

VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

VROM-Inspectie

Postbus 16191
2500 BD Den Haag

Kenmerk

2010001199/GLA/S&B

Uw kenmerk

2009Z24154/2009D6342
3

Datum 22 april 2010
Betreft Dossier Short stay (situatie woningcorporaties Amsterdam)

Geachte Voorzitter,

Tijdens het algemeen overleg van 3 november 2009 heeft mijn voorganger toegezegd het door mevrouw Van der Burg aangeleverde dossier inzake short stay in Amsterdam door te nemen en u te informeren over het short stay beleid en de handhaving hierop, de aanwezigheid van de VROM-Inspectie bij de handhavingsactiviteiten van de gemeente Amsterdam, een check op de aangeleverde adressen uit te voeren en hierbij een relatie te leggen met corporaties.

Tijdens het AO van 21 januari 2010 over de financiële situatie woningcorporaties is de voortgang met enkele kamerleden besproken. Daarbij is aangegeven dat het laatste gesprek met de verantwoordelijk wethouder van de gemeente Amsterdam begin maart was gepland en dat beantwoording daarna zal plaatsvinden, zodat een volledig beeld van de situatie over short stay in Amsterdam kan worden gegeven.

Het short stay beleid in het algemeen en de handhaving hierop.

In antwoord op voorgaande Kamervragen (uit 2009) over dit onderwerp is al aangegeven dat het voor gemeenten op basis van de vigerende Huisvestingswet mogelijk is een onttrekkingsvergunning in te stellen. De Huisvestingswet is een kaderwet die gemeenten de mogelijkheid geeft tot het sturen op de woonruimteverdeling en de woonruimtevoorraad, indien daarvoor de noodzaak aanwezig is.

Artikel 30 van de Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid tot het instellen van een onttrekkingsvergunning. Een onttrekkingsvergunning is nodig bij het onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning en heeft betrekking op het gebruik van het pand voor een ander doel dan permanente bewoning. Ook bij sloop van een woning is een onttrekkingvergunning nodig. Conform de wetsgeschiedenis moet voor bewoning van woonruimte sprake zijn van permanente bewoning van het pand en hoofdverblijf van de bewoner. In de Memorie van Toelichting van de wet is verder aangegeven dat het gebruik van een woning als tweede woning of vakantiehuis moet worden aangemerkt als onttrekking.

Op 23 december 2009 heeft uw Kamer het wetsvoorstel herziening Huisvestingswet ontvangen.

In de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel is een passage opgenomen die duidelijkheid geeft over het gebruik van de woning voor short stay. Deze passage komt erop neer dat, wanneer iemand een woning huurt (ook als dit voor een kortere periode dan zes maanden is) en zich inschrijft in de GBA, er geen sprake is van onttrekking en er derhalve geen onttrekkingvergunning kan worden geëist. Als gevolg van het controversieel verklaren van dit wetsvoorstel, kan niet worden voorzien wanneer een herziening van de Huisvestingswet in werking zal treden. De definitie die door de gemeente Amsterdam voor short stay wordt gehanteerd sluit aan bij bovengenoemde passage. Voor de gemeente Amsterdam zijn belangrijke elementen, de tijdelijke bewoning door één huishouden voor een aaneensluitende periode van minimaal één week en maximaal zes maanden. Indien een huurder een normaal huurcontract heeft en binnen zes maanden de woning verlaat, is er derhalve geen sprake van short stay.

VROM-Inspectie

Datum

22 april 2010

De gemeenteraad van Amsterdam heeft begin 2009 beleid voor short stay vastgesteld. Er waren toen al contacten tussen de gemeente en de VROM-Inspectie over het short stay beleid en in dat kader heeft de VROM-Inspectie al aangegeven dat het Amsterdamse short stay beleid in overeenstemming is met de geldende Huisvestingwet.

Een ander aspect betreft de handhaving en daarmee samenhangend het binnentreden van woningen. Naar aanleiding van klachten over het handhavend optreden door enkele stadsdelen, heeft de gemeentelijke ombudsman in september 2009 geoordeeld dat de onderzochte gedragingen onbehoorlijk zijn. Voor de gemeente Amsterdam is deze uitspraak aanleiding om haar optreden op dit aspect te verbeteren en zal de gemeente het handhavingsprotocol short stay aanpassen. De aanbevelingen van de ombudsman zijn hierbij leidend.

