophuis
dr. Piet Renooy
drs. Katrien de Vaan

Amsterdam, september 2011
Regioplan publicatienr. 2134

Regioplan Beleidsonderzoek
Nieuwezijds Voorburgwal 35
1012 RD Amsterdam
Tel.: +31 (0)20 - 5315315
Fax : +31 (0)20 - 6265199

Onderzoek, uitgevoerd door Regioplan Beleidsonderzoek in opdracht van de Kamer van Koophandel samen met de gemeente Amsterdam, dienst Wonen, Zorg en Samenleven (WZS).

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding 1
1.2 Doel en onderzoeksvragen 2
1.3 Aanpak 3
1.4 Leeswijzer 4

2 Beleidskaders in stad en stadsdelen 5
2.1 Centraal beleid 5
2.2 Decentrale vormgeving 6
2.3 Conclusie 7

3 Aanbod van short stay 9
3.1 Aanbieders 9
3.2 Aanbod 10
3.3 Conclusie 12

4 Vraag naar short stay 13
4.1 'De' doelgroep 13
4.2 Verschillende groepen short stayers 14
4.3 Wensen van short stayers 16
4.4 Conclusie 17

5 Conclusies 19
5.1 Inleiding 19
5.2 Vraag en aanbod 19
5.3 De doelstellingen gehaald? 20
5.4 Naar een nieuw beleid? 22
5.5 Aanbevelingen voor een nieuw beleid 23
5.6 Conclusie 27

Bijlagen 29
Bijlage 1 Internationale scan 31
Bijlage 2 Lijsten respondenten 37
Bijlage 3 Lijst deelnemers rondetafelbijeenkomst 39
Bijlage 4 Bronnen Brussel en Barcelona 41

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Amsterdam is populair bij internationals, met name bij de groep jonge alleenstaanden die niet tot het 'topkader' behoren. Zij waarderen Amsterdam om het internationale klimaat, de tolerantie, de schoonheid van de stad met de grachten en het ruime aanbod aan cultuur.[1] Deze groep is belangrijk voor onze stad, die de ambitie heeft tot de top 5 van Europese zakensteden te behoren. Op dit moment bezet de stad de 6de positie volgens onderzoek van Cushman and Wakefield. De directe concurrenten zijn Barcelona (5de), Berlijn (7de) en Madrid (8ste), maar ook de Scandinavische steden en Oost-Europese hoofdsteden worden aantrekkelijker. Een belangrijk voordeel van deze steden op Amsterdam is de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte. Amsterdam is één van de (relatief) duurdere steden voor internationals om te korte of langere tijd te verblijven.

Een deel van die internationale werknemers en zakenmensen heeft de wens relatief kort te verblijven. Deze groep 'woont' hier niet, in de zin dat men is ingeschreven in de GBA, maar is er te lang om als toerist in een hotel te willen verblijven. Het betreft niet alleen de traditionele international met een functie binnen een bedrijf en wat langere tijd hier verblijvend. Ook gaat het om de categorie kennis- en arbeidsmigranten die voor een project of studie kortere tijd in de stad verblijven. Omdat voor 2009 voor deze categorie geen beleid was geformuleerd, waren zij in principe altijd aangewezen op hotels en/of informele/illegale verhuur. In de stad ontwikkelde zich op die manier een uitgebreid semilegaal aanbod van appartementen voor kort verblijf.

Mede als antwoord op deze ontwikkeling heeft de gemeente het shortstay-beleid ontwikkeld. Het beleid is bedoeld om mensen de gelegenheid te geven om voor kortere perioden in Amsterdam te verblijven, meestal voor het werk, zonder te veel andere groepen te verdringen die een woning zoeken op de krappe Amsterdamse woningmarkt. Bovendien zou het shortstaybeleid de wind uit de zeilen van de illegale kamerverhuur moeten nemen.

Het shortstaybeleid is op 1 juli 2009 in werking getreden. Toegezegd is destijds dat er binnen twee jaar een evaluatie plaats zou vinden. De gemeente Amsterdam en de Kamer van Koophandel Amsterdam hebben Regioplan gevraagd deze evaluatie op zich te nemen.

[1] Hoewel veel expats hier nauwelijks gebruik van maken; werk, sportschool en horeca vullen veelal de dagen, zo blijkt uit de interviews.

1.2 Doel en onderzoeksvragen

Aan het shortstaybeleid liggen vijf belangrijke doelstellingen ten grondslag, namelijk:

1. *Shortstaybeleid biedt voldoende ruimte aan (vooral buitenlandse) werknemers om korte tijd in Nederland te verblijven.*
2. *Het shortstaybeleid beperkt het voortbestaan van een illegaal aanbod aan overnachtingsmogelijkheden.*
3. *Het shortstaybeleid voorkomt verdringing van andere groepen woningzoekenden.*
4. *Het shortstaybeleid is een adequate manier om de leefbaarheid in buurten te bewaken.*
5. *Het shortstaybeleid draagt bij aan Amsterdam Topstad.*

De hoofdvraag van de evaluatie luidt:

In hoeverre zijn de doelstellingen van het shortstaybeleid in de gemeente Amsterdam behaald?

Om een beeld te krijgen in hoeverre het beleid heeft gewerkt, wordt op elk van deze punten ingegaan. Daarbij onderscheiden we drie fasen, te weten de *implementatie* van het beleid, de *werking* en de *effecten.* Voor elk van deze onderdelen formuleren we de onderzoeksvragen hieronder:

Implementatie:
- In hoeverre, voorafgaand aan het beleid, was short stay/illegale verhuur een aandachtspunt binnen de stadsdelen?
- Op welke wijze is in de stadsdelen het shortstaybeleid ingevoerd?
- Is daarbij afgeweken van het centrale vastgestelde beleid? Zo ja, op welke manier en waarom?
- Zijn in de stadsdelen keuzes gemaakt ten aanzien van typen en aantallen woningen, locatie of andere kenmerken shortstaywoningen. Zo ja, met welke redenen?
- In hoeverre leverde de invoering knelpunten op ten aanzien van bestemmingsplannen?

Werking:
- Zijn in de stadsdelen de vastgestelde quota aan shortstaywoningen gebruikt voor de doelgroep? Zo nee, waarom niet?
- Zijn de vastgestelde quota aan shortstaywoningen voldoende voor de vraag, nu en in de nabije toekomst?
- Waar zijn deze verblijven gerealiseerd (bestaande bouw, nieuwbouw) en op welke locaties?
- Wie zijn de aanvragers van de vergunningen?
- Wie maken gebruik van de shortstayverblijven (typen internationals)?

- Wordt - en op welke wijze - het shortstaybeleid gehandhaafd? Is er (nog) sprake van illegale hotels?
- Doen zich verder knelpunten voor (bijvoorbeeld juridische, of op het terrein van handhaven)?

Effecten:
- In hoeverre heeft het beleid het aanbod van shortstayfaciliteiten bevorderd?
- In hoeverre heeft het beleid de ontwikkeling van illegale hotels geremd?
- In hoeverre is voorkomen dat woonruimte is onttrokken ten koste van overige woningzoekenden?
- Is er in algemene zin sprake van een verbeterde positie als Topstad?

1.3 Aanpak

Voor de evaluatie is gebruikgemaakt van de volgende onderzoekstechnieken:
- deskresearch;
- vragenlijst en interviews vertegenwoordigers stadsdelen;
- interviews vertegenwoordigers centrale stad en verwante organisaties;
- interviews belangen/beroepsorganisaties;
- interviews shortstayaanbieders;
- interviews shortstayvragers;
- quickscan regelgeving in een tweetal andere Europese steden
- ronde tafel;

Deskresearch
In de fase van de *deskresearch* is de vertaling van het shortstaybeleid in de verschillende stadsdelen (besluiten) bestudeerd. We analyseerden op basis van de beleidsnotities op welke wijze het beleid in de stadsdelen is vormgegeven, waar shortstaywoningen gerealiseerd mogen worden en waar niet, in wat voor bebouwing, in hoeverre bestemmingsplannen zijn/worden aangepast en/of er parapluplannen zijn gemaakt.
Ook hebben we geprobeerd een beeld te krijgen van het aanbod van appartementen voor de doelgroep. Door websites van aanbieders van short stay na te gaan, hebben we ons een beeld gevormd van het minimale aanbod aan shortstaywoningen. Doordat veel aanbod echter illegaal is, kan een deel van de aangeboden woningen niet op websites staan. Uit het geïnventariseerde aanbod zijn zo veel als mogelijk de dubbeltellingen weggenomen.

Vragenlijst en interviews
Bij de stadsdelen is aan de hand van een vragenlijst geïnventariseerd hoe het centrale shortstaybeleid is omgezet in stadsdeelbeleid en is nagegaan waar en hoeveel vergunningen zijn verleend.
Op basis van de antwoorden in de vragenlijst hebben we aanvullende informatie verkregen door middel van face-to-face-interviews.
We hebben tevens twee face-to-face-interviews met vertegenwoordigers van

de centrale stad gehouden.
Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met belangen-/beroepsorganisaties, met shortstayaanbieders, shortstayvragers (werkgevers en internationals), met de Kamer van Koophandel en met Koninklijke Horeca Nederland (afdeling Amsterdam). In bijlage 2 is een overzicht gegeven van de respondenten.

Ronde tafel
In de eindfase van het onderzoek is een eerste analyse gemaakt. Deze is gepresenteerd aan een selectie van professionals – die we eerder in het onderzoek spraken – in een actieve rondetafelsessie. De aanwezigen (vragers, aanbieders, ambtenaren, belangenbehartigers) zijn hierin geconfronteerd met bevindingen en conceptconclusies met als doel deze te verifiëren en/of aan te scherpen. Vervolgens is met de groep gediscussieerd over een mogelijke aanpassing van beleid.

