

Stadhuis, Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM
Telefoon 020 552 2900
Fax 020 552 3223
www.amsterdam.nl

T. Herrema
wethouder

Retouradres: B&W, Postbus 202, 1000 AE AMSTERDAM

Aan de leden van de Gemeenteraad

Datum 21 januari 2009
Behandeld door C. van Groenigen
Kenmerk DW.2009.0054

Geachte leden van de Raad,

Vandaag staat het nieuwe short stay beleid van de gemeente Amsterdam op de agenda van uw plenaire vergadering.

Het short stay beleid regelt de verhuur korter dan zes maanden in Amsterdam. De behoefte aan duidelijkheid op dit terrein is groot. Dit geldt voor zowel huurders, verhuurders als de gemeente. Het gemeentelijk short stay beleid is ontwikkeld om ruimte gegeven aan verhuurders om op legale wijze structureel te verhuren voor korter dan zes maanden.

Afgelopen vrijdag heeft het georganiseerde bedrijfsleven onder aanvoering van de Kamer van Koophandel een raadsadres verzonden waarin werd aangegeven dat men het met de essentie van het beleid goed kan vinden, maar dat er ook kritiekpunten zijn. Deze brief gaf aanleiding voor een gesprek dat ik gisteren heb gehad met de voorzitter van de Kamer van Koophandel. Het was een constructief gesprek waarin de wederzijdse standpunten nader belicht werden.

Naar aanleiding van dit gesprek wil ik u een viertal wijzigingsvoorstellen voorleggen:

1. De vergunning wordt verleend voor een periode van 10 jaar (in plaats van 5 jaar);
2. Er wordt geen financiële compensatie gevraagd voor de woningonttrekking (in het huidige voorstel is dit 1,2% van de WOZ waarde).
3. De vergunning wordt overdraagbaar aan de rechtsopvolger van de eigenaar;
4. Het College stelt een handhavingprotocol vast.

Met deze wijzigingen wordt de vergunning dus goedkoper en heeft de eigenaar van de woning langer de mogelijkheid om zijn woning voor short stay te verhuren. De kosten voor de vergunning (zoals geformuleerd in het huidige voorstel) zijn, met het oog op het huidige economische klimaat niet langer gewenst. Daarnaast moet het juist nu voor expats mogelijk zijn om gedurende korte tijd in deze stad te wonen. Een regeling die de vergunning zonder veel financiële kosten mogelijk maakt, past binnen dit streven.

Ik stel ook voor om de vergunning zaakgebonden te maken, zodat deze kan worden overgedragen aan de rechtsopvolger van de eigenaar. Zo kunnen bij verkoop van de woning de investeringen worden meegenomen in de koopprijs. Ook deze maatregel geeft de eigenaar van de woning dus meer zekerheid.

Daarnaast is het van belang dat de handhaving eenduidig wordt uitgevoerd. Het kan immers niet zo zijn dat elk stadsdeel de handhaving anders oppakt. Een streven naar een gemeenschappelijk handhavingsteam is een concrete uitwerking van dit streven. Om er voor te zorgen dat stadsdelen die zich niet aansluiten bij dit team toch op een gelijksoortige wijze gaan handhaven stelt het College van B&W een handhavingsprotocol vast.

Tenslotte:

1. Ik zal erop toezien dat short stay overall zo goed gespreid mogelijk wordt gemaakt. Het mag immers niet zo zijn dat de stadsdelen short stay de facto onmogelijk maken;
2. Het bedrijfsleven heeft gevraagd om een onderzoek naar de ontwikkeling van de woonbehoefte van expats, cq buitenlandse arbeidskrachten die in Amsterdam werken. In relatie tot de ambitie van Amsterdam Topstad verwachten zij dat deze woonbehoefte toeneemt. Het College zal het initiatief nemen tot een onderzoek en hierover met het bedrijfsleven overleg voeren.
3. Er volgt een extra communicatieslag om aan particuliere eigenaren goed uit te leggen wat wel en niet is toegestaan met betrekking tot short stay.