Betrokkenheid VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie heeft als interbestuurlijk toezichthouder het tweedelijns toezicht op de naleving van gemeenten op de Huisvestingwet. In dat kader zijn er in het verleden gesprekken met deelgemeenten van Amsterdam gevoerd om hen te stimuleren een handhavingsbeleid te formuleren. Naar aanleiding daarvan is een handhavingsprotocol opgesteld. Het is aan de deelgemeenten als eerstelijns toezichthouder om conform dit protocol controles uit te voeren. De VROM-Inspectie kan zonodig toetsen of deze controles daadwerkelijk conform het protocol zijn gedaan.

In het door uw Kamer overhandigde dossier komt naar voren dat een medewerker van de VROM-Inspectie bij de huisbezoeken betrokken zou zijn geweest. Op basis van de nu bekende feiten ben ik tot de overtuiging gekomen dat is uit te sluiten dat een medewerker van de VROM-Inspectie bij een binnentreding betrokken zou zijn geweest. De naam die in het dossier naar voren komt betreft nl. een toezichthouder van de gemeente Amsterdam. Dit is door de gemeente Amsterdam bevestigd. Bij de VROM-Inspectie is bovendien niemand bekend onder de genoemde naam (ook niet op oude personeelslijsten). Afgezien daarvan zou het vanuit de eerdergenoemde rolduiding tussen rijksinspectie en gemeente niet passen voor een medewerker van de VROM-Inspectie om bij een binnentreding aanwezig te zijn.

Adressen short stay

Het dossier dat mij na het AO van 3 november jl. is aangereikt, is vergeleken met het dossier dat al op mijn departement in bezit was. Uit vergelijking van beide lijsten is naar voren gekomen dat tien adressen niet voorkomen op de lijsten die

al bij mijn departement aanwezig waren. Al deze adressen betreffen particuliere eigendommen.

VROM-Inspectie

De adressen uit de lijsten, voorzover die betrekking hebben op corporatiebezit dat voor hoteldoeleinden wordt ingezet, zijn door VROM/WWI gecontroleerd. Het is corporaties immers niet toegestaan om zelf hotels te exploiteren. Het verhuren van ruimte aan hotelexploitanten is alleen toegestaan met ministeriële toestemming. Deze activiteit is immers geen kernactiviteit, maar een nevenactiviteit met over het algemeen een commercieel karakter. Toestemming is afhankelijk van feiten en omstandigheden; van belang is dat er een substantieel en causaal verband is met wonen. Als voorbeeld verwijs ik u naar mijn brief van 24 juli 2009 (29453, nr. 127) met een overzicht van nevenactiviteiten, waaruit blijkt dat in 2003 het Lloyd-hotel in Amsterdam is toegestaan als nevenactiviteit vanwege het positieve effect op de leefbaarheid.

Datum

22 april 2010

Op basis van de lijsten is de corporaties Ymere, Stadsherstel en De Key gevraagd om nadere informatie te verstrekken. Bij Ymere heeft dat geleid tot een melding van hotel Flipper. Er is ingestemd met het eigendom en de verhuur als hotel van het betreffende pand, onder de voorwaarde dat het hotel niet groter wordt. Betreffend commercieel vastgoed maakt onderdeel uit van een veel groter complex dat bestaat uit woningen (acceptabele proportionaliteit).

Stadsherstel verhuurt zelf geen panden als hotelkamer, maar verhuurt enkele panden aan Krasnapolsky om te gebruiken als appartementen. Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde in de hotelexploitatie te betrekken.

De Key is pas later aangeschreven en met deze corporatie vindt nog nader overleg plaats.

Overleg met gemeente Amsterdam

Na de controle op de adressen zijn door de VROM-Inspectie bestuurlijke overleggen gevoerd met de vier betrokken deelgemeenten en de verantwoordelijk wethouder van de centrale stad.

Op basis van deze gesprekken kan het volgende worden geconcludeerd:

- De stadsdelen volgen het short stay beleid en de vastgelegde quota.
- De stadsdelen maken serieus werk van het handhaven van illegale situaties.
- De stadsdelen realiseren zich dat het binnentreden van woningen door de bewoners als belastend wordt ervaren.
- Het handhavingsverzoek dat betrekking heeft op hotel Krasnapolsky en Barbizon is in onderzoek.
- M.b.t. woningen aan de Holendrechtstraat van MMC BV is het stadsdeel door de Raad van State in het gelijk gesteld.
- Ymere heeft inderdaad een dienstwoning illegaal bij een hotel betrokken. Het stadsdeel heeft Ymere hierop aangesproken en de situatie is hersteld.
- In de adressenlijst die door Expat Rentals is aangereikt zitten geen corporatiewoningen.