Andere steden
In de eindfase van het project is een quickscan uitgevoerd naar de regelgeving omtrent shortstay appartementen in Brussel en Barcelona. Aanleiding hiertoe was de gedachte dat het beleid in deze “concurrenten” van Amsterdam mogelijk aanknopingspunten voor nieuw beleid zou kunnen bieden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we de uitgangspunten van het shortstaybeleid en geven we weer hoe het shortstaybeleid is uitgewerkt in beleidsnotities en verdeelbesluiten in de verschillende stadsdelen. In hoofdstuk 3 beschrijven we het aanbod van vergunde en niet vergunde shortstayappartementen. In hoofdstuk 4 gaan we in op de vraag naar shortstayappartementen van verschillende doelgroepen. In hoofdstuk 5 vatten we onze bevindingen samen, waarbij we ingaan op de aansluiting van vraag en aanbod en de vraag of het shortstaybeleid de gestelde doelstellingen heeft behaald. Op basis hiervan doen we aanbevelingen voor nieuw beleid. Hierbij verwijzen we ook naar de shortstayregelgeving in de concurrerende steden Brussel en Barcelona. Een beschrijving van het beleid in beide steden treft u in de eerste bijlage aan.

2 BELEIDKADERS IN STAD EN STADSDELEN

2.1 Centraal beleid

De uitgangspunten van het shortstaybeleid zijn neergelegd in de Beleidsnotitie Short Stay, die op 9 februari 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. Hierin wordt een nieuwe verblijfscategorie geïntroduceerd, te weten short stay. Hieronder wordt verstaan:

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijk bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van ten minste één week en maximaal zes maanden.

In deze omschrijving is een aantal essentiële elementen te herkennen:
- Zelfstandige woning. Het betreft dus geen kamers in een woning, maar het gaat daadwerkelijk om woningen die deel uitmaken van de Amsterdamse woningvoorraad. Over de verdeling van de woningen over de Amsterdamse woningzoekenden bestaan afspraken. Het bestemmen van een deel van de voorraad voor niet-ingezetenen betekent enige vorm van verdringing. Op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet vindt de tijdelijke woningonttrekking voor short stay plaats. Hiervoor kan een vergunning worden aangevraagd.[1]
- Short stay kan alleen aangeboden worden aan één huishouden.
- Short stay duurt maximaal zes maanden. Indien men een adres langer bewoont, is er sprake van wonen volgens de Huisvestingswet en wordt de woning niet onttrokken aan de woningvoorraad.
- Short stay mag niet korter zijn dan een week. In dat geval is sprake van een toeristisch verblijf en is men aangewezen op hotels.

In geval van nieuwbouw, dat wil zeggen opgeleverd na 1 januari 2008, is bij de bestemming short stay geen sprake van onttrekking van woningen aan de bestaande voorraad. Voor deze woningen is, mits het bestemmingsplan dit toestaat, short stay daarom zonder vergunning mogelijk. Voor woningen die al voor eind 2008 met concrete instemming van de gemeente een shortstay-bestemming hadden, geldt een overgangsbeleid, dat wil zeggen dat zij alsnog een vergunning voor short stay krijgen, zonder dat hier kosten aan zijn verbonden.
Om de belangen van de Amsterdamse woningzoekenden in het duurdere segment te bewaken en ter bewaking van de leefbaarheid, is in de beleidsnotitie ook vastgelegd dat er per stadsdeel een maximum aan uit te geven vergunningen moet worden gesteld. Dat maximum bedraagt vijf procent van de geliberaliseerde voorraad in alle stadsdelen. Het stadsdeel Centrum vormt hierop een uitzondering; daar geldt een maximum van vijftien procent

[1] Uitgewerkt in art.39 Regionale Huisvestingsverordening.

van de geliberaliseerde sector. Vergunningen worden voor niet langer dan een periode van tien jaar uitgegeven.

Ten slotte geldt dat de woningen een huurniveau moeten hebben dat boven de huurliberalisatiegrens ligt, dat wil zeggen 142 punten. Woningen met een lagere huur zijn uitgesloten voor short stay.

2.2 Decentrale vormgeving

Het beleid dat in de centrale stad is vastgelegd, is vervolgens in de (meeste toenmalige) stadsdelen uitgewerkt in uitwerkingsnotities en verdeelbesluiten. Daarin zijn, op basis van de quota per stadsdeel, aantallen shortstaywoningen vastgelegd, alsmede de verdeling over buurten binnen het stadsdeel. Per stadsdeel is ook een besluit genomen over de beschikbaarheid van nieuwbouw voor short stay.

Met name in de stadsdelen met een daadwerkelijke vraag naar short stay is een nadere verdeling gemaakt van het quotum woningen over het stadsdeelgebied. Zo is het stadsdeel Centrum in een tiental buurten opgedeeld, die elk op hun beurt een quotum aan shortstayverblijven kregen toegerekend. Ook stadsdeel Zuid verdeelde de mogelijke vergunningen over een aantal buurten. Daarbij werd short stay in de Rivierenbuurt verboden. In het voormalige stadsdeel Westerpark werden in het verdeelbesluit heel concreet de adressen genoemd waar het shortstayquotum van tien woningen gerealiseerd kon worden. Het verbieden van short stay door middel van een verdeelbesluit was niet te bedoeling[2] van het beleid, maar de stadsdelen hebben de verdeelbesluiten hiervoor wel gebruikt. Diverse stadsdelen (Zuideramstel, Westerpark, Oud-West) hebben hierover in juni 2009 een brief ontvangen van toenmalig wethouder Gerson. De stadsdelen hebben het verzoek van de centrale stad naast zich neergelegd.

Short stay in nieuwbouw (na 1-1-2008) werd in ongeveer de helft van de toenmalige stadsdelen niet toegestaan, in andere wel, zij het veelal met beperkingen. Ook het beperken van short stay in de nieuwbouw was niet in de geest van het short stay beleid. Het feit dat het vaststellen van het bestemmingsplan een stadsdeelbevoegdheid is, maakt de bewegingsruimte van de centrale stad ten opzichte van de stadsdelen klein.

De verdeling van quotum aan vergunningen ziet er als volgt uit:

[2] Tijdens de raadsbehandeling van de Notitie short stay heeft wethouder Herrema toegezegd dat short stay overal in de stad (met uitzondering van het gebied 1012) mogelijk moest zijn.

Tabel 2.1 Quotum short stay per stadsdeel

Stadsdeel	Quotum	Percentage geliberaliseerde voorraad
Centrum	430	15
Zuid	290	5
West	70	5
Oost	120	5
Noord	30	5
Nieuw-West	160	5
Zuidoost	90	5
Totaal	**1190**	**6,4**

In de beleidsnotitie van de centrale stad wordt de wens uitgesproken om te komen tot een centraal handhavingsteam. Hiermee zouden effectievere, professionelere en actuelere opsporing en handhaving kunnen worden vormgegeven met een goede kans op continuïteit in de werkzaamheden. In de besluiten op stadsdeelniveau wordt aan deze wens geen vervolg gegeven. In de meeste gevallen wordt er helemaal niet op ingegaan, in een enkel geval wordt geconstateerd dat het participeren in een centraal handhavingsteam te kostbaar zou zijn.

2.3 Conclusie

Teneinde de markt voor (zakelijk) kort verblijf in Amsterdam te reguleren, zijn in de Beleidsnotitie Short Stay kaders neergelegd voor beleid. Deze zijn vervolgens vertaald op het niveau van de stadsdelen. Daarbij zijn de voorgestelde quota aan shortstaywoningen verdeeld over de stadsdelen en buurten daarbinnen. In tegenstelling tot het beoogde beleid is niet overal short stay toegestaan door de stadsdelen. Aan een voorzien centraal handhavingsteam is geen uitvoering gegeven.

3 AANBOD VAN SHORT STAY

Het shortstaybeleid van de gemeente Amsterdam is erop gericht om meer legaal aanbod van short stay te realiseren. Dit hoofdstuk gaat in op de vraag in hoeverre dit plaatsvindt. Het aanbod van woningen met een vergunning wordt geplaatst naast legaal aanbod dat niet vergunningplichtig is en naast illegaal aanbod. Vervolgens wordt bekeken in hoeverre het aanbod aansluit op de vraag, die in hoofdstuk 4 wordt beschreven.

3.1 Aanbieders

Shortstayfaciliteiten in Amsterdam worden aangeboden door:
- eigenaren die één of enkele panden bezitten;
- bemiddelaars en doorhuurders;
- grote investeerders/eigenaren;
- woningbouwcorporaties.

Er zijn verschillende verenigingen van aanbieders van short stay. De Vereniging Expat Rentals Amsterdam bestaat uit de eerste soort verhuurders: eigenaren die één of enkele panden bezitten en die tijdelijk verhuren. Het aantal leden van deze vereniging is gering. Hoeveel eigenaren met een of enkele panden actief zijn als aanbieder op deze markt, is niet vast te stellen. De Vereniging Samenwerkende Accommodatie Bedrijven is een vereniging van een tiental aanbieders die vooral woningen huren en vervolgens doorverhuren. De VSAB is ontstaan in 2006 in een reactie op het beleid van de gemeente om de toen niet legale shortstayfaciliteiten te bestrijden. Ook van deze categorie is niet vast te stellen hoe groot deze is.
De grote investeerders/eigenaren met grote aantallen nieuwbouwappartementen in hun bezit, in Amsterdam Vesteda, Htel en de Lastage, verenigen zich in the Association Serviced Apartments Providers The Netherlands.
In de stad bevinden zich ook investeringsprojecten van woningbouwverenigingen waar short stay plaatsvindt. Het complex Django aan de Zuidas, van corporaties Eigen Haard en Stadgenoot is hiervan een exponent.

Alle drie de bovengenoemde verenigingen behartigen de belangen van de shortstayaanbieders. Zij streven naar een keurmerk voor short stay en zetten zich in om short stay erkend te krijgen als aparte bedrijfstak. Los van de bedrijven die zijn verenigd in deze organisaties, zijn er tientallen overige aanbieders, van individuele particulieren die hun huis tijdelijk aanbieden tot grotere partijen.