Op grond van het bovenstaande heeft het georganiseerde bedrijfsleven te kennen gegeven alsnog in te stemmen met de beleidsnotitie short stay.

In de bijlage van deze brief laat ik u zien op welke wijze de beleidsnotitie short stay aangepast dient te worden om deze wijzigingen mogelijk te maken.

Hoogachtend,
Gemeente Amsterdam

T. Herrema
Wethouder

Bijlage 1 (bij brief met kenmerk DW.2009.0054)

Benodigde wijzigingen in de beleidsnotitie short stay (d.d. 10-12-2008).

Handhavingprotocol

Pagina 26: onder het vetgedrukte kopje 'centraal' toevoegen: *vaststellen van een handhavingprotocol.*

Pagina 26: 2e alinea aan de laatste zin toevoegen: *met dien verstande dat B&W centraal een handhaafprotocol vaststellen.*

Woningonttrekkingsvergoeding

Pagina 5: schrappen 9. *Voor de woningonttrekking moet een compensatie ten behoeve van het Fonds woningonttrekking worden betaald.*

Pagina 10: schrappen: *Tevens zullen niet met terugwerkende kracht lasten in de vorm van leges of financiële compensatie worden opgelegd.*

Pagina 10; invoegen: *Tevens zullen niet met terugwerkende kracht lasten in de vorm van leges worden opgelegd.*

Pagina 14: schrappen: *Voor dergelijke woningen hoeft dan ook geen compensatie en geen leges voor een short stay vergunning te worden betaald.*

Pagina 14: invoegen; *Voor dergelijke woningen hoeft dan ook geen leges voor een short stay vergunning te worden betaald.*

Pagina 17: schrappen: *Er dient financiële compensatie betaald te worden van 1,2% van de WOZwaarde per 5 jaar;*

Pagina 19: schrappen: *Verschuldigd zijn leges, een financiële compensatie en toeristenbelasting.*

Pagina 19: invoegen: *Verschuldigd zijn leges en toeristenbelasting.*

Pagina 19: schrappen 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.

Pagina 30 en 31: schrappen: *punt 5 financiële compensatie. 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.*

Pagina 31: schrappen: *Indien een loting niet noodzakelijk was, ontvangen alle aanvragers die een correcte aanvraag hebben ingediend en de financiële compensatie hebben betaald, een vergunning.*

Pagina 31: invoegen: *Indien een loting niet noodzakelijk was, ontvangen alle aanvragers die een correcte aanvraag hebben ingediend, een vergunning.*

Pagina 31: schrappen: *Indien geloot is, ontvangen alle ingelote aanvragers die de financiële compensatie hebben betaald een vergunning.*

Pagina 31: invoegen: *Indien geloot is, ontvangen alle ingelote aanvragers een vergunning.*

Pagina 34: schrappen: *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.*

Vergunningstermijn

Pagina 5, schrappen punt 4. Invoegen: *De eigenaar van de woning vraagt een vergunning aan. Deze geldt voor 10 jaar.*

Pagina 17: schrappen: *vijfde punt: De vergunning wordt voor een periode van maximaal 5 jaar verstrekt.*

Pagina 17: invoegen: *vijfde punt: De vergunning wordt voor een periode van maximaal 10 jaar verstrekt.*

Pagina 17: schrappen: *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.*

Pagina 17: invoegen: *De afgegeven tijdelijke woningonttrekkingsvergunning geldt voor tien jaar.*

Pagina 17: schrappen: *Overigens zal ruim binnen de termijn van 5 jaar het nieuwe beleid, zoals omschreven in deze beleidsnotitie, minstens één maal zijn geëvalueerd⁷ 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.*

Pagina 17: invoegen: *Overigens zal ruim binnen een termijn van 2 jaar na inwerkingtreding van het nieuwe beleid, zoals omschreven in deze beleidsnotitie, minstens één maal zijn geëvalueerd 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.*

Vergunning overdraagbaar

Pagina 9: invoegen 2^o alinea na "rendabel te maken": *De vergunning is zaakgebonden, hetgeen betekent dat deze overgaat op de rechtsopvolger van de eigenaar.*



Onderwerp

Gewijzigde Raadsvoordracht short stay beleid naar aanleiding van brief van 21 januari 2009

Gevraagd advies

De Gemeenteraad adviseren in te stemmen met de gewijzigde raadsvoordracht short stay naar aanleiding van de in de Raad van 21 januari uitgedeelde brief.

