



Spiedvoordracht voor de collegevergadering van
22 november 2011

Portefeuille **31**
Agendapunt **A1**

Tekst van openbare besluiten
wordt gepubliceerd **Onderwerp**

Evaluatie shortstay, reactie B&W en hoofdlijnen nieuw beleid

Tekst van openbare
besluiten wordt
gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de evaluatie van het short stay beleid met als belangrijkste conclusies:
 - a. Buitenlandse werknemers slagen er in een verblijfsplek te vinden in Amsterdam.
 - b. Het shortstaybeleid heeft het illegale aanbod van deze voorzieningen maar zeer beperkt geremd omdat de handhaving tekort heeft geschoten.
 - c. Stadsdelen hebben nauwelijks kunnen handhaven.
 - d. Andere woningzoekenden worden nog steeds verdrongen.
 - e. Het shortstaybeleid is er niet in geslaagd mogelijke aantasting van de leefbaarheid in buurten als gevolg van shortstay tegen te gaan.
 - f. Het shortstaybeleid heeft Amsterdam Topstad "niet in de weg gelopen". Met name nieuwbouw heeft een positieve bijdrage gehad.
 - g. Verdeelbesluiten van stadsdelen hebben in strijd met de bedoeling shortstay deels onmogelijk gemaakt.
2. In te stemmen met de aanbiedingsbrief bij het evaluatierapport shortstay waarin wordt gekozen voor een vernieuwing van het shortstay beleid langs de volgende lijnen:
 - A. Voortbouwen op de positieve resultaten die inzake shortstay als geheel zijn bereikt, waarbij nog meer het accent zal liggen op het stimuleren van het aanvragen van een vergunning.
 1. Naast shortstay blijven worden ingezet op toename van appartementenhotels en familiehôtels om ook op die manier in te spelen op de wens van vragers in een meer "woonachtige omgeving" te verblijven.
 2. Shortstay, mits met een vergunning, is in de gehele stad zonder quotum mogelijk in (in principe) alle gebieden, waarbij shortstay in nieuwbouw zonder vergunning mogelijk blijft.
 3. In verband met de leefbaarheid kan shortstay beperkt worden door uitsluiting van gebieden of quoterig. In de nog uit te werken beleidsregels worden criteria opgenomen voor de onderbouwing van een dergelijke beperking van shortstay.
 4. Een door de shortstay branche op te zetten keurmerk voor short stay wordt door de gemeente actief ondersteund.
 5. De minimale verblijfsduur wordt vijf nachten (nu zeven).
 6. De huishoudensdefinitie wordt verruimd tot een maximumbezetting van vier personen bij meer dan één huishouden.
 - B. Handhaven van de doelstelling van het beleid: het bijdragen aan een aantrekkelijk sociaaleconomisch vestigingsklimaat voor bedrijven door het bieden van ruimte aan mensen die voor hun werk kort in Amsterdam verblijven, waarbij een afweging wordt gemaakt met het behoud van de goedkope huurvoorraad en de bescherming van de leefbaarheid.
 1. Shortstay is alleen toegestaan in de geliberaliseerde woningvoorraad (meer dan € 652,52 huur, peildatum 1 juli 2011).
 2. De vergunning kan worden ingetrokken bij herhaalde overlast als gevolg van het shortstaygebruik van de woning. Burgers kunnen de daarvoor bestaande kanalen gebruiken, zoals bijvoorbeeld de meldpunten zorg en overlast.

3. Bij de handhaving ligt de focus op het aanbieden van shortstay zonder vergunning en op overlast.
 4. Onderzocht wordt in hoeverre de bestuurlijke boete kan worden ingevoerd als sanctie op het zonder vergunning aanbieden van shortstay.
 5. De uitvoering (vergunning en handhaving) blijft primair de taak van de stadsdelen.
3. In te stemmen met een evaluatie van het nieuwe beleid en hierover in 2015 aan de gemeenteraad te rapporteren.
 4. In overleg met de stadsdelen en de belangrijkste betrokken partijen een voorstel te laten uitwerken waarbij de uitgangspunten gelden die in de brief aan de gemeenteraad zijn geschetst.

Reden spoed

Op 1 november hebben B&W een eerste voorstel ingetrokken. Omdat het van belang is om het vrijgeven van de evaluatie van Regioplan niet verder uit te stellen, is gekozen voor het op korte termijn aanleveren van een tweede voorstel. Binnen de reguliere aanlevertermijn was onvoldoende tijd voor nader overleg met de betrokken partijen en voor de gemeenteadvocaat om een juridisch advies uit te brengen.