Voor specifieke doelgroepen, met name studenten, bieden ook woningbouwcorporaties shortstayappartementen aan in Amsterdam. Ymere bijvoorbeeld heeft 45 gemeubileerde kamers in de aanbieding voor studenten die kortere

tijd in de stad verblijven.[1] Specifiek voor de markt van studenten en promovendi biedt DUWO in Amsterdam op verschillende locaties bij elkaar honderden studentenwoningen en -kamers aan voor short stay. Het gaat om een aantal grote complexen buiten de binnenstad. Deze zijn geoormerkt voor studenten en behoren zodoende niet aangeboden te worden aan andere shortstayzoekers. Aangezien deze woningen geen deel uitmaken van de normale woningvoorraad, kan het shortstaybeleid ook niet van toepassing zijn op deze categorie.

3.2 Aanbod

Vergund aanbod
Een belangrijk doel van het shortstaybeleid is het reguleren en controleren van de markt via het uitgeven van vergunningen. De achtergronden van dit beleid zijn in het vorige hoofdstuk beschreven. Van de in totaal 1190 vergunningen die maximaal vergeven kunnen worden, waren er medio april 2011 in totaal 153 daadwerkelijk verstrekt, dertien procent van het quotum dus.
De verdeling van vergunningen over de stadsdelen ziet er als volgt uit:

Tabel 3.1 Aanvragen en verstrekte vergunningen short stay per april 2011

Stadsdeel	Aantal aanvragen	Aantal uitgegeven vergunningen	Aantal afgewezen aanvragen	Nog in behandeling	Quotum	% vergunningen van quotum
Centrum	179	122	47	10	430	28%
Zuid	12	6	2	4	290	2%
West	34	23	4	7	70	33%
Oost	1	1	0	0	120	1%
Noord	1	1	0	0	30	3%
Nieuw-West	0	0	0	0	160	-
Zuidoost	0	0	0	0	90	-
Totaal	**227**	**153**	**53**	**21**	**1190**	**13%**

Uit de tabel komt helder naar voren dat het quotum vooralsnog ruim voldoende is om in de huidige vraag naar vergunningen te voorzien. Zoals genoemd is van het quotum slechts dertien procent gebruikt. Veruit de meeste vergunningen zijn, zoals voorzien, uitgegeven in Centrum. Binnen het stadsdeel is nog weer een concentratie waarneembaar naar buurten. De buurten Jordaan en Nieuwmarkt zitten tegen hun quota aan, terwijl elders nog volop ruimte blijkt te zijn. Deze twee buurten zijn ‘populair’, omdat zij bekend zijn bij buitenlanders en relatief kleinere (maar wel dure) appartementen bezitten, die beter aansluiten bij de vraag.
In het stadsdeel Centrum is een relatief groot aantal aanvragen afgewezen. In de meeste gevallen is dat gebeurd omdat de puntentelling niet resulteerde in

[1] Jaarverslag Ymere 2010.

een huur boven de liberalisatiegrens. Ook aanvragen uit gebieden waar geen short stay is toegestaan, worden afgewezen, zoals uit het 1012-gebied of rond het Leidseplein.
Veel van het aanbod in deze categorie betreft appartementen in oudbouw, met een sterk uiteenlopend serviceniveau en een daarmee corresponderend prijsniveau.

Nieuwbouw en overgangsbeleid
Voor nieuwbouw (na 1-1-2008) en voor omzettingen van bijvoorbeeld kantoorruimte in short stay (mits passend binnen het bestemmingplan) is het mogelijk de vergunningplicht niet op te leggen (zie vorig hoofdstuk). Woningen die al voor 2008 met concrete instemming van de gemeente een shortstay-functie hadden, vallen onder een overgangsbeleid en worden vooralsnog 'gedoogd'.
Er is één complex dat onder het overgangsbeleid is gevallen: HTEL. De eigenaar van het complex heeft tot op heden echter nog geen vergunningen gekregen van stadsdeel Zuid. Alle andere verzoeken om onder het overgangsbeleid te vallen, zijn afgewezen. In de gevallen dat hierover een gerechtelijke procedure is gestart, heeft de gemeente deze gewonnen.

Het aanbod in de categorie nieuwbouw en overgangsbeleid is vooral aan te treffen in de stadsdelen Zuid (Zuidas), Centrum en Nieuw-West en is geconcentreerd bij een klein aantal grote aanbieders (investeerders/eigenaars). Voor zover we hebben kunnen nagaan, betreft dit rond de 340 appartementen.

Het aanbod in deze categorie bestaat voornamelijk uit appartementen in (ver)nieuwbouwcomplexen, met een omvang variërend van 60 m^2 tot 250 m^2. Het serviceniveau kan hoog zijn en omvat allerhande (persoonlijke) dienstverlening .

De kosten voor deze fullserviced shortstayappartementen kunnen oplopen tot tegen de € 6.000,- per maand.

Wanneer we de twee categorieën van aanbod dat binnen de regelgeving valt bij elkaar optellen, dan telt Amsterdam medio april 2011 tegen de 500 shortstayappartementen.

Aanbod in de praktijk
Uit een internetsearch blijkt dat het aanbod aan dit soort appartementen in de praktijk veel groter is dan de bovengenoemde 500 appartementen. Hoewel het moeilijk is een uitputtende en uitsluitende inventarisatie te maken (veel appartementen worden door meer dan één aanbieder op de markt aangeboden), komt een voorzichtige schatting, waarbij zo veel mogelijk rekening is gehouden met dubbelingen, uit op minimaal 2000 appartementen. De aangeboden appartementen zijn over de gehele stad verspreid en ook aan

te treffen in wijken ver buiten het centrum. Ze worden echter ook aangeboden in wijken die in principe zijn uitgesloten van short stay, zoals het 1012-gebied.

Daarnaast wordt door de Amsterdamse hotels ook een aanbod op de markt gezet dat sterk overlapt met de shortstayappartementen. Onder namen als 'extended stay apartments', 'suites', 'residences', 'apartment hotel', worden eenheden met keuken, meerdere (slaap)kamers, eigen ingang et cetera. aangeboden. Een verblijf in deze appartementen in hotels langer dan een week, is mogelijk.
De omvang van dit aanbod is moeilijk vast te stellen.

Voorwaarden
Hoewel de appartementen in de meeste gevallen worden aangeboden onder de noemer short stay, wordt slechts in enkele gevallen de voorwaarde gesteld dat de ruimte minstens een week dient te worden gehuurd. Een veel gehanteerde voorwaarde is huur voor een minimum van drie nachten.
De voorwaarde 'huishouden' is nergens aan te treffen. Wel wordt in de meeste gevallen een maximum aantal gasten voorgeschreven en vaak worden ook gedragsregels gesteld.
Ook het beleidsuitgangspunt dat in bepaalde buurten geen short stay zou moeten zijn, zoals in het 1012-gebied en rond het Leidseplein, wordt niet bereikt; in al deze buurten wordt volop aangeboden.

3.3 Conclusie

Medio april 2011 is het quotum aan vergunningen voor short stay bij lange na niet gebruikt door de stadsdelen. Slechts dertien procent van het maximum aan vergunningen is uitgegeven, wat neerkomt op ruim 150 woningen.
Daarnaast bestaat een aanbod in nieuwbouw. De schatting hiervan bedraagt ruim 300 woningen. Het overgangsbeleid is voor slechts één complex gebruikt. De vergunningsaanvraag bij het stadsdeel loopt nog. In de praktijk is het aanbod van shortstayappartementen echter veel groter en bedraagt minimaal 2000 woningen.
Deze shortstaywoningen worden aangeboden voor perioden vanaf één nacht, niet uitsluitend voor 'huishoudens' en ook in buurten van de stad waar short stay (volgens het beleid van de stadsdelen) niet zou mogen.

4 VRAAG NAAR SHORT STAY

4.1 'De' doelgroep

De doelgroep van short stay is moeilijk te omschrijven. Ook is er in de literatuur niet een specifieke naam aan deze doelgroep toe te kennen. In de literatuur wordt vaak gesproken over 'internationals'. Deze internationals worden gedefinieerd als: personen woonachtig in Amsterdam en (alleen) in het bezit van een niet-Nederlands paspoort.[1] Personen die korter dan zes maanden in Amsterdam verblijven, worden echter niet ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie en zijn daarom niet woonachtig in Amsterdam. In die zin vallen ze dus niet onder de groep 'internationals'. Uit gesprekken met bedrijven blijkt dat deze groep personen die voor korte tijd in Amsterdam verblijft, regelmatig wel 'international' genoemd wordt. Ook blijkt dat er Nederlanders zijn die gebruikmaken van het shortstayaanbod. Personen die bijvoorbeeld in Groningen of Maastricht wonen en in Amsterdam een project moeten uitvoeren, maken er tevens gebruik van. De groep is dus erg gevarieerd. Om verwarring te voorkomen, noemen we hier de groep mensen die gebruikmaken van short stay, 'short stayers'.

Volgens het onderzoek 'Internationals in de metropoolregio Amsterdam'[2] zijn er in Amsterdam 95.000 internationals woonachtig. Hoe groot daarnaast de groep short stayers is, is moeilijk te schatten. Ze staan immers niet geregistreerd. De bedrijven die we hebben gesproken die mensen uit het buitenland over hebben voor korte tijd, geven tevens een gevarieerd beeld. Bij het ene bedrijf gaat het om vier personen per jaar, bij het andere bedrijf kan het gaan om zeventig personen per jaar. De ene keer blijft de short stayer een week, de andere keer vijf maanden. Ook via de aanbodzijde is een schatting maken een moeilijke opgave. Het aanbod dat er is, is voor een groot deel volgeboekt. Veel aanbieders van shortstaywoningen bieden echter hun woning tevens aan toeristen aan die voor kortere tijd in de woning verblijven. Toeristen behoren volgens de gemeente niet tot de doelgroep van short stay. In de praktijk blijkt echter dat ze veel gebruikmaken van het aanbod van shortstay-appartementen.