Korte toelichting (bestuurlijke context)

Op 20 januari 2009 heeft wethouder Herrema een gesprek gehad met het bestuur van de Kamer van Koophandel inzake de beleidsnotitie short stay. Aanleiding voor dit gesprek was een raadsadres van de Kamer. Tijdens het gesprek kwam naar voren dat er een viertal wijzigingen van het beleid door de Kamer gewenst waren:

1. De tijdelijke woningonttrekkingsvergunning voor short stay wordt verleend voor 10 jaar in plaats van 5 jaar.
2. De financiële compensatie gaat van 1,2% naar 0%.
3. de vergunning wordt overdraagbaar aan de rechtsopvolger van de eigenaar.
4. Het College stelt een handhavingsprotocol vast.

Daarnaast heeft wethouder een drietal punten toegezegd:

1. De wethouder zal er op toezien dat short stay overal zo goed mogelijk verspreid mogelijk wordt. Het mag immers niet zo zijn dat de stadsdelen short stay de facto onmogelijk maken.
2. het bedrijfsleven heeft gevraagd om een onderzoek naar de ontwikkeling van de woonbehoefte van expats, cq buitenlandse arbeidskrachten die in Amsterdam werken. In relatie tot de ambitie van Amsterdam Topstad verwachten zij dat deze woonbehoefte toeneemt. Het College zal het initiatief nemen tot een onderzoek en hierover met het bedrijfsleven overleg voeren.
3. Er volgt een extra communicatieslag om aan particuliere eigenaren goed uit te leggen wat wel en niet is toegestaan met betrekking tot short stay.

Deze punten zijn verwerkt in een brief aan de Raad. Deze brief is kort voor de raadsvergadering van 21 januari verspreid onder de Raadsleden. Tijdens het vaststellen van de agenda is toen besloten dat de Raad meer tijd nodig had om de inhoud van de brief te bestuderen.

Onderbouwing gevraagd advies

n.v.t.

Stukken

Meegezonden stukken

1. Concept Raadsvoordracht vaststelling short stay.
2. Beleidsnotitie short stay.
3. Brief wethouder Herrema aan Raad d.d. 21 januari 2009 (DW.2009.0054)

Ter inzage gelegde stukken

n.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

n.v.t.

Behandeling in de gemeenteraad

Gemeenteraad op [onbekend]
Gemeenteraad op woensdag 11 maart 2009

Financiële toelichting

n.v.t.

Extern overleg

De voorliggende wijziging is een gevolg van overleg met de Kamer van Koophandel.

Advies raadscommissie

<vrije tekst>

Behandelend ambtenaar

dienst wonen, Chris van Groenigen, 552.7254

Jaar	2008	Vergaderdatum	<vrije tekst griffie>
Afdeling	1	Agendapunt	<vrije tekst griffie>
Nummer	0		
Publicatiedatum	<vrije tekst griffie>		

Onderwerp

Vaststellen short stay beleid.

Aan de gemeenteraad

Op grond van het hiernavolgende stellen wij u voor, het volgende besluit te nemen:

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van <datum onbekend>,

Besluit:

1. Akkoord te gaan met de vaststelling van de beleidsnotitie short stay waarvan de belangrijkste punten zijn:

- A. De basis van het vergunningstelsel voor short stay is tijdelijke woningonttrekking op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet.
- B. 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.
- C. 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.
- D. De eigenaar van de woning vraagt een short stay vergunning aan. Deze geldt voor 10 jaar.
- E. Alleen in woningen met een huur boven de huurliberalisatiegrens (142 punten, € 631,73 per 1 juli 2008) is short stay mogelijk.
- F. Short stay wordt mogelijk vanaf één week tot zes maanden (daarboven is sprake van gewoon wonen).
- G. 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%.
- H. Bij meer vraag dan aanbod wordt een systeem van loting gehanteerd.
- I.
- J. Voor overnachtingen in short stay appartementen moet toeristenbelasting

Deleted: vijf jaar, maar na vijf jaar kan eenmalig een nieuwe vergunning worden verleend zonder dat hoeft te worden ingeloot, onder voorbehoud van wijziging van het contingent en de verdeling hiervan.

