

“Ik doe geen oog meer dicht!”

Een onderzoek naar de overlast van shortstay verhuur

<i>Uitgevoerd door</i>	:	Bonita van der Veer
<i>Opleiding</i>	:	Hogeschool van Amsterdam (HvA) Sociaal Juridische Dienstverlening Leerjaar 3
<i>Kader</i>	:	Stage
<i>Docent</i>	:	Martin Gerrebrands
<i>In opdracht van</i>	:	Wijksteunpunt Wonen Centrum / Huurteam Binnenstad
<i>Opdrachtgever</i>	:	Guust Augustijn
<i>Datum</i>	:	30 september 2013

Samenvatting

In het kader van mijn stageonderzoek heb ik gekeken naar de overlast die ondervonden wordt door shortstay verhuur. De onderzoeksvraag betrof *‘Wat zijn de gevolgen van shortstay in het woon- en leefklimaat van de bewoners van de binnenstad van Amsterdam.’* Het doel van het onderzoek was om in kaart te brengen wat voor soort overlast er ondervonden wordt en hoeveel overlast er ondervonden wordt door shortstay verhuur. Voor het onderzoek ben ik de meldingen gaan bekijken die gedaan werden via het meldpunt meldshortstay.nl. Ik heb een aantal melders die een melding gedaan hebben geïnterviewd. Verder heb ik een literatuuronderzoek gedaan naar het beleid dat de gemeente nu voert omtrent shortstay verhuur.

Er kwamen bij het Wijksteunpunt Wonen veel signalen binnen over overlast die wordt veroorzaakt door shortstay. Om de problemen rondom shortstay in kaart te brengen is er een meldpunt opgericht om overlast veroorzaakt door shortstay te melden. Dit meldpunt is opgericht door Wijkcentrum d'Oude Stadt, Wijksteunpunt Wonen Centrum, Huurdersvereniging Centrum en het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Uit de meldingen die binnenkwamen bij het meldpunt is gebleken dat erg veel overlast ondervonden wordt door omwonenden. Uit mijn onderzoek is gebleken dat het grootste probleem geluidsoverlast is.

De meeste meldingen die binnen zijn gekomen via meldshortstay.nl gaan over woningen die shortstay verhuurd worden zonder shortstay vergunning. Deze woningen worden illegaal onttrokken aan de woningvoorraad. Door het stadsdeel Centrum zijn er quota afgegeven voor het aantal te verstrekken shortstayvergunningen per buurt. Voor het postcodegebied 1012 worden zelfs helemaal geen vergunningen afgegeven. Echter, uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat de meeste meldingen van overlast uit dit postcodegebied komen.

De gemeente Amsterdam heeft moeite met de handhaving van de overlast die shortstay verhuur veroorzaakt. Er worden naar schatting zo'n 1.500 tot 2.000 shortstay's aangeboden in Amsterdam en het overgrote deel hiervan ligt in het Centrum. Het gaat hier veelal om woningen die aan woonvoorraad worden onttrokken omdat er geen shortstay vergunning is aangevraagd. De afdeling Handhaving van de gemeente geeft op dit moment vooral prioriteit aan brandonveilige panden. Brandveiligheid is natuurlijk een zeer belangrijk punt, maar waar kunnen de mensen dan terecht die geluidsoverlast ondervinden? Omwonenden hebben het idee dat zij op dit moment eigenlijk nergens terecht kunnen met hun klachten. Als zij nu een melding doen van overlast wordt hier maar zelden actie op ondernomen en krijgen zij meestal geen terugkoppeling van de afdeling Handhaving.

Mijn aanbevelingen die voortvloeien uit de resultaten zijn dat het shortstay beleid herzien moet worden. Er moet een onderzoek gedaan worden naar de woonwensen van expats. Voor deze groep is een shortstay bedoeld en niet voor toeristen. Misschien is de behoefte van expats aan een verblijf in een shortstay wel niet zo groot.

Verder moet er gekeken worden naar een andere manier van handhaving op shortstay's. Op dit moment kan de afdeling Handhaving niet op alle meldingen van overlast ingaan. Er zou met omwonenden gepraat moeten worden om ideeën uit te wisselen over een andere aanpak en misschien een aanpak waarbij de omwonenden zelf ook meer betrokken kunnen worden. Omwonenden willen graag meedenken over een manier om de overlast makkelijker aan te kunnen pakken.

Bonita van der Veer

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel van het onderzoek	5
1.3 Theoretisch kader	5
1.4 Probleemstelling en deelvragen	6
2. Methode	7
2.1 Literatuuronderzoek	7
2.2 Kwalitatief onderzoek	7
2.3 Onderzoeksgroep	7
3. Juridisch kader/beleid	8
3.1 Definitie shortstay	8
3.2 Tijdelijk in gebruik geven van de woning	9
3.3 Voor wie is shortstay bedoeld?	9
3.4 Quotum	10
3.5 Beleid shortstay	10
3.6 Voorwaarden shortstay vergunning	11
3.7 Handhaving shortstay	12
4. Meldshortstay.nl	15
4.1 Algemeen	15
4.2 De meldingen	15
4.3 Casussen op basis van de interviews	22
5. Conclusie en aanbevelingen	26
Literatuurlijst	28

