

AMSTERDAM, VESTIGINGSSTAD VOOR ASIELZOEKERS, VESTINGSTAD VOOR EXPATS, ZAKENLUI EN INTERNETONDERNEMERS

De nieuwjaarswens van de Gemeente was duidelijk, vier internetbedrijfjes kregen deze week een last onder dwangsom van 80.000,- euro opgelegd. Als u dacht dat het om kinderpornosites ging, of illegale casino's, dan heeft u het mis. Het gaat over internetsites die de mogelijkheid bieden aan eigenaren van appartementen te adverteren. Een en ander heeft alles te doen met short-stay eigenaren, die zich al eerder als criminelen voelden behandeld.

In november is er vanuit het College een beleidsvoorstel ingediend i.v.m. het verhuren van geliberaliseerde woningen. Het beleidsvoorstel houdt in dat er 825 vergunningen worden verstrekt aan eigenaren die hun wonin-gen ‘mogen’ verhuren van een week tot 6 maanden. Deze vergunningen gaan veel kosten en het voorstel vertoont grote gelijkenis met het parkeer-garage verhaal.

Feitelijk was de Huisvestingswet bedoeld voor distributiewoningen. Maar daar denkt Amsterdam anders over en laat dezelfde regelgeving los op eigenaren van vrije sector woningen. Particulieren worden in Amsterdam steeds vaker in hun vrijheden beknot. De Gemeente tracht voor haar zienswijze publiekelijk steun te krijgen door stelselmatig met verdachtmakingen naar buiten te komen, waardoor de schijn is gewekt dat de eigenaren zich met louche of zelfverrijkende activiteiten bezighouden. De Gemeente kan de gedachte kennelijk niet aan dat vraag en aanbod in de vrije sector de prijs bepaalt. Maar de opmerking van Wethouder Herrema, als zouden er duizenden euro's per week worden verdiend, is pertinent onjuist.

Een gequoteerd vergunningstelsel druist regelrecht in tegen de vrije markt economie en de vrijheid van burgers binnen de EU, zich in alle landen vrij te mogen vestigen. De Gemeente bepaalt de regels voor 80% van de hui-zenmarkt, het was niet de bedoeling van de wetgever dat de Gemeente nu ook nog de andere 20% claimt. Wij voelen ons gesteund door VROM, die a) Gemeenten adviseert zoveel mogelijk medewerking te geven aan parti-culieren die hun woningen ter beschikking stellen aan tijdelijke werknemers en b) nadrukkelijk een puntengrens heeft vastgesteld in de Huisvestingswet met de bedoeling dat daar de bevoegdheid en bemoeienis van de Gemeente eindigt.

Om dit te onderbouwen gaan wij in op de regels en Verordening waar de Gemeente zich op baseert.