Deleted: Voor de woningonttrekking moet een compensatie ten behoeve van het Fonds woningonttrekking worden betaald.

betaald worden.

- K. Woningen die vóór eind 2008 met concrete instemming van de gemeente voor short stay worden gebruikt vallen binnen het overgangsbeleid.
- L. 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.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

H. de Jong, secretaris

M.J. Cohen, burgemeester

Toelichting (bestuurlijke context)

In het kader van de beleidsontwikkeling voor short stay is er een inspraakperiode geweest. De ingekomen inspraakreacties zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording. Het short stay beleid is op twee belangrijke punten gewijzigd:

- Het verhogen van het quotum van 825 woningen naar 1.350 geldend voor de gehele stad.
- De verlaging van de woningonttrekkingsvergoeding van 3% naar 1,2%.

Deze wijzigingen van het short stay beleid zijn ook doorgevoerd in de uiteindelijke beleidsnotie short stay.

Ad 1 Akkoord te gaan met het gevraagde besluit. Ter toelichting van de gevraagde punten:

- A. De basis van het vergunningstelsel voor short stay is tijdelijke woningonttrekking op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet.

Short stay wordt gereguleerd middels een vergunningstelsel op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet (Het is verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders aan die bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is). Het quotum voor short stay (welke naar aanleiding van de inspraak is verhoogd van 825 woningen naar 1.350 geldend voor de gehele stad) kent eveneens zijn juridische basis in artikel 30 van de Huisvestingswet.

- B. Voor nieuwbouwwoningen (opgeleverd vanaf 1 januari 2008) geldt het vergunningstelsel 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.

Voor nieuwbouw (en het omzetten van panden met een kantoor- of

bedrijfsbestemming naar een woonbestemming), maar met gebruik als short stay, is geen short stay vergunning noodzakelijk. In de bestaande woonruimtevoorraad is het vergunningsstelsel voor short stay gericht op het behoud en de samenstelling daarvan. Nieuwbouw 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.

- C. 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.

Short stay vindt plaats in woningen en woonboten waarop volgens de regels 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 huidige bestemming wonen. Om short stay toch mogelijk te maken binnen het ruimtelijk juridisch kader dient elk stadsdeel een papaplubestemmingsplan vast te stellen. Tevens dient bij elke lopende bestemmingsplan procedure op dit moment waar gewenst binnen de woonbestemming ook short stay mogelijk te worden gemaakt. Na vaststelling van het paraplubestemmingsplan moet in elk opvolgend bestemmingsplan waar gewenst binnen de bestemming wonen short stay mogelijk worden gemaakt. In dat bestemmingsplan wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven voor welke gebieden van het stadsdeel wonen vanaf één week mogelijk wordt. De procedure voor het vaststellen van een paraplubestemmingsplan duurt minimaal één jaar. 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.

- D. De eigenaar van de woning vraagt een short stay vergunning aan. Deze geldt voor tien jaar.

Short stay valt binnen een vergunningsstelsel. Hierdoor wordt het mogelijk om een maximum te stellen aan het aantal woningen in de bestaande voorraad dat voor deze vorm van wonen wordt ingezet. Het is nadrukkelijk de eigenaar die een vergunning moet aanvragen en niet de bemiddelaar. De vergunning wordt overdraagbaar aan de rechtsopvolger van de eigenaar

Deleted: vijf jaar, na 5 jaar kan eenmalig een nieuwe vergunning worden verleend zonder dat hoeft te worden ingeloot, onder voorbehoud van wijziging van het contingent en de verdeling hiervan.