Bestuurlijke achtergrond

Op 23 september 2008 hebben B&W de Beleidsnotitie shortstay vastgesteld. Op 11 februari 2009 heeft raad hiermee ingestemd. Daarbij is ook besloten dat de werking van het beleid na twee jaar zou worden geëvalueerd. Deze evaluatie is onlangs uitgevoerd door bureau Regioplan in opdracht van het College van B&W en de Kamer van Koophandel.

Een eerste voorstel voor nieuw beleid is door B&W op 1 november 2011 ingetrokken. De verschillen met het eerste voorstellen betreffen:

- Shortstay overal mogelijk zonder beperkingen. Uitzonderingen zijn mogelijk, op grond van nog uit te werken criteria.
- Minimum verblijfstermijn van zeven naar vijf nachten.
- Toeristenbelasting blijft gehandhaafd.
- Handhaving met de huidige middelen, maar beter gecoördineerd en primair de verantwoordelijkheid van het stadsdeel.

Onderbouwing besluit

Ad 1

De evaluatie is als bijlage bij de aanbiedingsbrief opgenomen. In deze brief aan de gemeenteraad is de evaluatie op eerste twee pagina's samengevat. Ook de rapportage bevat in hoofdstuk 5 een samenvatting van bevindingen en aanbevelingen.

Ad 2A

In de aanbiedingsbrief aan de raad wordt gekozen voor een vernieuwing van het shortstay beleid. Daarbij wordt aan de doelstelling om ruimte te bieden voor mensen die voor hun werk in Amsterdam verblijven meer inhoud gegeven dan in het huidige beleid. Hiermee wordt bijgedragen aan een aantrekkelijk sociaaleconomisch vestigingsklimaat voor bedrijven.

1. Behalve met shortstay kan ook worden ingespeeld op de vraag naar voorzieningen voor kort toeristisch of zakelijk verblijf in een "woonachtige omgeving" door in te blijven zetten op toename van appartementenhotels en familiehotels.
2. In de hele stad moet shortstay mogelijk zijn. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat er geen quota worden gehanteerd of gebieden worden uitgesloten en dat bestemmingsplannen shortstay mogelijk maken.
3. Daar waar een groot aanbod van shortstay de leefbaarheid aantast of een evenwichtige functiemenging bedreigt, kan een stadsdeel gebieden uitsluiten of daar een quotum voor vaststellen. In de nog uit te werken beleidsregels worden criteria opgenomen voor de onderbouwing van een dergelijke beperking van shortstay.
4. Ingezet wordt op het faciliteren van shortstay aanbieders met een vergunning, waarbij de introductie van een keurmerk wordt ondersteund, waardoor meerwaarde wordt toegevoegd aan het verkrijgen van zo'n vergunning. Het moet daarmee aantrekkelijker worden om een vergunning aan te vragen.
5. In de evaluatie wordt aanbevolen om de minimum verblijfsduur van zeven nachten die nu geldt bij shortstay, af te schaffen. Deze aanbeveling wordt niet geheel gevolgd, maar wel wordt de termijn verkort naar vijf nachten. Zo blijft een onderscheid bestaan tussen shortstay en hotel, maar worden meer mogelijkheden gegeven aan de shortstay aanbieders. Kanttekening bij deze termijn is dat handhaving hierop net als nu moeilijk zal zijn.
6. Aan shortstay is nu de voorwaarde verbonden dat een shortstay appartement alleen kan worden verhuurd aan huishoudens. Door dit vereiste te verbreden, zodat ook vier personen (in verschillende samenstelling) die niet tot één huishouden behoren, gebruik kunnen maken van het appartement, wordt beter ingespeeld op de vraag waarbij soms meerdere collega's een woning willen huren. Door een maximumbezetting van vier personen voor te schrijven wordt voorkomen dat shortstay als een pensionvoorziening gaat functioneren.

Ad2B

1. De huisvesting van doelgroepen van het woonbeleid blijft voldoende gewaarborgd door shortstay alleen in de geliberaliseerde woningvoorraad toe te staan.
2. Shortstay vindt doorgaans plaats in panden waar ook 'normale' bewoning plaatsvindt. Het woongenot mag niet onevenredig verstoord worden door shortstay verhuur in het pand. Een vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat shortstay tot herhaalde overlast leidt.
3. Controle op de verblijfstermijn blijft moeilijk, maar de focus moet liggen bij het tegengaan van overlast en zonder vergunning aanbieden. Bij de controle en handhaving kan meer gebruik worden gemaakt van de informatie die elders beschikbaar is, zoals bij dienst Gemeentebelastingen, GBA en meldpunten zorg en overlast. Door meer samen te werken met deze (en mogelijk andere) instanties is betere handhaving mogelijk zonder extra middelen. De handhaving blijft primair een zaak van het stadsdeel en indien het stadsdeel shortstay meer beperkingen oplegt (zoals quotering) is de extra handhaving die hiervoor nodig is ook een verantwoordelijkheid van het desbetreffende stadsdeel.
4. Wordt toch zonder vergunning aangeboden, dan kan een bestuurlijke boete worden overwogen, omdat deze direct en ontmoedigend werkt. De hoogte van de boete kan oplopen tot € 18.000 per overtreding. Momenteel wordt bij woningonttrekking (waaronder shortstay valt) nog geen gebruik gemaakt van de bestuurlijke boete. Bij dienst WZS is expertise aanwezig om de stadsdelen te ondersteunen bij het opzetten van dit handhaafinstrument.