WAT IS WONEN EN WAT VERSTAAT MEN ONDER WOONRUIMTE?
<p>De Gemeente Amsterdam heeft jurisprudentie verkregen op het gebied van wonen. De rechter heeft geoordeeld dat men onder ‘wonen’ 1) een minimum verblijf van 6 maanden moet verstaan, 2) dat men zich dient in te schrijven bij de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA), 3) dat er sprake moet zijn van sociale cohesie en 4) dat een woning als ‘woning’ moet zijn ingericht. Dus naast de puntengrens, inkomen en de Huisvestings-vergunning, worden ook aan ‘wonen’ eisen gesteld.</p>
<p>De Dienst Wonen herkent zich sinds deze uitspraak niet meer in andere vormen van wonen als hierboven beschreven en past op woningen uit de vrije sector dezelfde regelgeving toe als op distributiewoningen. De afge-lopen jaren is zij regelmatig vrije sector woningen binnen getreden en zijn eigenaren/verhuurders aangeschreven en beschuldigd van illegale hotelac-tiviteiten als het vermoeden bestond, dat er voor kortere perioden werd gewoond dan 6 maanden. Onlangs is de Gemeente door de Raad van State in het gelijk gesteld over het opleggen van dwangsommen aan eigenaren die woningen onttrekken waar een huisvestingsvergunning voor wordt geëist. Zo werd het ook door Wethouder Herrema naar buiten gebracht, “het is niet de bedoeling dat betaalbare woningen worden ont-trokken aan mensen die daar recht op hebben”.</p>
<p>Het publiek krijgt echter niet te horen dat de Gemeente geen onderscheid maakt tussen distributie- en vrije sector woningen en legt een zelfde dwangsom (50.000 euro) op aan een eigenaar die zijn vrije sectorwoning voor 5 maanden verhuurt!. Men kan dat niet doen op grond van de Huisvestingswet, maar doet dat met de jurisprudentie over ‘wonen’, hier-boven beschreven. Dit heeft niets te maken met betaalbaar, want de Huisvestingswet bepaalt dat eigenaren van vrije sector woningen zelf de hoogte van de huur mogen vaststellen, en het heeft ook niets te maken met ‘recht op hebben’.</p>
<p>De rechter heeft i.v.m. de jurisprudentie over ‘wonen’ een onjuist oordeel geveld, want een huurder van een woning heeft huysrecht en mag (geluk-kig) zelf bepalen hoe hij zijn woning wil inrichten en hoelang hij ergens ver-blijft. In Nederland heeft zelfs een kraker na korte tijd al rechten opge-bouwd! Daarom richtte de Dienst Wonen haar pijlen op de huiseigena-ren/verhuurders. Maar mag je een huiseigenaar wel verantwoordelijk stel-len voor het gedrag van zijn huurder?</p>
<p>Ook gaan wij hieronder in op andere regels en jurisprudentie die boven-staande eerder genoemde jurisprudentie van de Gemeente tegenspreekt. Wij hebben het uitsluitend over vrije sectorwoningen boven de vastgestel-de puntengrens van 121.</p>

1.a. Er bestaan geen wettelijke definities over ‘wonen’. Maar Vrom publi-ceert op haar website de uitspraak van de rechtbank in 's-Hertogenbosch die erover ging of de Gemeente bevoegd was een gebruikersvergunning verplicht te stellen (13 april 2006):

“Onder wonen wordt verstaan dat een woning bewoond wordt door één afzonderlijk huishouden. Een woongroep van tijdelijke werkne-mers (lees pension) is daarmee niet op één lijn te stellen. Hierover heeft de rechtbank van 's-Hertogenbosch zich recent uitgesproken”.

De binnengetreden woningen waar wij het over hebben werden altijd bewoond door één huishouden. Een gebruikersvergunning is niet ver-plicht omdat er in de meeste gevallen door niet meer dan 4 personen werd gewoond.

Waarmee wij niet willen zeggen dat er sprake is van ‘wonen’ als men een lang weekend in een woning verblijft (alhoewel huurders regelmatig lange-re perioden blijven), maar de rechter trekt hier een duidelijke grens tussen een (hotel) bedrijf en tussen het (ver)huren van een woning aan een gezin. Overigens is het door heel Nederland gebruikelijk dat men tweede wonin-gen verhuurt, ook voor een paar dagen, en nergens hoeft men zich in te schrijven als hotel of beroep hotelier! Als de Gemeente het bezitten van een tweede huis niet langer wil toestaan moet zij het daar over hebben, i.p.v. gewoon verhuurde huizen illegale hotels te noemen.

- Op de website van de Dienst Wonen staat bij ‘vrije sector’, dat er géén eisen worden gesteld aan nieuwe bewoners en dat iedereen hiervoor in aanmerking komt.