[1] Deze definitie wordt gehanteerd in zowel het onderzoeksrapport van Decisio, *Internationals in de metropoolregio Amsterdam* (maart 2011) als in het onderzoeksrapport van Ernst & Young, *Internationals in Amsterdam* (september 2010).

[2] *Internationals in de metropoolregio Amsterdam*, Decisio (maart 2011). Aantal internationals op 1 januari 2010.

4.2 Verschillende groepen short stayers

Short stayers zijn op verschillende manieren in groepen in te delen, in bijvoorbeeld het soort bedrijf, het soort functie, het doel van het verblijf, de duur van het verblijf, de nationaliteit en de grootte van het huishouden.
Het soort bedrijf waar de short stayers werken, kan variëren van grote multinationals tot kleinere bedrijven. Ook kan de branche variëren van ICT tot creatieve industrie en van productiemaatschappijen tot food industry en wetenschap. Ook blijkt er steeds meer medisch personeel uit het buitenland (met name uit India) te komen.[3]
In het onderzoek 'Internationals in Amsterdam'[4] worden zes soorten internationals onderscheidden: free movers (Europeanen), kennismigranten/ expats, arbeidsmigranten, familiemigranten, studenten en overige.

De meeste internationals komen volgens dit onderzoek uit Groot-Brittannië, de VS en Duitsland. Binnen de groep kennismigranten komt tevens een grote groep uit India. De meeste free movers komen uit Groot-Brittannië. Uit onze interviews bleek dat ook de grootste groepen short stayers uit de VS, Groot-Brittannië en India komen.

De traditionele expat lijkt steeds meer plaats te maken voor de individuele international.[5] Traditionele expats zijn vaak personen met hoge kwalificaties en een hoog salaris die uitgezonden worden door hun bedrijf. Het bedrijf regelt vaak zelf woonruimte voor deze personen via de zogenaamde relocation agencies. Nu komen er steeds vaker individuen (international professionals) naar Amsterdam, die zelf een plaatsing geregeld hebben (de 'local hires') en soms zelf woonruimte moeten zoeken. Ook uit onze interviews blijkt dat naast het topmanagement, de CEO's en de CFO's, ook steeds meer middenkader voor korte en/of lange tijd uitgezonden wordt. Dit middenkader kan betrekking hebben op engineers, ICT'ers, marketeers, regisseurs et cetera. Voor dit middenkader zijn shortstaywoningen vaak prijzig.

Het doel van het shortstayverblijf kan variëren. Sommigen komen voor trainingen, anderen voor korte projecten, voorstellingen en repetitieperiodes. Ook maken mensen om toeristische redenen gebruik van short stay in Amsterdam.

Uit de interviews blijkt dat ook de duur van het verblijf sterk kan verschillen. De meeste bedrijven hebben aangegeven dat, wanneer er sprake is van short stay, internationals meestal voor twee tot drie maanden in Nederland verblijven. Veel internationals blijven echter langer. In dat geval maakt een

[3] Interview expatcenter, 12-5-11.

[4] *Internationals in Amsterdam: Kwantitatieve nulmeting in Amsterdam*, Decisio (2010).

[5] *Internationals in Amsterdam*, Ernst & Young (september 2010).

werknemer de eerste twee maanden gebruik van een shortstaywoning, waarna hij of zij verder zoekt naar een reguliere woonruimte. Een serviced appartment wordt voor langere tijd te duur. Vanuit de aanbodkant hebben we echter andere geluiden gehoord. Door aanbieders werd genoemd dat veel short stayers maar voor vijf dagen tot een week in Nederland zijn.

De 'nieuwe' international is vaak alleenstaand, soms met partner en heeft geen gezin. Daarnaast jobhoppen ze meer en zijn ze minder gehecht aan één werkgever.[6] Ze hechten vooral waarde aan inhoudelijk werk en een leuke omgeving. De jonge professional is veel meer footloose, ze gaan even gemakkelijk naar Amsterdam als naar Parijs, als de stad maar aantrekkelijk is.[7] Ze hebben minder te besteden dan de traditionele expat. Volgens onderzoek uit 2010 is tachtig procent van de kennismigranten onder de 35 jaar.[8]

Een andere (wereldwijde) ontwikkeling is het gebruik van shortstayappartementen door toeristen. Vooral gezinnen geven tijdens een citytrip de voorkeur aan het overnachten in een serviced appartment in plaats van in een hotel. Een appartement geeft het gezin wat meer ruimte en privacy dan een hotelkamer. Aanbieders van shortstayappartementen schatten dat het aandeel toeristen in hun woningen tussen de 35 en 50 procent bedraagt.

Bedrijven waar de short stayers werken, bepalen mede de vraag. Zo onderscheidt Vesteda bijvoorbeeld drie groepen klanten: de corporate cliënts, partnerships en individual business travellers. De klant wordt ingedeeld op basis van de manier waarop een huurder bij de aanbieder terechtkomt.

1. Corporate cliënts	2. Partnerships	3. Individual business travellers
De grote corporate klanten waar de aanbieder rechtstreeks contact/afspraken mee heeft.	Contracten met bemiddelaars/relocation agencies.	De werknemer die zelf op zoek gaat naar woonruimte.

Uit de geschetste ontwikkelingen in diverse onderzoeken, maar ook uit onze interviews lijken de corporate clients echter steeds meer plaats te maken voor de individual business travelers.

[6] Interview expatcenter, 2011.

[7] Interview expatcenter, 2011.

[8] *Internationals in Amsterdam: Kwantitatieve nulmeting in Amsterdam*, Decisio, 2010.

4.3 Wensen van short stayers

De bedrijven waar de short stayers werkzaam zijn, wensen woonruimte met een goede prijs-kwaliteitverhouding. Uit gesprekken en verschillende onderzoeken blijkt dat de individuele business traveler, die zelf woonruimte dient te zoeken, in opkomst is. In deze paragraaf kijken we daarom naar de specifieke vraag van de huurders zelf. Daarbij gaan we in op hun wensen met betrekking tot de locatie, het soort woning, de grootte van de woning, de kosten, de services en de voorzieningen.
Uit bijna alle interviews kwam naar voren dat short stayers het liefst een woning willen in of rond het centrum van Amsterdam of in Oud-Zuid. Het centrum van Amsterdam spreekt tot de verbeelding. Juist als men voor korte tijd in Amsterdam is, willen ze in het centrum wonen om de echte 'Amsterdam experience' mee te krijgen. Een woning in het centrum heeft de voorkeur, in een dynamische omgeving en dicht bij allerlei voorzieningen.

De wensen zijn tevens afhankelijk van het soort functie dat men uitoefent. Een deel van de topmanagers heeft vooral behoefte aan luxe, service en veiligheid. Ook lijken deze topmanagers minder behoefte te hebben aan de drukte van de stad. Omdat ze constant reizen, hebben ze vooral behoefte aan rust.

De wensen voor de grootte van de woning hangen natuurlijk in grote mate samen met de gezinssamenstelling. Een alleenstaande heeft minder behoefte aan een grote woning. Gezinnen die om toeristische redenen in Amsterdam verblijven, verkiezen vaak een appartement boven een hotelkamer. Ook buitenlanders die hier tijdelijk verblijven en graag met collega's woonruimte delen, wensen een ruim appartement.

De betaalbaarheid van woningen in Amsterdam blijft een probleem, ook voor de short stayers. Vooral de short stayers die zelf voor hun woning moeten betalen, lopen op tegen hoge huisvestingskosten en eventueel hoge kosten voor relocatieservices. Het middenkader wil hooguit 1500 euro per maand voor een woning betalen. De corporate clients betalen tussen de 2000 en 5000 euro per maand voor hun medewerkers. De short stayers die voor kortere tijd in een serviced appartement verblijven, waaronder ook toeristen, betalen 100 tot 200 euro per nacht.

In het onderstaande schema staan de verschillende typen short stayers en hun bijbehorende vraag nogmaals weergegeven.

Type	Typering	Vraag
Topkader	Topsegment, CEO, CFO	(super)Luxe, service enkele dagen tot 3-6 maanden
Middenkader	Specialisten, managers	Luxe, dagen/weken
Middenkader	ICT, creatieve industrie	Betaalbaar, weken/maanden
Lager kader	Kwartiermakers, productie	Betaalbaar, goedkoop
Wetenschap	Professoren - studenten	Van paar dagen tot half jaar, betaalbaar
Zakelijke bezoekers	Congresgangers, bizpats	Enige luxe, 2 nachten
Toeristen	Van hoog naar laag segment	Van exclusief tot goedkoop ; 3-4 nachten
Relocators	Blijven voor lange tijd in Nederland, maar zoeken vanuit shortstaywoning een appartement	Rond 2 maanden

4.4 Conclusie

De doelgroep is ontzettend gevarieerd, dus ‘de’ short stayer bestaat niet. De groep bestaat uit verschillende posities, functies, nationaliteiten en gezins-samenstellingen. De vraag van deze groepen varieert navenant, met name in de verblijfsduur, de gewenste services, de flexibiliteit van het huurcontract, de grootte en de prijs van de woning. Wel lijkt er een ontwikkeling te zijn van de traditionele expat die veel te besteden heeft en op zoek is naar een luxe woning, naar de ‘nieuwe’ international uit het middenkader, die zelf voor woonruimte moet betalen en minder te besteden heeft. Hoe groot beide groepen zijn, is echter onduidelijk. Daarnaast wordt er een aanzienlijke vraag naar woningen uit het shortstaysegment uitgeoefend door toeristen.

