

Gemeente Amsterdam
Dienst Wonen
Afdeling vakantieverhuur
De heer M. Aissat

Per email

M.El.Aissati@amsterdam.nl

Cc: M.Bolkestein@amsterdam.nl

Amsterdam, 15 mei 2019

Geachte heer Aissati,

Zoals eind vorige week aangekondigd door de heer Ernstman ontvangt u hierbij de reactie van het bestuur van Amsterdam Gastvrij op uw mail van 7 mei j.l. met betrekking tot de vraag of woningruil gelijkgesteld wordt aan vakantieverhuur. U stelt in uw mail dat er inderdaad sprake is van gelijkstelling van woningruil en vakantieverhuur en dat woningruil dus ook gemeld moet worden om aan de 30 dagen eis te voldoen. Wij betwisten deze uitspraak en wel op de volgende gronden.

1. Wij vroegen u nadrukkelijk om de bestuurlijke onderbouwing van uw oordeel. In uw antwoord schiet deze ernstig te kort. Deze regel is niet terug te vinden in de huisvestingswet, -verordening of beleidsregel 12. U gaat er kennelijk van uit dat u voldoende argument hebt om ook eerdere gerechtelijke uitspraken in deze zin te interpreteren. Wij bestrijden dat.
2. De juridische onderbouwing van de gelijkstelling woningruil = vakantieverhuur is ons inziens onvoldoende. U verwijst naar gerechtelijke uitspraken waarin 1 dag vakantieverhuur reeds als woningonttrekking wordt aangemerkt, tenzij daar uitdrukkelijk toestemming van de gemeente voor is. U vermeldt daarbij echter niet dat deze uitspraken betrekking hebben op *betaalde* vakantieverhuur en niet op woningruil. Dat maakt uw gelijkstelling te kort door de bocht. Immers bij vakantieruil wordt de woning in bewaring gegeven, uitgeleend zo u wil, zonder dat degene die daar gebruik van maakt daar enig recht aan kan ontlenen. Mocht de hoofdbewoner om wat voor reden dan ook opeens terug naar huis willen of moeten dan heeft hij/zij onmiddellijk toegang tot het eigen huis, zonder dat de woningruiler enig recht kan claimen. Er is immers – anders dan bij vakantieverhuur – geen overeenkomst.
3. Er is sprake van tegenstijdige berichtgeving/interpretatie. Begin maart heeft één van onze leden telefonisch contact met de dienst gehad en dezelfde vraag gesteld. Hij kreeg als antwoord dat huizenruil weliswaar op de vakantieverhuursite moest worden gemeld, maar dat deze *niet zou meetellen voor het maximum van 30 dagen*. In dit gesprek is dus geen sprake van gelijkstelling, maar alleen van een vergelijkbare melding.
4. Tot op heden is deze gelijkstelling niet terug te vinden op uw website. Dat betekent dat alle betrokkenen niet op een bestuursrechtelijk correcte manier zijn geïnformeerd over deze nieuwe (interpretatie van de) regel(s).
5. U treedt met deze gelijkstelling in het woonrecht van ons B&B houders. Als zij op vakantie gaan is verhuur van hun B&B niet toegestaan, maar omdat zij een B&B runnen is gelijktijdige vakantieverhuur (in hetzelfde jaar) ook al niet toegestaan. Dus staat tijdens hun vakantie het hele huis leeg. Niet zelden vragen zij bevriende of geparenteerde personen om gedurende hun afwezigheid op het huis te passen. Niet alleen om deze vrienden of familie een dienst te bewijzen, maar ook om het huis tegen inbraak te beschermen. Dat is nu niet meer mogelijk.