Uit niets valt op de maken dat een huurcontract voor minimaal een half jaar moet worden afgesloten of dat men zich moet inschrijven in de GBA, terwijl het Eerste Protocol van het EVRM voorschrijft dat regels duidelijk en voorzienbaar moeten zijn voor de burgers. Er was geen beleid over het termijn waarop een (vrije sector) woning kon worden gehuurd en pas nu buigt het College en de Raad zich over deze zaak. Dwangsommen zijn o.i. dan ook onrechtmatig opgelegd, de invallen verwerpelijk. Sloten zijn geforceerd en gewone bezoekers en werknemers zijn van hun bed gelicht. Aangezien de Dienst Handhaving geen excessen heeft aangetroffen en daar ook geen aan-wijzingen voor had, is deze handelswijze op geen enkele manier ver-dedigbaar.

- Distributiewoningen mogen zonder toestemming van de Gemeente tót drie maanden worden verhuurd (artikel huisbewaring). Daarom alleen al, lag voor de hand dat de informatie op de site van de Dienst Wonen juist was en kan men huiseigenaren die hun vrije sector woningen verhuren onder 6 maanden, toch moeilijk verwijten dat zij illegaal bezig zijn!

Het is ons dan ook volstrekt onduidelijk waarom in het voorgestelde beleid voor short-stay wederom wordt gesproken over een vergun-ningsplicht tot 6 maanden, overigens alleen voor geliberaliseerde woningen (boven de 142 puntengrens) en niet de vrije sector (boven de 121 puntengrens). Vrije sector woningen mogen dus, in tegenstel-ling tot distributiewoningen, niet voor minder dan 6 maanden worden verhuurd. Anders moeten eigenaren heel veel geld neerleggen voor een vergunning.

- De eigenaar van een vrije sectorappartement, waar hij zelf ingeschre-ven stond als hoofdbewoner, verhuurde zijn appartement toen hijzelf langere tijd in het buitenland verbleef. Op een website was te zien dat het appartement te huur werd aangeboden voor een minimum van drie nachten aan maximaal 4 personen. In de praktijk werd het appa-rtement gedurende een paar maanden, meestal voor enkele aaneen-gesloten weken gehuurd door buitenlandse gezinnen en expats. Heel gebruikelijk voor een hoofdsteden in Europa.

Hij werd beschuldigd van illegale hotelactiviteiten. Hij vroeg de Gemeente hoe het dan zat met de appartementen in zijn buurt die door hotels worden geëxploiteerd en per nacht werden verhuurd. 27 januari 2006 schreef Handhaving Rayon Stadshart hierover het vol-gende terug: “Dit gebruik (hotel appartementen) is reeds langere tijd bekend bij het stadsdeel en is ontstaan in een tijd dat veel behoefte bestond aan woonruimte voor tijdelijk woonverblijf, in verband met de detachering van werknemers vanuit het buitenland die voor hun werk tijdelijk in Amsterdam verbleven. Bij dit gebruik is echter nog steeds sprake van een woonsituatie, weliswaar onder verantwoorde-lijkheid en toezicht van het desbetreffende hotel. Derhalve is in deze situaties geen sprake van strijd met het bestemmingsplan”.

Het aanschrijven van de eigenaar is in strijd met jurisprudentie zoals eerder werd aangehaald en de Dienst Wonen spreekt zichzelf wel erg tegen als zij het heeft over appartementen door hotels geëxploiteerd door te stellen dat er hier wél sprake is van een woonsituatie.

Opmerkelijk is, dat zich eenzelfde geval voor deed in Stadsdeel Westerpark. Daar oordeelde een onafhankelijke bezwarencommissie (Stadsdeel Centrum laat alleen eigen medewerkers deel uit maken van bezwaarcommissies), dat het de Gemeente, mits er een hoofdbewo-ner op een adres stond ingeschreven, niet aan ging aan wie en voor hoelang een hoofdbewoner zijn woning verhuurt.

- a. De inschrijfplicht in het GBA. De kantonrechter in Amsterdam bepaal-de in 2005 in een zaak tegen een huurder die niet stond ingeschreven op de woning die hij huurde, dat het een persoon vrij staat meerdere hoofdverblijven te hebben en dateen ieder de keuze heeft waar hij zich inschrijft. Dit, omdat het in Nederland nu eenmaal niet mogelijk is op twee plaatsen tegelijkertijd ingeschreven te staan.