5 CONCLUSIES

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken hebben we het aanbod van en de vraag naar shortstayfaciliteiten in Amsterdam beschreven. Hier gaan we in op de belangrijkste conclusies van het onderzoek. Allereerst confronteren we de gewenste situatie met de situatie zoals we die in de realiteit hebben waargenomen. Vervolgens bespreken we in hoeverre de doelstellingen van het shortstaybeleid zijn gerealiseerd. Tot slot gaan we in op de (on)mogelijkheden van beleid op dit dossier.

5.2 Vraag en aanbod

De onderstaande tabel geeft op hoofdlijnen een samenvatting van wat in de voorgaande hoofdstukken aan de orde is geweest.

Short stay: volgens beleid	Short stay: realiteit
Er zijn: 581 legale shortstayappartementen	We tellen: 2000-2500 appartementen aangeboden
Duur: minimaal 1 week	Duur: vanaf 1 dag
Huurders: Huishouden, zakelijk international	Huurders in de praktijk: Toeristen, congresgangers, zakelijk internationals, groepen volwassenen
Appartementen in theorie in: Centrum, Zuid, West en Nieuw West	In praktijk ook in: Watergraafsmeer, De Baarsjes, Zuidoost en in buurten van centrum zonder quotum (1012 bijv.)
Type: Zelfstandige woning	Variëteit van suites tot woningen
Huurniveau boven liberalisatiegrens	Niet zeker, maar aanbod is zeer divers

Het is duidelijk dat zich een realiteit heeft ontwikkeld die losstaat van het beleid. Er zijn weinig vergunningen uitgegeven, voornamelijk omdat er weinig zijn aangevraagd. Tegelijkertijd is een aanzienlijk aanbod waar te nemen, dat (dus) vooral zonder vergunning op de markt actief is. In dat aanbod worden de regels van het shortstaybeleid niet of nauwelijks nageleefd (termijnen, doelgroep).

Het shortstaybeleid heeft de markt (nog) niet kunnen reguleren. Het feit dat de stadsdelen nauwelijks handhaven, heeft hier sterk aan bijgedragen. En, zoals eerder aangegeven, een centrale handhaving is niet van de grond gekomen. Daar waar wel gehandhaafd wordt, zoals in stadsdeel Centrum[1], loopt men

[1] Sinds 2011 is geen prioriteit meer op de begroting van dat stadsdeel opgenomen voor handhaving short stay.

tegen een aantal praktische bezwaren op, zoals:

- Capaciteit: in het stadsdeel Centrum circuleert een lijst met honderden 'verdachte' adressen. Het controleren hiervan is enorm tijdrovend.
- De voorwaarde 'één huishouden' is niet vast te stellen. Overtredingen dienen daadwerkelijk geconstateerd te worden (heterdaad), maar in de praktijk is dat zo goed als onmogelijk.
- De zevendagentermijn is nauwelijks te controleren: daarvoor zouden inspecteurs dagelijks een adres in de gaten moeten houden.
- Ingeval men voornamelijk korter verblijft, is feitelijk sprake van een hotelfunctie en moet weer aan andere verplichtingen worden voldaan en dus op andere aspecten worden gehandhaafd.

Er bestaat een duidelijke kloof tussen beleid en realiteit. Vooral het feit dat het beleid niet gehandhaafd wordt[2], maakt dat de prikkel om een vergunning aan te vragen bij de verhuurders gering is. Desondanks is het mogelijk dat het beleid de doelstellingen wel heeft bereikt of naderbij heeft gebracht. We bezien dat in de volgende paragraaf.

5.3 De doelstellingen gehaald?

Aan het shortstaybeleid ligt een aantal doelstellingen ten grondslag. We lopen deze doelen hier kort na en beoordelen in hoeverre zij gehaald zijn:

1. *Het shortstaybeleid biedt voldoende ruimte aan (vooral buitenlandse) werknemers om korte tijd in Nederland te verblijven.*

Bedrijven ('corporate' clients) en culturele instellingen (theaters, orkesten) geven in de interviews aan dat zij geen enkele moeite hebben om uit het aanbod geschikte kortverblijfaccommodaties te vinden. Veelal hebben zij langer lopende afspraken met één of enkele aanbieders. Voor zover wij dat kunnen vaststellen, betreft dat ook in de meeste gevallen aanbieders met een vergunning of die geen vergunning nodig hebben (nieuwbouw).

Individuele professionals uit het buitenland blijken meer moeite te hebben om geschikte ruimte te vinden voor een kort verblijf, aldus het Amsterdamse expatcentrum. Aan het aanbod in kwantitatieve zin lijkt dat niet te kunnen liggen. Mogelijk is er bij die groep behoefte aan meer overzicht van de markt.

Er ontbreekt op dit moment echter een helder inzicht in de aard en omvang van de vraag van zakelijk aanwezige buitenlanders. Dat maakt het een hachelijke zaak om vast te stellen of en in hoeverre deze doelstelling is gehaald.

[2] Handhaving vond wel plaats naar aanleiding van overlastsituaties.

2. *Het shortstaybeleid beperkt het voortbestaan van een illegaal aanbod aan overnachtingsmogelijkheden.*

Gezien het grote aanbod van shortstayfaciliteiten zonder vergunning moet geconstateerd worden dat, mocht er al sprake zijn van een dergelijke beperking, deze dan toch maar zeer beperkt is. Dat komt doordat veel aanbieders geen vergunning hebben aangevraagd, maar ook doordat de regels niet gehandhaafd worden. Woningonttrekking zonder vergunning ten behoeve van verhuur voor kort verblijf vindt op grote schaal plaats.

3. *Het shortstaybeleid voorkomt verdringing van andere groepen woningzoekenden.*

Wanneer woningen (tijdelijk) een vergunning voor short stay krijgen, dan worden zij onttrokken aan de woningvoorraad die beschikbaar is voor de lokale woningzoekenden. Het aantal vergunde woningen is beperkt. Dat heeft in ieder geval niet gezorgd voor verdringing, zeker niet in de stadsdelen buiten Centrum. Gegeven het grote (niet vergunde) aanbod dat in de gehele stad is aan te treffen, moet wel worden geconstateerd dat het beleid verdringing niet heeft kunnen voorkomen; elke aangeboden shortstaywoning zou in principe ook ten goede kunnen zijn gekomen aan een Amsterdamse woningzoekende.

4. *Het shortstaybeleid is een adequate manier om de leefbaarheid in buurten te bewaken.*

Quotering, verdeling en minimale verblijfsduur zouden er allemaal zorg voor dragen dat zich geen situaties voordoen die ten koste gaan van de leefbaarheid in (woon)buurten. Te denken valt daarbij aan ongewenste concentraties van hotelachtige voorzieningen, waar gasten af en aan gaan en komen, verkeersoverlast, afname van sociale cohesie in de buurt, overlast in het trapportaal, afbrokkeling van het voorzieningenapparaat (toeristenwinkeltjes in plaats van op bewoners gerichte voorzieningen) et cetera.
Van dit doel is weinig terechtgekomen; er is nog steeds een aanbod op plekken waar dat door de gemeente niet gewenst is, in woningen die daarvoor niet bestemd kunnen worden en voor gebruiksfrequenties die evenmin zijn gewenst. Handhaving van de regels blijkt niet of te weinig plaats te vinden. De implementatie van het shortstaybeleid vormt tot op heden daarom geen adequate manier om de leefbaarheid in buurten te beschermen.

5. *Het shortstaybeleid draagt bij aan Amsterdam Topstad.*

“In het kader van Amsterdam Topstad biedt het shortstaybeleid expliciet ruimte aan (vooral buitenlandse) werknemers om in Amsterdam voor kortere tijd te wonen”, zo valt te lezen in de inleiding van de Beleidsnotitie Short Stay.
Eerder hebben we aangegeven dat bedrijven in Amsterdam geen problemen ondervinden om hun tijdelijke werknemers onder te brengen. Ook vanuit bijvoorbeeld de entertainmentbranche komen geen klachten over het aanbod.

Het doel 'Amsterdam Topstad' wordt dus niet in de weg gelopen door het shortstaybeleid.
Dat het shortstaybeleid nieuwbouw in principe niet vergunningplichtig heeft gemaakt, heeft zeker bijgedragen aan het ontstaan van een aanbod dat tegemoetkomt aan de vraag. Het beleid ten aanzien van de bestaande woningen lijkt daaraan maar beperkt te hebben bijgedragen.

Centrale vraag

Op de centrale onderzoeksvraag, *'In hoeverre zijn de doelstellingen van het shortstaybeleid in de gemeente Amsterdam gehaald?'*, kan, gegeven de bovenstaande bevindingen, niet anders dan geconcludeerd worden dat vooralsnog[3] het doelbereik erg gering is.

5.4 Naar een nieuw beleid?

Het huidige shortstaybeleid is tot op heden niet doelgericht gebleken, moeilijk ten volle handhaafbaar en kan op een gering draagvlak rekenen. De vraag is dan wat de contouren zouden zijn van een mogelijk nieuw beleid. Een aantal partijen heeft bij een nieuw beleid wensen en belangen, deze partijen zijn uiteraard vragers en aanbieders, maar onder meer ook de gemeente en bewoners. Via interviews en een expertmeeting met deze partijen hebben we voorwaarden geïnventariseerd die voor elk van die partijen van belang zijn. We geven ze hieronder weer:

<u>Aanbieders van shortstaywoningen</u>
- Aanbieders hebben behoefte aan beperkte regelgeving en aan zo veel mogelijk marktwerking. Concreet heeft men geen behoefte aan de 'huishouden'-bepaling in huidige regelgeving, noch aan de termijnen, in ieder geval de minimumtermijn van één week.
- Aanbieders vinden regelgeving aanvaardbaar die gericht is op beperking van overlast en die betrekking hebben op veiligheid.
- Aanbieders zijn gebaat bij continuïteit van beleid en rechtszekerheid.
- Aanbieders zijn bereid en in staat te doen aan zelfregulering, met als hulpmiddel daarbij een keurmerk.