6. In het verlengde van punt 5 treedt U met deze gelijkstelling in het woonrecht van **alle** Amsterdammers. We weten natuurlijk niet om hoeveel mensen het precies gaat, maar een zeer substantieel aantal mensen zal op vakantie zijn huis graag ter beschikking stellen aan familie of vrienden of bij ontstentenis daarvan zelfs geld over hebben voor een betaalde oppas om zo de veiligheid van hun huis gedurende hun afwezigheid te kunnen garanderen, dan wel iemand op de hond/kat te laten passen, de planten water te geven, enz. enz. Een voorbeeld van zo'n oppassite treft u hierbij aan. <https://www.residencecare.nl> en <https://www.huisenoppasloek.nl>. Zelfs als het maar om 20% van alle woningen in Amsterdam zou gaan betreft dat 50.000 woningen en meer dan 100.000 Amsterdammers. Dat maakt dat uw gelijkstelling buitenproportionele gevolgen heeft. Zij allen zullen zich moeten melden.....
7. Mocht uw oordeel – maar nu geven wij een interpretatie – voortkomen uit de gedachte dat met het toestaan van woningruil de deur naar misbruik wagenwijd wordt open gezet, willen wij u erop wijzen dat woningruil alleen tot stand kan komen na tamelijk uitvoerig email contact tussen de ruilers die elkaar vinden op daartoe ingericht sites. Er is dus altijd bewijs.
8. Uw uitspraak dat huurders van een woningbouwvereniging geen vakantieverhuur toestaan klopt, maar zij staan wel woningruil en vakantieoppas toe. Die verwijzing klopt dus niet.

Al met al zijn wij van oordeel dat de gelijkstelling van woningruil aan vakantieverhuur bestuurlijk onvoldoende is onderbouwd, juridisch niet wordt gesteund door gerechtelijke uitspraken en niet alleen ons, maar alle Amsterdammers buitenproportioneel en onnodig in hun woonrecht beperkt.

Graag vernemen wij uw reactie op deze punten. Vooralsnog zullen wij op onze website melding maken van het feit dat wij niet zonder meer instemmen met genoemde gelijkstelling op grond van hiervoor genoemde argumenten.

Met vriendelijke groet,

Amsterdam Gastvrij
Namens het bestuur

Tim Klein Haneveld en Hans Onno van den Berg, voorzitters

PS

Hieronder treft u een aantal voorbeelden aan van een gewenst of soms noodzakelijk verzoek aan vrienden/familie om op het huis te passen of erin te verblijven. Als vingeroefening is het wellicht informatief als u van elk van deze voorbeelden aangeeft of deze volgens uw nieuwe regel nu wel of niet als vakantieverhuur gemeld moeten worden en anders niet zijn toegestaan. Een JA of NEE volstaat.

1. Een vader vraagt zijn dochter die niet in zijn huis woont om gedurende zijn vakantie op het huis te passen en de poezen eten te geven, moet hij het verblijf van zijn dochter melden?
2. Een familielid die in de VS woont komt met haar gezin van samen 5 personen gedurende 6 weken logeren bij haar broer in Amsterdam. Gedurende die zes weken gaat de broer een week op vakantie bij vrienden in Frankrijk. Telt dit als vakantieverhuur? En moet dan één van de gezinsleden het huis verlaten (meer dan 4 personen) en is het zonder deze melding woningonttrekking?

3. Stel de broer in het vorige voorbeeld gaat niet op vakantie maar zijn zoon krijgt in Frankrijk een ongeluk en de broer moet hals over kop vertrekken. Moet de zus dan voor die tijd haar logeerafres, het huis van haar broer, verlaten?
4. Onze buren verbouwen hun huis en vragen of ze gedurende de tijd dat wij op de Canarische eilanden zitten hun meubelen bij ons mogen opslaan. Hierdoor kan de woning tijdelijk niet bewoond worden. Geldt dit als woningonttrekking?
5. Ik verzamel spullen die ik vervolgens via Marktplaats verkoop, daarvoor heb ik een kamer als opslag in mijn woning, loop ik nu het gevaar beboet te worden omdat ik die kamer onttrek aan de woningvoorraad.