- b. De inschrijfplicht staat ook het vrije verkeer tussen de Europese landen in de weg, inwoners van de Eu mogen vrij reizen en zich vrij vestigen. Als dat voor een kortere periode is dan een half jaar zullen er waar-schijnlijk meerdere redenen zijn waarom iemand zich (nog) niet wil inschrijven in een ander land.

- De inrichting De Staat heeft zich niet te bemoeien met de inrichting van een woning.

- Sociale cohesie. Die is in het centrum ver te zoeken. Sterker, de reden dat veel mensen Amsterdam juist als vestigingsplaats verkiezen is om te ontkomen aan de bemoeizucht van buren en overheid. Verhuurders van short-stay zijn vaak de enigen die een trap schoonmaken.

Eigenaren van vrije sectorwoningen in Amsterdam voelen zich ronduit besodemieterd. De Gemeente is stiekem jurisprudentie gaan halen en is

allegorisch te tekenen. Het is niet de bedoeling dat de eigenaren van de woningen worden bestraft.

achter hun rug om regelgeving gaan bedenken, wat er op neer komt dat de eigenaren van vrijesectorwoningen opeens fors in hun eigendoms- en gebruikersrechten worden beperkt. Zij reageert niet op nieuw verkregen jurisprudentie of doet alsof deze niet bestaat.

Nu het College enigszins tot bezinning is gekomen komt men met een beleidsvoorstel terwijl niemand weet waar men eigenlijk over praat. Hoeveel expats wonen er in Amsterdam en hoeveel willen we er eigenlijk hebben? Hoelang blijven de meeste expats en wat is hun gemiddelde inkom-en? Wil men groei stimuleren of tegenhouden?

Door met regels en voorwaarden te komen over het begrip ‘wonen’, wordt het huiseigenaren er niet echt makkelijker op gemaakt hun huis open te stellen voor tijdelijke werknemers dus het heeft er alle schijn van dat men het vrije verkeer in Europa wil ontmoedigen daar waar het kenniswerkers en zakenlieden betreft. Expats zijn alleen nog welkom in het allerduurste segment en mogen maximaal met z’n 825 en tegelijkertijd in Amsterdam verblijven als zij hier korter verblijven dan een half jaar.

Een goed Bestuurder legt geen regels op als deze niet nodig zijn. Er zijn geen excessen aangetroffen door de Dienst Wonen tijdens de handha-vingsancties. Bovendien bepalen VVE's zelf wat zij in gebouwen toestaan en wat niet. Het lijkt nergens op eigenaren op te zadelen met peperdure vergunningen terwijl daar geen reden toe was. Integendeel, short-stay ver-huurders hebben de laatste jaren fors bijgedragen tot een groei van de econ-omie.

Nu mogen 825 eigenaren hun appartementen verhuren onder de zes maanden. Maar de ‘vergunde’ eigenaren worden wel, in tegenstelling tot het buitenland, met technisch onmogelijke eisen opgezadeld. De Gemeente gaat deze uitverkoren huiseigenaren namelijk dwingen tot leeg-stand, een absolute primeur.

Staat een woning 6 nachten leeg, is het de eigenaar niet toegestaan deze woning voor 6 nachten te verhuren, ook niet aan zakenmensen die bijv. de RAI bezoeken. Een onmogelijke eis die bovendien onwenselijk is voor de omgeving. En dat, terwijl er heel veel geld voor een vergunning moet wor-den neergeteld! Het excuus is, dat de eigenaren anders opgezadeld wor-den met de strenge regelgeving waar hotels onder vallen. Maar de Gemeente schrijft zelf aan hotels die appartementen in hun omgeving ver-huren per nacht: “wij adviseren u aan niet meer dan 4 personen te verhu-ren, anders heeft u een gebruikersvergunning nodig. Op deze wijze hoeft u aan geen voorwaarden te voldoen”. Deze woningen betroffen overigens distributiewoningen, géén vrije sector maar wij onthouden ons hier maar van commentaar. Wat hotels doen kan ons niet schelen, maar er moet niet met twee maten worden gemeten als het gaat om woningen.