<u>Vragers van shortstaywoningen</u>
- Vragers zijn gebaat bij goede vindbaarheid van aanbod.
- Vragers zijn gebaat bij goede betaalbaarheid van aanbod.
- Vragers zijn gebaat bij flexibiliteit in contracten.
- Bedrijven zijn gebaat bij partijen die hen snel, flexibel en betrouwbaar kunnen helpen bij het onderbrengen van relaties en werknemers.

[3] Het beleid is nog maar kort van kracht. Een werkelijk afgewogen oordeel is mogelijk pas over enige jaren mogelijk.

- Vragers zoeken wel houvast wat kwaliteit en zekerheid van het aanbod betreft; een keurmerk maakt het zoekproces in dat kader eenvoudiger.
- Met name de zakelijke vraag is gebaat bij een shortstayregister. Dat biedt de mogelijkheid om zonder GBA-inschrijving toch een vast adres in Amsterdam geregistreerd te hebben. Bijvoorbeeld voor toegang tot onderwijs van kinderen kan dat van belang zijn.

Bewoners van Amsterdam
- Bewoners willen geen overlast.
- Bewoners hebben baat bij een aanspreekpunt bij ervaren problemen.
- Bewoners hebben baat bij langere verblijfsduur; hoe korter, hoe meer overlast is hun ervaring.
- Bewoners zijn tegen concentraties van shortstaywoningen; spreiden en verwateren biedt de beste voorwaarden voor rust in de buurt.

Bedrijfsleven
- Bedrijven met internationale contacten die gehuisvest moeten worden, hebben behoefte aan betrouwbare partners voor huisvesting.
- Bedrijven wensen zo min mogelijk lastig gevallen te worden met bureaucratie.
- Het bedrijfsleven is ook gebaat bij een leefbare, dynamische stad.

Hotelbranche
- Vanuit de hotelbranche wordt de ondergrens van een week van belang. Hiermee wordt volgens de branche voorkomen dat hotels concurrentie ondervinden van short stay.

5.5 Aanbevelingen voor een nieuw beleid

Voor de gemeente is het, mede gelet op het bovenstaande, vervolgens de taak tot een beleid te komen dat kan rekenen op een breed draagvlak en dat bijdraagt aan de eigen doelen, zoals die eerder zijn verwoord. In onze visie moet daarbij de aandacht uitgaan naar de kwaliteit van de dienstverlening en naar heldere, handhaafbare regelgeving.
Vanuit het onderzoek bevelen wij daarvoor in ieder geval de volgende stappen aan:

1. Herzie de huidige ondergrens.

De huidige grenzen in de omschrijving van short stay blijken niet te rijmen met de praktijk. De grens van één week als minimum sluit niet aan bij de wensen van de vraag, noch bij die van het aanbod. Er is óók vraag naar verblijf korter dan een week (onder meer van toeristen) en voor aanbieders is juist het kunnen verhuren voor bijvoorbeeld een weekend zeer aantrekkelijk. Dat biedt

de mogelijkheid om de woning gedurende de week zakelijk te verhuren en in het weekend de toeristenmarkt te bedienen.
De ondergrens is mede ingegeven door de wens de hotelbranche geen concurrentie aan te doen. Het is echter de vraag in hoeverre die concurrentie bestaat en, wanneer dat het geval is, in hoeverre er op deze wijze aan tegemoet kan worden gekomen. Appartementen die voor short stay worden aangeboden, zijn een ander product dan het product dat een hotel aanbiedt; een 'woning' met eigen keuken in een 'woonomgeving' verschilt van een kamer in een hotel. De short stay lijkt wat dat betreft een eigen 'niche' te hebben gevonden in een verblijfsmarkt die steeds diverser wordt.[4]
Tevens lijkt de hotelbranche zich ook zelf op deze markt te begeven via het aanbieden van (al dan niet serviced) appartementen. De grens tussen hotels en short stay vervaagt hierdoor.
Overigens is de ondergrens ook nauwelijks handhaafbaar voor het bevoegd gezag en biedt het veel mogelijkheden voor misbruik.[5]
De twee buitenlandse steden die wij onderzochten, kennen evenmin een ondergrens voor verblijf.

Concluderend bevelen we aan de ondergrens los te laten. De bovengrens is feitelijk slechts een 'definitiegrens' en heeft in de praktijk weinig betekenis.

2. Behoud de puntengrens.

Ter bescherming van de eigen woningzoekenden is het aan te bevelen de 142-puntengrens wel te handhaven. Hiermee blijft de schaarse niet-geliberaliseerde huurvoorraad in Amsterdam beschermd. Door de verruiming van het aantal geliberaliseerde huurwoningen (als gevolg van de extra woningwaarderingspunten die het Rijk wil gaan invoeren) is bescherming van de geliberaliseerde huursector minder van belang.

3. Behoud de quota.

Het hanteren van de puntengrens markeert het totale volume waaruit geput kan worden voor de short stay. Ter regulering van de markt blijft het hanteren van ruimtelijke quota een adequaat instrument om ongewenste concentraties van short stay en daarmee verdringing van de woonfunctie in buurten te voorkomen. Vooralsnog blijken de quota ruim voldoende, met uitzondering van een tweetal buurten.
Het behoud van leefbare buurten rechtvaardigt echter het systeem van quota, dat bovendien voorlopig voldoende ruimte biedt.

[4] Denk ook aan B&B, couchsurfing, woningruil, hotelappartementen, hotelboten et cetera.

[5] De gast schrijft zich officieel voor een week in, maar vertrekt na drie dagen.

4. Schrap de 'huishoudens'-voorwaarde.

Om voor een vergunning in aanmerking te komen, mag de woning momenteel niet anders in gebruik worden genomen dan door één huishouden, bestaande uit een alleenstaande of twee volwassenen, al dan niet met kinderen. Hiermee wordt een grote groep potentiële huurders uitgesloten, wat als onwenselijk kan worden gezien. Wel kan overwogen worden een maximum te stellen aan het aantal huurders.

5. Schrap de voorwaarden dat niet mag worden verbouwd.

In de huidige regelgeving is een verbod opgenomen om de woning zodanig te verbouwen dat deze niet meer geschikt is als woonruimte. Hierbij kan gedacht worden aan het aanbrengen van (sanitaire) voorzieningen, waardoor aparte kamers afzonderlijk kunnen worden verhuurd. Juist voor verhuur aan groepen collega's kan dit een uitkomst zijn. Met het laten vervallen van het huishouden-criterium zou ook deze voorwaarde kunnen vervallen.

6. Koppel aan vergunningverlening eisen ten aanzien van (brand)veiligheid.

We stellen voor de vergunningverlening te continueren. Daarbij zal naast een 'shortstay'-vergunning ook mogelijk een omgevingsvergunning 'afwijkend gebruik' nodig zijn, zeker in gebieden/percelen waar de bestemming uitsluitend 'wonen' is.
Aangezien we tevens voorstellen een aantal voorwaarden te laten vervallen, zoals het éénhuishoudencriterium en het behoud van het woningkarakter, is het nodig een aantal andere voorwaarden te formuleren uit het oogpunt van gebruiksveiligheid en kwaliteit van de dienstverlening.
Een woning dient te voldoen aan de brandveiligheidseisen, zoals die zijn geformuleerd in het Bouwbesluit 2003 (binnenkort te vervangen door besluit 2012). Voor pensions, logies en hotels gelden zwaardere eisen, te beginnen met een omgevingsvergunning brandveiligheid. Hierbij aansluiten kan echter weer leiden tot onevenredig zware eisen. In ons voorstel is het shortstay-appartement een aparte categorie (geen woning, geen hotel, geen logies). Het is daarom beter de vergunningverlening te koppelen aan een aantal (extra ten opzichte van Bouwbesluit) voorwaarden met betrekking tot veiligheid, zoals:

- de aanwezigheid van een goed functionerende brandmeld- en ontruimingsinstallatie[6];
- zelfsluitende deuren;
- aanwezigheid van voldoende blusapparaten;
- duidelijke vluchtwegen.

[6] Volgens de VROM Inspectie is dit de belangrijkste voorwaarde in verblijfsinrichtingen: VROM-I: Onderzoek veiligheid hotels, 2005.

Daarnaast kan tevens de aanwezigheid van een aanspreekpunt voor de huurders van belang zijn ('huismeester'). Dit is niet alleen vanuit overwegingen van fysieke veiligheid van nut, maar ook vanuit het oogpunt van service, sociale veiligheid en contact met en voor buurtbewoners. In de twee onderzochte steden buiten Nederland, Brussel en Barcelona, concentreert regelgeving zich ook op dergelijke aspecten van veiligheid en service. In Barcelona is bijvoorbeeld de aanwezigheid van een 24-uurs-noodtelefoonnummer verplicht.

7. Eigen keurmerk

Elke nieuwe branche heeft voordeel van een eigen kwaliteitskeurmerk. Het geeft vertrouwen in de markt en is veelal een teken van een 'volwassen' bedrijfstak. In het onderhavige geval kan een keurmerk een praktische bijdragen leveren door onder meer de bovengenoemde veiligheidseisen en serviceverlening te toetsen bij de leden. Zij die door de eigen vereniging zijn goedgekeurd, worden niet extra gecontroleerd door de gemeente. Hebben zij geen keurmerk, dan volgt een inspectie met kostenverhaal door gemeente. Ook kan op bedrijven met een keurmerk een lichter handhavingsregime worden toegepast.
Een stap verder is het introduceren van een systeem van classificatie, bijvoorbeeld via het verlenen van 'sterren', zoals gebruikelijk in de hotelbranche. Hiertoe is men in Barcelona recent overgegaan.