5. Handhaving op shortstay blijft een verantwoordelijkheid van het stadsdeel. Samenwerking met de centrale stad (dienst WZS) kan in onderling overleg plaatsvinden en heeft met name meerwaarde bij het tegengaan van shortstay in de goedkope voorraad.

Ad 3

Nadat het beleid in 2012 is geïmplementeerd moet het de ruimte krijgen om zich te bewijzen. 2013 en 2014 kunnen hiervoor gebruikt worden waarna in 2015 in het licht van het hotelbeleid en de woonvisie zal worden beoordeeld of de vernieuwde aanpak heeft gewerkt in die zin dat meer vergunningen worden aangevraagd en het illegale aanbod daalt. Hierover wordt de gemeenteraad in 2015 gerapporteerd.

Ad 4

In de brief aan de gemeenteraad zijn de hoofdlijnen van beleid geschetst. Er moet nog het nodige worden uitgewerkt. Dat zal in samenspraak met de belangrijkste betrokken partijen gebeuren. In de eerste plaats zijn dat de stadsdelen en de vertegenwoordigers van de aanbieders (KVK, ORAM, VSAB). Maar ook met Koninklijke Horeca Nederland afdeling Amsterdam (KHN) en andere betrokkenen wordt het gesprek aangegaan.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

Concern Financiën: Gezien de huidige en toekomstige financiële situatie van de gemeente moet kaderstellend voor het uiteindelijke voorstel zijn dat het niet tot een hoger nadelig saldo mag leiden, bij welk gemeentelijk onderdeel dan ook.
DJZ: Geen advies nodig in dit stadium.

Stadsdelen: Er is overleg geweest met de portefeuillehouders van de stadsdelen, in het bijzonder de portefeuillehouders van de stadsdelen Centrum en Zuid, maar de minimum verblijfstermijn van vijf dagen is hen nog niet bekend. Eerder hebben zij aangegeven voorstander te zijn van geen termijn of een zo kort mogelijke verblijfstermijn. Voor het overige hebben de stadsdelen aangegeven zich in hoofdlijnen in het voorgestelde beleid te kunnen vinden. Een gecoördineerde reactie volgt na het besluit van het college van B&W.

Buiten de gemeente

Het voorstel is afgestemd met de Kamer van Koophandel. Deze heeft mede namens Koninklijke Horeca Nederland (Amsterdam) en Amsterdamse Ondernemersvereniging ORAM een reactie gegeven op de evaluatie welke is verwerkt in het voorstel. KvK en KHN hebben bij de bespreking over een variant van drie nachten aangegeven hiermee te kunnen instemmen, mits compensatie wordt gevonden in de afgesproken doelstelling van de uitbreiding van de hotelcapaciteit. Woningen met een shortstay vergunning zouden dan moeten meetellen bij het aantal gerealiseerde hotelkamers. De KvK heeft laten weten dat ook bij vijf nachten deze compensatie voor KHN een punt kan zijn. Hier is dus nog geen zekerheid over.

De gemeenteadvocaat heeft een advies uitgebracht inzake de juridische onderbouwing van het voorgestelde beleid en positief geoordeeld over het voorstel, met name ten aanzien van de inpassing van shortstay in het bestemmingsplan.

Behandeling in raadscommissie en/ of gemeenteraad

Ter bespreking in de commissie BWK van 7 december 2011 met uitnodiging van de commissie EZP. Dit is afhankelijk van toestemming van de voorzitter van de commissie voor het nazenden van de stukken.

Financiële onderbouwing

Er worden geen extra middelen begroot voor het nieuwe beleid.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

1. Opname in de besluitenlijst
2. Persbericht in afstemming met WZS en EZ

Buiten de gemeente

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

- Brief aan de commissies BWK en EZP
- Rapport Regioplan
- Brief Kamer van Koophandel
- Brief VSAB
- Advies gemeenteadvocaat

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

██
██

Besluit college van burgemeester en wethouders