- E. Alleen in woningen met een huur boven de huurliberalisatiegrens (142 punten, € 631,73 per 1 juli 2008) is short stay mogelijk.

De huurliberalisatiegrens is vastgehouden als prijsgrens waar short stay wel

en niet is toegestaan in de woningmarkt. Short stay is in niet-geliberaliseerde huurwoningen niet mogelijk. Dit geldt ook voor nieuwbouw. De huisvesting van speciale doelgroepen (studenten en kunstenaars) valt eveneens binnen de regeling.

- F. Short stay wordt mogelijk vanaf één week tot zes maanden (daarboven is sprake van gewoon wonen).

De grens van één week is niet aangepast. Er was kritiek op deze termijn (te lang, te kort), op deze manier wordt er ruimte geboden aan short stay én is er een duidelijk onderscheid tussen toeristisch verblijf en kort wonen voor short stay.

- G. 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%.

Naar aanleiding van de inspraak is het quotum nu geldig voor de gehele stad. In de stadsdelen die buitengesloten waren wordt op dit moment al short stay aangeboden en daarom is het onwenselijk dat deze stadsdelen geen quotum krijgen. Daarnaast is het quotum nu gebaseerd op de gehele geliberaliseerde huurvoorraad (dus ook de corporatiewoningen).

Wanneer stadsdelen – met name deze met een hoge woningmarktdruk - een groter quotum wensen voor short stay is B&W bereid om dit in overweging te nemen (voor stadsdeel Centrum is deze ruimte er niet). Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de eis van een objectieve onderbouwing op basis van het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad.

- H. Bij meer vraag dan aanbod wordt een systeem van loting gehanteerd.

Het is mogelijk dat er meer aanvragen zijn dan plekken binnen het quotum. Op een dergelijk moment zal er worden geloot om zo de volgorde van de aanvragen te bepalen.

- I. Voor overnachtingen in short stay appartementen moet toeristenbelasting betaald worden.

In de inspraaknotitie werd het niet expliciet genoemd, maar wanneer iemand zich niet inschrijft in de Gemeentelijke Basis Administratie voor persoonsgegevens (dit zal bij short stay vaak het geval zijn), dan moet er toeristenbelasting betaald worden. Toeristenbelasting moet gezien worden als een algemene verblijfsbelasting.

- J. Woningen die vóór eind 2008 met concrete instemming van de gemeente voor short stay worden gebruikt vallen binnen het overgangsbeleid.

Ten aanzien van woningen die in de periode vóór eind 2008 met concrete

Deleted: <#>Voor de woningonttrekking moet een compensatie ten behoeve van het Fonds woningonttrekking worden betaald. ¶

¶
Naar aanleiding van de inspraak is er gekozen voor een compensatie van 1,2% van de WOZ-waarde per vergunningsperiode van 5 jaar (dit was 5%). 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. Bijvoorbeeld: voor een woning met een WOZ-waarde van € 300.000 euro in Oud-Zuid betaalt men € 3.600 voor de woningonttrekking voor een periode van 5 jaar.

Formatted: Bullets and Numbering

Formatted: Bullets and Numbering

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.

K. Short stay op woonboten wordt mogelijk met een ontheffing binnen de Verordening op de haven en het binnenwater (VHB) ten behoeve van short stay, mits passend binnen het bestemmingsplan.

Formatted: Bullets and Numbering

Omdat de Huisvestingsverordening voor ligplaatsen in Amsterdam niet geldt, is regulering van short stay alleen mogelijk met de Verordening op de haven en het binnenwater. 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.

Bestuurlijke context

De kern van het short stay beleid is dat de gemeente Amsterdam expliciet ruimte wil bieden aan deze vorm van kort wonen. Op dit moment is niet duidelijk wat short stay is en wat toeristisch verblijf. Om handhaving van illegale hotelactiviteiten mogelijk te maken, de woningmarkt te beschermen en aan short stay de ruimte te geven in het kader van Amsterdam Topstad, is beleid noodzakelijk.