8. Afstemming met hotelbeleid.

Met de hier voorgestelde veranderingen ontstaat een grotere overlap met het hotelbeleid. Daar waar het gaat om de bestaande bouw, is de ontwikkeling van de short stay gereguleerd door quota en vergunningverlening. Dat is echter niet per definitie het geval met de nieuwbouw. Deze kan (en is in bepaalde stadsdelen) vrijgesteld worden van vergunningverlening. Hierdoor kan het gevaar ontstaan van concurrentie van grootschalige nieuwbouwappartementencomplexen met hotelontwikkelingen (mits het bestemmingsplan het toestaat). Het verdient daarom aanbeveling deze nieuwbouw en de verlening van omgevingsvergunningen in dit kader te zien in relatie met het vigerend hotelbeleid (Hotelnota's).

9. Handhaving in één hand
In het beleid was aangegeven dat er één centraal handhaafteam zou moeten komen. Dit is niet gebeurd en gezien het grote illegale aanbod en het geringe aantal aangevraagde vergunningen, kan de conclusie worden getrokken dat de handhaving tekort heeft geschoten. Ook nieuw beleid staat en valt met een adequate handhaving. Daarom verdient het aanbeveling bij nieuw beleid meteen goed te regelen hoe en door wie wordt gehandhaafd.

5.6 Conclusie

Het shortstaybeleid in Amsterdam heeft de markt van kort verblijf (nog) niet kunnen reguleren. Het feit dat er nauwelijks is gehandhaafd door de stadsdelen heeft hieraan bijgedragen. Vraag en aanbod vinden elkaar buiten de beleidskaders om. Het beleid heeft daardoor nauwelijks kunnen bijdragen aan het behalen van de gestelde doelen. Daarom verdient het aanbeveling het shortstaybeleid te herzien en te wijzigen op een aantal kenmerken, waardoor het draagvlak wordt verbreed en de doeltreffendheid en handhaafbaarheid worden verhoogd. In het bijzonder pleiten wij voor het afschaffen van de niet handhaafbare ondergrens aan het verblijf, de huishoudenseis en de eis dat niet mag worden omgebouwd in de woning. Met een vermindering van dergelijke regelgeving sluit Amsterdam ook meer aan bij de situatie in enkele concurrerende Europese steden.
Als extra eis raden wij aan regels over veiligheid en inrichting van de appartementen te formuleren. De nadruk op kwaliteit lijkt ook in Brussel en zeker in Barcelona steeds steviger te worden.
De puntengrens lijkt nuttig om te handhaven. Hierdoor ontstaat meer vrijheid voor een economische activiteit die zich onderscheidt van ‘wonen’, maar ook van bestaande functies als logies of hotels. Dat biedt mogelijkheden voor een extra profilering als branche. Een volgende stap daarbij zou kunnen zijn dat in die branche een zekere mate van zelfregulering gaat optreden, bijvoorbeeld via het initiëren van een eigen keurmerk voor kwaliteit en veiligheid. Essentieel hierbij wel een goede afstemming met de hotelbranche in de stad.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Internationale scan

Inleiding

Tijdens de evaluatie van het Amsterdamse shortstaybeleid kwam steeds vaker de vraag naar boven hoe andere grote Europese steden dit beleid geregeld hebben. Met andere woorden: wat kunnen we leren van die steden waarmee Amsterdam concurreert als vestigingplaats voor buitenlandse ondernemingen? Besloten werd om de evaluatie af te sluiten met een quickscan van het shortstaybeleid van Brussel en Barcelona.[1]

Brussel

Brussel is bij uitstek een internationale stad: het is de hoofdstad van Europa en zetel van talloze internationale organisaties. In Brussel is dan ook een uitgebreid aanbod van woonruimte voor kort (en langer) verblijf. De verhuur van appartementen is in en rond Brussel niet beperkt tot één of enkele wijken. Er zijn aanbieders die een minimum van één maand hanteren, maar de meesten hanteren een minimum variërend van één tot vier overnachtingen. Brussel zelf bestaat uit het hoofdstedelijk gewest en de stad zelf (postcode 1000). Noch het gewest, noch de stad heeft expliciet beleid ten aanzien van short stay.

Wetgeving België

Voor het verhuren van woningen in Brussel dien je met verschillende wetgeving rekening te houden. Op federaal niveau is er ten eerste het (al)gemeen huurrecht. Dit is het uiterste minimum die door iedereen gerespecteerd moet worden. Als tweede komt boven op het (al)gemeen huurrecht de Huurwet. Deze wet geldt alleen voor woningen die als hoofdverblijfplaats dienen. In de Huurwet staat tevens vermeld dat de woningen moeten voldoen aan de regionale eisen. Als volgende laag zijn er de gewestelijke wetgevingen, de bekend zijn onder de Vlaamse Waalse en Brusselse Huisvestingscode. Tot slot kunnen gemeenten daarboven ook nog eens extra eisen stellen.

Alles wat met toerisme en hotelvoorzieningen te maken heeft, wordt beheerd door de gemeenschapscommissies. Hier gelden weer andere reglementeringen en zijn andere instanties verantwoordelijk.

[1] Hieronder hebben we voor beide steden de belangrijkste regelgeving proberen samen te vatten op basis van bronnenonderzoek op internet, korte belrondes en vragen per e-mail. Door de beperkte mogelijkheden in capaciteit, de vele documenten, de taalbarrière (Catalaans) en de onbekendheid met bestuurlijke verhoudingen kunnen er mogelijk kleine afwijkingen voorkomen met de feitelijke regels van dit moment.

Woningen als hoofdverblijfplaats.
De Huurwet is van toepassing op de woning die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met toestemming van de verhuurder. Aan deze voorwaarde wordt voldaan wanneer de huurder effectief en voornamelijk in de gehuurde woning woont.
De Huurwet biedt de mogelijkheid huurcontracten af te sluiten voor een viertal perioden, te weten:
- contracten van negen jaar;
- contracten van korte duur, dat wil zeggen korter dan drie jaar;
- contracten van lange duur, dus langer dan negen jaar;
- levenslange contracten.

Een huurcontract voor een periode korter dan drie jaar kan maar eenmaal verlengd worden en alleen onder dezelfde voorwaarden (huurprijs). Een verlengd contract mag, maar hoeft echter niet dezelfde tijdsduur te hebben, mits het totaal niet meer is dan drie jaar. Opzeggingen dienen schriftelijk drie maanden voor de einddatum te worden gedaan. De verhuurder is verplicht het contract te laten registreren bij een lokaal registratiekantoor.
Degene die een woning in Brussel verhuurt, dient zich te houden aan de Brusselse huisvestingscode. Deze code, die sinds 2004 in werking is getreden, schrijft een aantal eisen voor waaraan woningen moeten voldoen. Het betreft eisen op het terrein van veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woning. De woningen moeten bijvoorbeeld minimaal 18 m2 zijn bij één persoon en 46m2 bij vijf personen. Daar kunnen nog extra eisen aan gesteld worden. Het gewest Brussel schrijft bijvoorbeeld rookmelders voor. In feite zijn *alle* verhuurders van een gemeubileerde woning verplicht een zogenaamde Conformiteitsattest bij het Brusselse gewest aan te vragen. Uitgezonderd zijn echter appartementen die worden aangeboden als Bed&Breakfast of als hotelkamer.[2]
In theorie is er geen toezicht op huurappartementen als deze *alleen* voor kort verblijf wordt aangeboden. Omdat de Brusselse inspectie klachten van huurders pas na drie maanden kan behandelen, kunnen woningen alleen in beeld komen als deze langer dan drie maanden worden verhuurd. Overigens hebben volgens de Inspectie veel verhuurders van gemeubileerde woningen - ten onrechte - geen Conformiteitsattest aangevraagd.

Woningen als niet hoofdverblijfplaats
Woningen die als niet hoofdverblijfplaats worden verhuurd, vallen niet onder de huurwet, maar onder het eerder genoemde (al)gemeen huurrecht.[3] Dit betreft huurrecht dat in principe van toepassing is op alle verhuringen. Onder het (al)gemeen huurrecht gelden veel minder strenge voorwaarden dan onder het huurrecht. De voorwaarden betreffen meer algemene zaken, zoals de staat van een woning (is deze goed onderhouden?), huisvaderschap en

[2] Toeristische verblijven en dergelijke vallen dus niet onder de Brusselse Huisvestingscode.

[3] Wil de verhuurder niet dat het onroerend goed als hoofdverblijfplaats dient, dan moet in het huurcontract worden aangegeven welke redenen hiervoor zijn. Bovendien moet ook worden vermeld wat de hoofdverblijfplaats is van de huurder.

aansprakelijkheid bij brand. Belangrijk is dat het verhuurde zodanig ter beschikking wordt gesteld dat het daadwerkelijk kan worden gebruikt zoals bedoeld. Onder het (al)gemeen huurrecht kunnen huurcontracten worden aangegaan voor de duur van één dag.

Barcelona

De stad Barcelona heeft sinds de Olympische Spelen van 1992 een enorme aantrekkingskracht op toeristen, studenten en expats. In Barcelona is er een uitgebreid aanbod van zogenoemde toeristenappartementen voor kort (en langer) verblijf.[4] Barcelona scoort wat betreft het aanbod van verblijfsvoorzieningen voor expats en toeristen hoog in de 'European Cities Monitor' (2007).[5]

Brancheorganisatie

Door de enorme groei van de markt van toeristenappartementen in de afgelopen decennia is er voor eigenaren en makelaars in de provincie Barcelona in 2004 een brancheorganisatie opgericht (The Barcelona Association of Tourist Apartments (Apartur)). Naast belangenbehartiging, levert het allerlei diensten (cursussen, promotieactiviteiten, informatie over wetgeving) aan haar leden en kan het lidmaatschap tevens gebruikt worden als een kwaliteitskeurmerk. Daarnaast probeert de organisatie zich te weer te stellen tegen illegale aanbieders, waarvan er in Barcelona vermoedelijk velen zijn.

Overigens is, aldus een bron, de markt van toeristenappartementen de afgelopen jaren wel minder lucratief geworden door een enorme toename van niet alleen het aanbod toeristenappartementen, maar ook die van hotels.

