



Aan : Het College van B & W
Gemeente Amsterdam

Datum : 25 januari 2008

Kenmerk :

Archiefnr :

Betreft : Reactie op Nota 'Short Stay in Amsterdam'

Geacht college,

Graag geven wij een reactie op de concept Nota 'Short Stay in Amsterdam' die u voor inspraak aan belanghebbenden heeft voorgelegd.

Wij vinden het positief en ook noodzakelijk dat de gemeente met een short stay beleid komt. Wij vinden dat passen bij de ambitie van 'Amsterdam Topstad', zoals dat onlangs bijvoorbeeld ook is verwoord in de Woonvisie van de gemeente Amsterdam. Tijdelijke huisvestingsmogelijkheden voor bijvoorbeeld internationale werknemers vergroten de kans voor Amsterdam en de regio om de metropoolambitie waar te maken. Ook is het een bijdrage aan verbetering van het vestigingsklimaat voor bedrijven. Wij vinden de uitwerking van het beleid echter onnodig gedetailleerd en beperkend. Dat geldt ook voor de maximale periode van een half jaar. Wij vragen ons af of het op deze wijze wel goed van de grond komt.

Het short stay beleid wordt alleen mogelijk in de geliberaliseerde sector. Met zoveel woorden wordt gesteld dat huurwoningen beneden de liberalisatiegrens niet beschikbaar mogen komen voor short stay (pag. 4). Dit zou echter een, naar wij aannemen, niet beoogde beperking van de huidige praktijk inhouden. Diverse corporaties bieden in samenwerking met onderwijsinstellingen in Amsterdam short stay voorzieningen aan voor internationale studenten in de sociale sector. Dit ondersteunt de ambitie van 'Amsterdam Kennisstad'.

Bovendien stellen corporaties in toenemende mate short stay voorzieningen beschikbaar voor jongeren, gericht op wonen-werken-leren trajecten, bijvoorbeeld in 'kamers met kansen' projecten, al dan niet met begeleidingscontracten. Wij vinden het maatschappelijk van grote betekenis dat corporaties via deze vormen van short stay nieuwe perspectieven kunnen bieden aan deze groepen.

Om eventuele misverstanden te voorkomen, stellen wij voor om uitdrukkelijk te vermelden dat het bieden van short stay voorzieningen voor deze groep reeds mogelijk is en blijft in het gereguleerde segment. Met andere woorden, wij gaan ervan uit dat deze nota dus geen betrekking heeft op deze reeds bestaande short stay voorzieningen voor genoemde groepen.

Wij willen echter nog wel verder gaan. Wij zijn er voorstander van om short stay voorzieningen in zekere mate ook in het gereguleerde segment mogelijk te maken. De stad heeft immers niet alleen te maken met goedbetaalde expats van topbedrijven, maar ook met bijvoorbeeld wetenschappelijk onderzoekers die echt niet zoveel verdienen, en werknemers uit de 'creatieve klasse' zoals kunstenaars die vanwege tijdelijk werk, stage of promotieonderzoek beperkte tijd in de stad willen verblijven en daarna weer vertrekken.

Wij begrijpen dat deze behoefte concurreert met de kansen van reguliere woningzoekenden voor een woning op de Amsterdamse markt. Maar aan genoemde groepen wordt onvoldoende recht gedaan als er in het geheel geen mogelijkheden zijn in het betaalbare segment. Zo kunnen wij ons voorstellen dat het aanbod in het gereguleerde segment voor deze groepen aan een maximum wordt gebonden. Het hoeft ook helemaal niet om heel grote aantallen te gaan.

Het uitsluitend aanbieden van short stay voorzieningen in de geliberaliseerde sector heeft tot gevolg dat voornamelijk grote woningen daarvoor in aanmerking komen. Kleinere appartementen zullen immers vrijwel uitsluitend binnen het gereguleerde segment vallen. In elk geval hebben corporaties in de binnenstad heel weinig van dergelijke woningen. Het zullen dan voornamelijk particulieren zijn die dit aanbod kunnen realiseren. Er wordt in onze ogen een bovenmatig beroep gedaan op grotere woningen in de binnenstad, waar er weinig van zijn, voor een groep die tijdelijk in Nederland verblijft en die vaak ook genoeg neemt met een kleiner appartement.

Gelet op het feit dat de short stay betrekking heeft op het geliberaliseerde segment, vinden wij de regeling onnodig beperkend en gedetailleerd. Wij spreken immers over de vrije sector! Wij bevelen u aan de regeling nog eens op zijn juridische houdbaarheid te toetsen. Waarover we ons verder zorgen maken is het feit dat de centrale stad weliswaar een beleidsregel voor de short stay vaststelt (die dus in onze ogen erg gedetailleerd is), maar de stadsdelen in belangrijke mate de uitvoering ter hand nemen. Zij zijn bovendien vrij om te beslissen of ze meegaan in het beleid van de centrale stad. Het risico lijkt ons groot dat stadsdelen nog aanvullende, en wellicht van elkaar afwijkende voorwaarden gaan stellen die de realisatie van short stay voorzieningen verder zal bemoeilijken.