Het beleidsproces werd in eerste instantie in een breed gezelschap getrokken door stadsdeel Centrum. Omdat het beleid voor short stay een weerbarstig proces bleek te zijn dat veel raakvlakken met andere beleidsterreinen kent, is in de tweede helft van 2007 besloten om het beleid voor short stay centraal stedelijk te ontwikkelen.

In de Raad is short stay verschillende malen aan de orde gekomen. Zo hebben de PvdA, de VVD en D66 notities en raadsadressen ingediend. Deze zijn meegenomen in de totstandkoming van de beleidsnotitie.

Er is meerdere malen bestuurlijk overleg geweest tussen de stadsdeelvoorzitter Iping en wethouders Asscher en Herrema. Hierbij is overeenstemming bereikt over de hoofdlijnen van het beleid voor short stay in Amsterdam.

Op 4 december 2007 heeft B&W de hoofdlijnen van het short stay beleid vrijgegeven voor inspraak. Verschillende reacties zijn binnengekomen en naar aanleiding van de inspraak is de uiteindelijke beleidsnotitie op verschillende punten aangepast. Met name het beter tegemoet komen aan de praktijk van de regeling en het beter juridisch verankeren zijn twee belangrijkste elementen in het proces geweest.

Op 20 januari 2009 heeft wethouder Herrema een gesprek gehad met het bestuur van de Kamer van Koophandel inzake de beleidsnotitie short stay. Aanleiding voor dit gesprek was een raadsadres van de Kamer. Tijdens het gesprek kwam naar voren dat er een viertal wijzigingen van het beleid door de Kamer gewenst waren:

1. De tijdelijke woningonttrekkingsvergunning voor short stay wordt verleend voor 10 jaar in plaats van 5 jaar.
2. De financiële compensatie gaat van 1,2% naar 0%.
3. de vergunning wordt overdraagbaar aan de rechtsopvolger van de eigenaar.

Formatted: Bullets and Numbering

4. Het College stelt een handhavingsprotocol vast.
Daarnaast heeft wethouder een drietal punten toegezegd:

1. De wethouder zal er op toezien dat short stay overal zo goed mogelijk verspreid mogelijk wordt. Het mag immers niet zo zijn dat de stadsdelen short stay de facto onmogelijk maken.
2. het bedrijfsleven heeft gevraagd om een onderzoek naar de ontwikkeling van de woonbehoefte van expats, of buitenlandse arbeidskrachten die in Amsterdam werken. In relatie tot de ambitie van Amsterdam Topstad verwachten zij dat deze woonbehoefte toeneemt. Het College zal het initiatief nemen tot een onderzoek en hierover met het bedrijfsleven overleg voeren.
3. Er volgt een extra communicatieslag om aan particuliere eigenaren goed uit te leggen wat wel en niet is toegestaan met betrekking tot short stay.

Formatted: Bullets and Numbering

Deze punten zijn verwerkt in een brief aan de Raad. Deze brief is kort voor de raadsvergadering van 21 januari verspreid onder de Raadsleden. Tijdens het vaststellen van de agenda is toen besloten dat de Raad meer tijd nodig had om de inhoud van de brief te bestuderen.

De Raadscommissie voor Verkeer, Vervoer en Infrastructuur, Dienstverlening, Volkshuisvesting en Monumenten heeft op woensdag 4 februari 2009 ingestemd met het voorleggen van dit voorstel aan uw vergadering. In dit voorstel is de gewenste wijziging op het punt van het vrijgeven van short stay in de nieuwbouw meegenomen. Deze wijziging is verwoord onder punt B. Op 4 december 2008 heeft het College van B&W ingestemd met dit wijzigingsvoorstel.

Deleted: 15 oktober 2008

Stukken

Meegezonden stukken

1. Nota van beantwoording.
2. Beleidsnotitie short stay.

Ter inzage gelegde stukken

<vrije tekst>