

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2315

Vragen van de leden **Van der Burg** (VVD) en **Van Bochove** (CDA) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over *de tijdelijke verhuur van vrije sector woningen in Amsterdam (short stay)*. (Ingezonden 18 maart 2009)

1

Is het waar dat de gemeente Amsterdam in het nieuwbouwcomplex van Vesteda op de Zuid-As tijdelijke verhuur korter dan 6 maanden (short stay) toestaat zonder nadere verplichtingen? Zo ja, hoe verhoudt deze «schenking van een vergunning» zich tot de verplichting die aan particulieren in de bestaande vrije sector wordt opgelegd om een vergunning te kopen dan wel het aan hen ontnemen van de mogelijkheid om tijdelijk te verhuren (short stay) vanwege het niet ingeloot zijn voor zo'n vergunning? Is hier geen sprake van onrechtmatig en/of op zijn minst discriminatoir handelen?

2

In hoeverre mogen gemeenten het tijdelijke verhuren van woningen zonder vergunningen en zonder nadere voorwaarden in de nieuwbouw toestaan en in de woning in de bestaande vrije sector reguleren door bij loting vergunningen toe te wijzen en allerlei nadere voorwaarden te stellen, zoals het

verplicht betalen van toeristenbelasting door de huurders?

3

Is het waar dat het Htel Wooncomplex in Buitenveldert, bestaande uit distributiewoningen c.q. woningen die geen deel uitmaken van de vrije sector, vanaf 2003 tijdelijk voor een duur korter dan zes maanden (short stay) worden verhuurd? Zo ja, is hier dan eveneens een «vergunning cadeau gedaan» en hoe verhoudt deze «schenking van een vergunning» zich tot de verplichting die aan particulieren in de bestaande vrije sector wordt opgelegd om een vergunning te kopen dan wel het aan hen ontnemen van de mogelijkheid om tijdelijk te verhuren (short stay) vanwege het niet ingeloot zijn voor zo'n vergunning? Is hier geen sprake van onrechtmatig en/of op zijn minst discriminatoir handelen?

4

Is het waar dat in het Htel complex en mogelijk ook het Vestedacomplex distributiewoningen zonder nadere verplichtingen voor een huur ver boven de toegestane huurprijs als short stay woningen worden verhuurd? Zo ja, welke actie gaat u ondernemen richting gemeente Amsterdam?

5

Bij het systeem van het verstrekken van een vergunning voor 10 jaar die overdraagbaar is aan de rechtsopvolger, blijft de vergunning

bij het pand en ontnemt anderen die niet ingeloot zijn de kans om weer met de loting mee te doen als de woningeigenaar zijn pand verkoopt. Deelt u de mening dat bij verkoop van de woning de vergunning opnieuw ter beschikking moet komen om de verkoopwaarde van overheidswege niet oneigenlijk te beïnvloeden? Zo ja, gaat u de gemeente Amsterdam hierop wijzen? Zo nee, waarom niet?

6

Is het in de nieuwe Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam gehanteerde begrip van huishouden in overeenstemming met moderne samenlevingsvormen? Is hier geen sprake van discriminatoir handelen in het kader van artikel 1 van de Grondwet?

7

Is het waar dat de Dienst Wonen van de gemeente Amsterdam vooruitlopend op de nieuwe regelgeving van de gemeenteraad Amsterdam «invallen» heeft gedaan in woningen met het oogmerk na te gaan of er sprake was van een bepaald samenlevings-/huishoudensverband? Is dat correct handelen? Op welke regelgeving was hun optreden gebaseerd? Vindt u het principieel juist dat de Dienst Wonen controle uitoefent op de wijze waarop mensen een samenlevings-/huishoudensverband vormen?

8

Heeft het Rijk de nieuwe Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam getoetst aan de Huisvestingswet of gaat zij deze toetsen? Kunt u op basis van zijn verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van de wet zonder terughoudendheid verklaren dat de nieuwe Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam volstrekt in overeenstemming is met de Huisvestingswet in letter en geest? Zo nee, welke actie gaat u ondernemen?

9

Is het waar dat voormalig wethouder Herrema in de gemeenteraadsvergadering van 4 februari 2009 heeft toegegeven dat daadwerkelijk distributiewoningen door NV Stadsherstel en/of NV Zeedijk als short stay woningen zijn verhuurd? Zo ja, kunt u dan toelichten hoe dit zich verhoudt tot de beantwoording van uw voorganger van vraag 8 van haar schriftelijke vragen over de verhuur van vrije sectorwoningen ingezonden 29 september 2008?¹ Mocht u als verklaring voor deze beantwoording willen verwijzen naar de jaarverslagen van (een van) deze bovengenoemde woningcorporaties, kunt u dan uiteenzetten wat de jaarverslagen van (een van) deze woningcorporaties nog waard zijn? Kunt u tevens verklaren dat uw ministerie niet eerder op de hoogte was gebracht van de hierboven genoemde situatie?

¹ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2008–2009, nr. 523.