We kunnen ons een quotering ook in de geliberaliseerde sector nog wel enigszins voorstellen, om 'wildgroei' te voorkomen. Maar waarom een reeks van stadsdelen in eerste instantie wordt uitgesloten van short stay activiteiten, is ons niet duidelijk en vinden wij ook niet wenselijk. Voor met name de groep met een lager inkomen die tijdelijk in Amsterdam wil verblijven, is daar wellicht betaalbaar aanbod te realiseren. Bovendien kunnen deze groepen ook mede een impuls geven aan de stedelijke vernieuwing in deze wijken. Mits met mate toegepast geloven wij niet dat daardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan.

De gemeente wil een periode van minimaal één week en maximaal een half jaar hanteren voor short stay. De ondergrens zal gekozen zijn om te voorkomen dat langs een omweg als het ware extra hotelfaciliteiten worden gecreëerd. Dat kunnen wij begrijpen. Het vinden het echter niet logisch om als bovengrens zes maanden voor short stay te nemen. Beter is het om aan te sluiten bij het huurrecht ter zake. In de regel worden short stay voorzieningen aangeboden onder de noemer 'naar zijn aard van korte duur'. Uit jurisprudentie blijkt dat de kantonrechters onder 'korte duur' over het algemeen een periode van één jaar verstaan. Wij dringen er ten zeerste op aan om bij deze termijn aan te sluiten.

Een ander punt is de financiële compensatie die de gemeente vraagt. Wij zien niet in waarom de gemeente eventuele verhuurders van short stay in financiële zin zo zwaar belast, ook al omdat er voor de gemeente zelf vrijwel geen extra werkzaamheden tegenover staan. Voor die mogelijke werkzaamheden worden nog apart leges geheven. Een te betalen 'compensatie' van maximaal 3% van de WOZ waarde, omdat er sprake is van 'woningonttrekking', vinden wij onterecht en absurd.

Er wordt wel degelijk voorzien in een behoefte en 'short stay' is gewoon gewenst beleid. De afweging van de gemeente is kennelijk geweest dat het belang van het realiseren van short stay voorzieningen groter wordt geacht dan behoud van de geliberaliseerde voorraad en dan is een 'compensatie' een merkwaardig fenomeen. Sterker nog, er is naar onze mening nog steeds sprake van 'wonen', maar dan 'naar zijn aard van korte duur'.

Een eenvoudig rekensommetje laat zien hoezeer de gemeente financieel voordeel heeft van dit beleid. Uitgaande van een gemiddelde WOZ waarde van € 350.000 komt een 'compensatie' van 3% voor een verhuurder per woning neer op een bedrag van circa € 10.500 voor de maximale termijn van vijf jaar. Gerekend per maand moet de verhuurder dus € 175 extra aan huur vragen, alleen om de 'compensatie' richting de gemeente te kunnen opbrengen.

Daarbij zijn de leges nog buiten beschouwing gelaten. Bij verhuur van 850 woningen in de short stay levert dit de gemeente een bedrag op van maar liefst € 9 miljoen. Een opbrengst waar geen werkzaamheden tegenover staan, en waar de gemeente bovendien geen huur- of leegstandsrisico loopt. Dit staat naar onze mening niet in verhouding tot elkaar. Dit kan toch niet de bedoeling zijn? De gemeente zou er genoeg mee moeten kunnen nemen dat zij in economische zin al voldoende zal profiteren van het feit dat er short stay mogelijkheden worden geboden voor bedrijven en instellingen.

Wij hebben al met al grote twijfels of de voorgestelde regeling gaat werken. Voor bepaalde vormen van short stay kunnen verhuurders overigens ook andere wegen bewandelen. Zij kunnen er immers voor kiezen om hun woning bijvoorbeeld te verhuren aan een bedrijf, dat vervolgens van de woonruimte gebruik kan maken door voor langere of kortere tijd hun eigen werknemers onder dak te brengen. Men heeft op deze wijze niet te maken met de gedetailleerde voorschriften van deze regeling. Het lijkt ons beter om op voorhand een meer aantrekkelijke en werkbare short stay regeling te ontwikkelen waarvan verhuurders graag gebruik willen maken.

Wij zouden graag zien dat de gemeente de uitwerking van het short stay beleid nog eens heroverweegt. Wij zijn altijd bereid tot een nadere toelichting op onze visie. Graag worden wij ook betrokken bij de aangekondigde evaluatie van de regeling na twee jaar.

Met vriendelijke groet,
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Hans van Harten
directeur