Het voorgestelde beleid gaat zeer ten koste van de rechten van burgers en ondernemers. Big Brother is watching you is niet langer een utopie in Amsterdam. Vanaf 2006 zijn namelijk ook nog eigenaar of beheerder van websites, waar appartementen te huur worden aangeboden, illegaal als zij niet in het bezit zijn van een vergunning op grond van de Verordening kamer- en woningbemiddeling te Amsterdam. Niet alleen in heel Nederland, maar ook in het buitenland. Men heeft al diverse internetbedrij-ven aangeschreven binnen de EEG.

De Gemeente heeft haar eerste nieuwjaarswensen deze week al verstuurd naar 4 internetboekings-site beheerders, een dwangsom van 80.000,-euro. Wordt aan de voorkant nog gedaan of een aantal short-stay verhuur-ders vergunning krijgen, aan de achterkant worden hun boekingkantoren gesloten.

Nu zijn dus niet alleen eigenaars verantwoordelijk gemaakt voor het gedrag van hun huurders, maar ook nog sitebeheerders voor het gedrag van eigenaars.

Op nul20.nl staat al te lezen, dat de Gemeente het de normaalste zaak van de wereld vindt, zich toegang te verschaffen tot de database van websites. Om te bewaken of eigenaren zich wel aan de onmogelijke eis van mini-mum perioden houden en of er (binnenkort) alleen appartementen met vergunning op staan!

De eisen die de Verordening stelt zijn zo buitenproportioneel, dat het raad-selachtig is dat Lodewijk Asscher hier zijn handtekening onder heeft gezet. Als voormalig medewerker van IViR (in het leven geroepen door XS4all.nl) liet hij zich eerder kritisch uit over overheidheidsbemoeienis en schending van het recht op privacy. Het College Bescherming Persoonsgegevens beschermt de websitebeheerders, maar geven eigenaren niet alle namen van cliënten en zakenrelaties door aan de Dienst Wonen, krijgt men geen vergunning maar een dwangsom opgelegd.

Daarnaast is er sprake van een schending van het auteursrecht en eist men alle inkomstgegevens op (alleen een zaak van de belastingdienst). Dwangsommen van 50.000 euro als men zijn woning verhuurt korter dan 6 maanden, inlogcodes om databases te bekijken en chantage om toegang te krijgen tot privacygevoelige gegevens, het is aan de orde van de dag.

De hoogste tijd dat de mededingingsautoriteiten hier hun licht op laten schijnen. Makelaars, woningbouwcoöperaties, hotels en hotelboekingsites die zich ook op het terrein van deze vrije commerciële markt begeven, wor-den met rust gelaten. Het zijn de éénmanszaakjes die het moeten ontgel-den. Ook doen wij een beroep op politiek Den Haag, de WHO (wereld-handelsorganisatie die de vrijheid van internetondernemen beschermt), het IViR en het College Persoonsbescherming.

Even googelen laat ons zien dat er meer dan genoeg handhavers en hulp-verleners werkzaam zijn op het terrein van de sociale sector. Allemaal gesubsidieerd en allemaal ter bescherming van de huurders en woningen in het distributiecircuit. Daarnaast zijn er de kliklijnen. Maar wie beschermt de eigenaren van de vrije sector?

1500 asielzoekers kregen onlangs een woning, voor expats en zakenlieden is geen plaats. Tenzij zij behoren tot de uitverkorenen en die ene website nog weten te vinden die nog mag blijven voortbestaan met één van de 825 peperdure appartementen om te boeken.

Was getekend,
Vereniging Expat Rentals Amsterdam
(waarbij aangesloten zestig huiseigenaren die hun appartement verhuren)