Regelgeving

Uit het bronnenonderzoek op internet en uit het raadplegen van betrokkenen blijkt dat de regelgeving rond shortstayvoorzieningen (in Barcelona aangeduid als toeristenappartementen) ingewikkeld is. Ten eerste is er sprake van een gelaagdheid in regelgeving. Er is regelgeving voor het toerisme in het algemeen, voor toeristische verblijven en voor toeristenappartementen in het bijzonder. De regering van Catalonië stelt regelgeving op, maar gemeenten en andere lokale overheden kunnen daarbinnen weer variëren. Ten tweede wordt de regelgeving nogal eens aangepast, waardoor aanbieders van toeristen-appartementen ook de draad kwijt raken: '*het is erg ingewikkeld en in afwachting van nieuwe regels zitten we momenteel in een grijs gebied*'. Volgens verschillende bronnen komt er echter wel steeds flexibelere regelgeving en probeert men meer nadruk te leggen op de kwaliteit van de toeristenappartementen.

[4] Er wordt een aantal genoemd van 12.000 appartementen.

[5] Cushman& Wakefield (2007).

Hieronder proberen we de belangrijkste voor de stad Barcelona geldende regels samen te vatten.

- Vergunningen/registratie
- Elke aanbieder (eigenaar/makelaar) van een toeristenappartement dient zich in te schrijven bij het toeristenbureau van Catalonië. Zonder deze registratie is het niet toegestaan om zich op de markt van shortstay-appartementenverhuur te begeven.
- Omdat men eenvoudigere procedures wenst, is sinds kort het vergunningensysteem in de stad Barcelona afgeschaft. De aanbieder hoeft alleen nog maar een melding te doen dat zij een appartement aanbiedt als short stay.[6] Een aantal jaar heeft er een vergunningensysteem bestaan, waarbij per aangeboden appartement een vergunning aangevraagd moest worden bij de lokale (deel)gemeente.
- Echter kan een (deel)gemeente nog steeds beslissen geen of beperkt toeristenappartementen toe te staan. Voor het oude centrum van de stad (Ciutat Vella/Oude Stad) is er een quotum van bijna 1.200 appartementen.[7] Het quotum is volledig benut en staat voor de komende vijf jaar vast.
- Om het risico op overlast voor omwonenden te verminderen geldt voor de Oude Stad dat in een pand/wooncomplex naast gewone appartementen geen toeristenappartementen zijn toegestaan. Toeristenappartementen zijn alleen toegestaan wanneer alle appartementen van een pand/wooncomplex deze functie krijgen.
- Om overlastsituaties te voorkomen is er toestemming van de Vereniging van Eigenaren nodig om een in een woongebouw appartementen te verhuren als toeristenappartement.
- Het is de aanbieder verplicht om met de gebruiker/toerist een shortstay-contract af te sluiten. Er is geen minimum aantal dagen aan het verblijf. [8] Wel zijn er maxima aan het aantal gebruikers van een toeristenappartement.

- Kwaliteit
- Toeristenappartementen moeten aan allerlei verschillende kwaliteitseisen voldoen. Het gaat om de minimale aanwezigheid van verschillende gebruiksruimtes (woon-, slaap- en badkamer, en kookgelegenheid) met vereiste minimale afmetingen.[9] Daarnaast is 24-uurservice is verplicht, moet een appartement schoon zijn en moet het voorzien zijn van een blusapparaat, noodverlichting en veiligheidsinstructies.

[6] De appartementen worden niet meer geregistreerd als toeristenappartement, maar als een appartement met een economische activiteit.

[7] Op basis van een ruwe schatting is dit twee à drie procent van de hele woningvoorraad in de desbetreffende wijk.

[8] Volgens een vertaalde wet mag een gebruiker/toerist maximaal elf maanden gebruik van maken een appartement. Een andere bron geeft echter aan dat er geen maximum is.

[9] Voor een appartement geldt een minimal afmeting van 32m2.

- Om de diversiteit in de aangeboden kwaliteit te onderstrepen zijn - vergelijkbaar met het hotelwezen - kwaliteitscategorieën ingevoerd (door middel van aantal sterren).
- Het eerder genoemde Toeristenbureau ziet toe of aan de kwaliteitseisen wordt voldaan.

- Boetes
- Illegaal verhuur wordt bestraft met boetes (oplopend tot €30.000).
- Eigenaren van appartementen waar omwonenden overlast ervaren door verhuuractiviteiten, krijgen boetes opgelegd (variërend van €1.800 tot €15.000).

Conclusie
Opvallend is dat zowel in Brussel als Barcelona er geen minimumeisen zijn aan het aantal dagen dat een woning wordt verhuurd. Dit maakt het voor (potentiële) aanbieders veel aantrekkelijker om zich (legaal) op de markt van short stay te begeven.
Daarnaast komt met name in Barcelona een ontwikkeling op gang om meer de nadruk te leggen op de kwaliteit en veiligheid van de aangeboden woningen en hebben zij (effectieve) regels om burenoverlast te voorkomen (zoals een monofunctie voor één pand en grote zeggenschap voor de VvE's).

BIJLAGE 2

Lijsten respondenten

Gemeente Amsterdam

Naam	Organisatie
Mevr. Boon	Stadsdeel Nieuw-West
Mevr. Van der Chijs	Stadsdeel Zuidoost
Mevr. Genee	Expat center, gemeente Amsterdam
Dhr. Van Groenigen	Centrale stad
Mevr. Heuer, Dhr. Nijkerk en Hemstede (groepsgesprek)	Stadsdeel Centrum
Dhr. Konings	Stadsdeel Oost
Dhr. Kool	Stadsdeel Noord
Dhr. Van der Leeuw , Dhr. Dikkerboom en dhr. Veldhuisen (groepsgesprek)	Stadsdeel Zuid
Dhr. Versluijs	Stadsdeel West

Aanbieders, makelaars en belangenorganisatie

Naam	Organisatie
Dhr. Bakker	Meldpunt ongewenst verhuurgedrag
Dhr. Van der Berg	Vereniging expat Rentals Amsterdam
Dhr. Berendsen	Vesteda
Mevr. Genee	Expat center, gemeente Amsterdam
Mevr. Gerritsen	Belangenvereniging woonbotenverhuur
Mevr. Van Halen	Kamer van Koophandel
Dhr. Jurgens	A-partments
Dhr. Litjens	Amsterdam Locations/Vereniging Samenwerkende Accommodatiebedrijven (VSAB)
Dhr. Schraven	Koninklijke Horeca Nederland (KHM)
Dhr. Schoonberg	Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad (VVAB)
Dhr. Sloothaak	Htelapartments
Dhr. Tromp	Perfect Visit/VSAB
Dhr. Verberne	MMC

Bedrijven (afnemers)

Naam	Organisatie
Mevr. Annokkee	Danone
Mevr. De Boer	Concertgebouw
Mevr. Hagen	Ahold
Dhr. Mul	UvA (DUWO)
Mevr. Su Narain	E&Y
Mevr. De Ruiter	UPC Liberty Global
Mevr. De Wit	Joop van den Ende producties
Afdeling HR*	RBS
Afdeling HR*	McKinsey
Afdeling HR*	ING house
Global expat center*	ABN AMRO Expat clients

* Naam contactpersoon onbekend

BIJLAGE 3

Lijst deelnemers rondetafelbijeenkomst

Naam	Organisatie
Dhr. Van Ballegoijen	Alexander apartments
Dhr. Van der Berg	Vereniging expat Rentals Amsterdam
Dhr. Eefting	Centrale stad
Mevr. Jacobs	Kamer van Koophandel
Dhr. Van der Leeuw	Stadsdeel Zuid
Dhr. Litjens	Amsterdam Locations/VSAB
Dhr. Nijkerk	Stadsdeel Centrum
Dhr. Sloothaak	Htelappartments
Mevr. Vega Montesino	Perfect Visit/VSAB
Dhr. Verberne	MMC

BIJLAGE 4

Bronnen Brussel en Barcelona

Bronnen Brussel, onder andere:

- Dhr. Billiet, Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie
- De Huurwet, 11e editie, Federale overheidsdienst Justitie (januari 2010)
- http://www.broh.irisnet.be/broh.html
- http://www.huisvestingcode.be/nl/index.html
- http://pluspuzzels.be/nl/rechtengeld/vastgoed/artikel/469/een-huis-of-een-garage-verhuren-is-niet-hetzelfde
- http://www.justlanded.com/nederlands/Belgie/Belgie-Gids/Woonruimte-te-huur/Huurcontracten
- http://www.bbf.be/en/
- http://www.infotalia.com/nld/wonen/immo/huren/huur_detail.asp?id=577
- http://www.handelshuur.be/index.php?option=com_content&view=article&id=70&Itemid=60

Bronnen Barcelona, onder andere:

- Dhr. Litjens, Short Stay Group
- Dhr. María Camí, Feelgood Apartments
- Medewerker Homesearch Barcelona
- Barcelona Bulletin 251, maart 2008
- Verschillende decreten van de Catalaanse overheid (http://www.gencat.cat/)
- http://www.apartur.com/about-us-p20.htm
- http://www.homesearchbarcelona.com/en/barcelona-real-estate-blog/change-in-barcelona-tourist-apartment-licensing
- http://www.spanishpropertyinsight.com/spain/topics/property-rental-licence-catalonia.htm
- http://www.spanishpropertyinsight.com/spain/catalonia/barcelona/investment.htm
- http://w3.bcn.es/V04/Serveis/Ordenances/Controladors/V04CercaOrdenancesPerParaulaClau_Ctl/0,3156,200713899_200726005_3,00.html?accio=lliStatOrdenances&idParaulaClau=2604&idPare=1683&cadena=touristic
- http://www.bcn.es/estadistica/catala/dades/guiadt01/mapes/index.htm

Regioplan Beleidsonderzoek

Nieuwezijds Voorburgwal 35
1012 RD Amsterdam
T 020 531 531 5
F 020 626 519 9
E info@regioplan.nl
I www.regioplan.nl