Antwoord

Antwoord van minister **Van der Laan** (Wonen, Wijken en Integratie) (ontvangen 14 april 2009)

1 en 2

De gemeente Amsterdam geeft aan dat het nieuwbouwcomplex van Vesteda op de Zuidas valt onder de algemene regelgeving voor short stay in de nieuwbouw. Nieuwbouw is in het kader van het short stay beleid gedefinieerd als zijnde: woningen die vanaf 1 januari 2008 zijn opgeleverd. Voor dergelijke woningen is het alleen noodzakelijk dat het bestemmingsplan short stay expliciet toestaat. Een tijdelijke onttrekkingsvergunning is niet

noodzakelijk omdat er bij nieuwbouw geen sprake is van onttrekking aan de woningvoorraad, maar juist van toevoeging. Er is simpelweg in dat geval geen sprake van een vergunningsplicht voor short stay. Een dergelijke algemene grens tussen bestaande bouw en nieuwbouw is juridisch houdbaar en wordt ook toegepast bij het Amsterdamse splitsingsbeleid.

3 en 4

De gemeente Amsterdam geeft aan dat het complex HTel valt binnen het overgangsbeleid van short stay. Dit overgangsbeleid is niet exclusief voor HTel en geldt voor elke woningeigenaar. Het overgangsbeleid geeft aan dat indien de eigenaar door middel van schriftelijk vastgelegde afspraken kan aantonen dat het stadsdeel en/of de centrale stad concreet heeft ingestemd met, dan wel medewerking heeft verleend aan het gebruik van de woning voor short stay, er aanspraak gemaakt kan worden op het overgangsbeleid. Deze concrete instemming dient plaats gevonden te hebben in de periode vóór 2008.

In het verleden heeft HTel de gemeente Amsterdam toestemming gevraagd om de woningen in het complex te verhuren vanaf een periode van één maand. Het betrokken stadsdeel en de Dienst Economische Zaken hebben hier schriftelijk mee ingestemd. Tenslotte geeft de gemeente Amsterdam aan dat volgens haar gegevens er in dit complex geen sprake is van sociale huurwoningen onder de huurtoeslaggrens. Zeker in de complexen waar over gesproken wordt is de afwerking hoog en zijn er vele extra faciliteiten aanwezig.

5

De gemeente Amsterdam geeft aan dat de overdraagbaarheid van de vergunning is ingevoerd om de vergunning zo aantrekkelijk mogelijk te maken voor de eigenaar van de woning. Er is hier voor gekozen naar aanleiding van een gesprek met het georganiseerde bedrijfsleven onder aanvoering van de Kamer van Koophandel. Ik ben niet van mening dat bij verkoop van de woning de vergunning opnieuw ter beschikking moet komen om de verkoopwaarde van overheidswege niet oneigenlijk te beïnvloeden. Dit is bij het afgeven

van de splitsingsvergunning bijvoorbeeld ook niet het geval.

6

In de definitie van huishouden zoals die in Amsterdam gehanteerd wordt, is een huishouden aangegeven als: een alleenstaande of twee personen, al dan niet met kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren. Het moet natuurlijk ook mogelijk zijn dat drie volwassen personen een huishouden vormen. Deze discussie is tijdens de behandeling van het short stay beleid in de raadscommissie in Amsterdam ook gevoerd. De toenmalige wethouder Herrema heeft aangeven dat dit in de praktijk ook mogelijk is en dat in die gevallen waar een huishouden uit drie volwassen personen bestaat de gemeente op dit punt niet zal handhaven. Excessen zoals 10 volwassen personen in één woning zullen wel aangepakt worden. Verder is door de toenmalige wethouder Herrema aangegeven een herziening van de invulling van de definitie van huishouden in de vernieuwing van de huisvestingsverordening mee te nemen.

7

De gemeente Amsterdam geeft aan dat er geen «invallen» zijn geweest. Daarnaast is er door de toenmalige wethouder Herrema in de gemeenteraad van Amsterdam expliciet aangegeven dat er niet gehandhaafd zal worden op huishoudensamenstelling, tenzij het gaat om excessen. De handhaving en toezicht op onrechtmatig wonen is een lokale Amsterdamse aangelegenheid.

8

Een gemeente kan op basis van de Huisvestingswet zelfstandig een huisvestingverordening opstellen en invoeren. Hiervoor is geen toestemming van het Rijk nodig. Op dit moment is het toetsen van de nieuwe huisvestingsverordening in Amsterdam daarom niet aan de orde.

9

In de raadscommissievergadering van 4 februari 2009 heeft toenmalig Wethouder Herrema aangegeven dat het bij Stadsherstel mogelijk gaat om sociale woningbouw, dat hier voor de gemeente vervolgcacties uit zijn gekomen en dat de discussie of het

hier gaat om sociale woningbouw
mogelijkerwijs wordt voorgelegd aan
de huurcommissie. Eerst zal er
daarom gekeken moeten worden bij
de huurcommissie wat de maximale
hoogte van de huurprijs voor deze
woningen kan zijn. Wanneer deze
boven de huurtoeslaggrens ligt is
short stay bij deze woningen
mogelijk.

Ook hier geldt dat de handhaving en
toezicht op onrechtmatig wonen een
lokale Amsterdamse aangelegenheid
is.