Overleg met woningcorporaties

Ook met de woningcorporaties die bij short stay betrokken zouden zijn, zijn door de VROM-Inspectie gesprekken gevoerd. Daaruit kwam het volgende naar voren:

- De betrokken woningcorporaties verhuren woningen aan m.n. buitenlandse studenten voor short stay. Dit is gemeld aan de gemeente.

- Duwo heeft in het verleden inderdaad woningen aan de Nicolaas Berchemstraat voor commerciële short stay verhuurd. In overleg met het stadsdeel heeft Duwo dit beëindigd.
- De Key heeft een pand (Amstel 90) als bedrijfsroerend goed verhuurd aan Hotel Amstelzicht. Dit was abusievelijk niet bij mijn ministerie gemeld, maar is inmiddels rechtgetrokken.

VROM-Inspectie

Datum

22 april 2010

Op basis van het vorenstaande is het begrijpelijk dat bij particuliere verhuurders de indruk is ontstaan dat de gemeente bij de toepassing van haar short stay beleid onderscheid maakt tussen particuliere verhuurders en woningcorporaties. Dat komt met name doordat het beleid voor studenten afwijkt van het reguliere short stay beleid, maar is conform het vastgestelde beleid.

Ook met de klagers heeft de VROM-Inspectie een gesprek gevoerd, waarbij deze hun standpunt hebben toegelicht. Behalve de klachten die betrekking hebben op de adressenlijst, zijn klagers van mening dat de gemeente bij binnentreding regels overtreedt. Bovendien hebben zij de gemeente verzocht om in aanmerking te kunnen komen voor het overgangsbeleid. Het overgangsbeleid houdt in dat als een woning vóór eind 2008 met toestemming van de gemeente structureel in gebruik was voor short stay een onttrekkingsvergunning voor short stay kan worden verleend. Dit verzoek is bij de gemeente in behandeling. Indien dit verzoek wordt afgewezen, kunnen verzoekers hiertegen bezwaar maken.

Melding bij het meldpunt integriteit woningcorporaties

Bij het meldpunt integriteit woningcorporaties is een melding binnengekomen over de short stay in Amsterdam. Aangezien deze melding geen betrekking had op fraude of zelfverrijking door woningcorporaties maar het handelen van de gemeente Amsterdam, is deze melding overgedragen aan de VROM-Inspectie en wordt deze melding betrokken bij de bestuurlijke overleggen in Amsterdam. De melders zijn hierover schriftelijk geïnformeerd.

Algehele conclusie

Aan de hand van de informatie die mij ter beschikking is gesteld, het onderzoek door de VROM-Inspectie en de gesprekken die zijn gevoerd, is bij mij het beeld gevormd dat de gemeente Amsterdam niet voldoende helder is geweest in het beleid rond de short stay. De gemeente is ook pas gaandeweg tot formele vastlegging van het beleid overgegaan. Hetzelfde geldt voor de vastlegging van handhavingsprotocollen. In dat licht is het ook te verklaren dat bij de handhaving de gemeente onvoldoende zorgvuldig is geweest. Het is jammer dat hiervoor een gemeentelijke ombudsman nodig is om dit te constateren, maar verheugend vind ik het, dat de gemeente Amsterdam zich dit aantrekt en voornemens is om bij haar optreden bij short stay zorgvuldiger te werk te gaan.

Het short stay beleid is een complex onderwerp. Doordat er sprake is van een overgangsbeleid en de aangewezen studentenwoningen gemotiveerd buiten het reguliere short stay beleid worden gehouden, kan ik mij voorstellen dat de indruk is gewekt dat de gemeente woningcorporaties anders beoordeelt dan particuliere verhuurders en dat er in die zin geen sprake is van een gelijk speleveld. Op basis van de informatie die mij ter beschikking is gesteld, heb ik evenwel niet kunnen constateren dat de gemeente structureel woningcorporaties zou bevoordelen boven particuliere verhuurders. Dat deze indruk wel is ontstaan, is mogelijk mede te wijten aan het feit dat door de gemeente de inhoud van het

beleid en de toepassing ervan onvoldoende aan betrokkenen is kenbaar gemaakt. De aanpassing van de protocollen biedt wellicht een goede kans op verbetering op dit punt.

VROM-Inspectie

Datum

22 april 2010

Met deze informatie hoop ik u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E. van Middelkoop