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij het Wijkcentrum d'Oude Stadt en het Wijksteunpunt Wonen Centrum komen veel meldingen binnen van overlast veroorzaakt door illegale hotels oftewel shortstay. Sinds de brand in juni 2012 op de Nieuwezijds Voorburgwal, waarbij twee doden vielen, zijn bewoners in de Binnenstad van Amsterdam ongerust geworden. Dit pand was een illegaal pension en de brandveiligheid was niet in orde. Er zijn nog veel meer illegale hotels in de binnenstad van Amsterdam te vinden. Volgens een ambtenaar van de afdeling Handhaving zijn er naar schatting zo'n vijftienhonderd adressen waar sprake is van illegaal gebruik en volgens de website van het Wijksteunpunt Wonen Centrum gaat het mogelijk zelfs om enkele duizenden woningen.^{1 2}

Amsterdam staat in de top-5 van Europese economisch sterke steden. Om deze positie te behouden moet de stad zich internationaal blijven profileren als een gastvrije stad. Amsterdam wil met het verruimde shortstaybeleid voorzien in goede huisvesting voor mensen die hier tijdelijk komen werken. In veel andere Europese Steden wordt deze vorm van verhuur al toegepast. Amsterdam vindt wel dat het verruimde shortstaybeleid niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid van de buurt en van het aantal goedkope huurwoningen voor de Amsterdammer³.

Shortstay verhuur houdt in dat een zelfstandige woonruimte structureel wordt aangeboden voor tijdelijke bewoning door één huishouden, dan wel door maximaal vier personen indien zij deel uitmaken van meer dan één huishouden. De woning kan aangeboden worden voor een periode van tenminste één week tot maximaal zes maanden. Om een woning als shortstay te mogen verhuren is wel een vergunning nodig om de woning te onttrekken uit de woningvoorraad.

Bij wijze van een experiment is de minimale periode voor shortstay in Amsterdam verruimd van zeven naar vijf nachten. Dit experiment zal een jaar duren wat te verlengen is tot twee jaar.

Er komen bij het Wijksteunpunt Wonen veel signalen binnen over overlast die veroorzaakt wordt door shortstay. Vooral geluidsoverlast is een groot probleem. Het grootste punt van bezorgdheid zijn de verschillende aspecten van veiligheid, maar ook de aantasting van de leefbaarheid van de buurt. Bij het punt veiligheid kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de brandveiligheid, maar ook de subjectieve veiligheid op straat. Bewoners weten niet meer wie hun burens zijn omdat de woning telkens aan andere mensen verhuurd wordt en dit voor een korte tijd. Hierdoor gaat de sociale cohesie van de buurt verloren en daarmee ook een stukje van het 'vangnet' voor de kwetsbare bewoners.

Om de problemen rondom shortstay in kaart te brengen is er een meldpunt opgericht om overlast veroorzaakt door shortstay te melden. Dit meldpunt is opgericht door Wijkcentrum d'Oude Stadt, Wijksteunpunt Wonen Centrum, Huurdersvereniging Centrum en het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. De meldingen die via het meldpunt binnenkomen worden doorgestuurd naar het stadsdeel Centrum en de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven. Vanuit het Wijksteunpunt Wonen Centrum was er behoefte aan onderzoek naar de veroorzaakte overlast en werd aan mij gevraagd dit in kaart te gaan brengen.

1 Dijkhuizen, (2012, december 21) *Conceptverslag commissie Bouwen en Wonen*, pagina 2, geraadpleegd op 11 april 2013, <http://www.bestuur.centrum.amsterdam.nl/Bestuursarchief/2012/Commissie%20BW/BWST20121211verslag.pdf>

2 (2013, februari 4) *Meldpunt overlast shortstay- Wijksteunpunt Wonen Centrum*, geraadpleegd op 11 april 2013, <http://www.wswonen.nl/centrum/shortstay/>

3 (2013, februari 4) *Meer ruimte voor shortstay in Amsterdam*, geraadpleegd op 11 april 2013, <http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/indexen/nieuws-wonen/2012-nieuws-wonen/ruimte-shortstay/>

1.2 Doel van het onderzoek

Er komen bij het Wijksteunpunt Wonen Centrum verschillende meldingen binnen van overlast door shortstay. Er is een meldpunt opgericht voor bewoners om overlast door shortstay te melden. Dit kan via de website www.meldshortstay.nl.

De meldingen die op de website binnen komen worden doorgestuurd naar de gemeente. Van de binnengekomen meldingen zal ik een aantal mensen gaan interviewen om zo meer te weten te komen over de overlast die wordt ervaren door de bewoners. Het doel van dit onderzoek is om de overlast die veroorzaakt wordt door shortstay in kaart te brengen. Ik zal in dit onderzoek de klachten gaan beschrijven door middel van de interviews en binnengekomen meldingen. Ook zal ik de verschillende wet- en regelgeving omtrent shortstay gaan uitzoeken. Verder zal ik in dit rapport aanbevelingen doen die zullen volgen uit de getrokken conclusies. De publiciteit en de aandacht voor shortstay moet leiden tot meer aandacht voor de overlast die dit veroorzaakt. Mijn rapport zal aangeboden worden aan de gemeente zodat deze bij het opstellen van nieuw beleid rondom shortstay meer rekening zal houden met de aantasting van de leefbaarheid en het onttrekken van woonruimtes.

1.3 Theoretisch kader

Meldpunt:

Het stedelijke Bureau van het Wijksteunpunt Wonen heeft een digitaal meldpunt ontworpen om overlast veroorzaakt door shortstay op te kunnen melden. Dit digitale meldpunt is in principe voor de Binnenstad van Amsterdam gemaakt. Er komen ook weleens meldingen binnen van buiten het Centrum. Deze meldingen zijn niet in mijn onderzoek meegenomen. De meldingen van buiten het Centrum van Amsterdam worden door anderen bekeken. Op www.meldshortstay.nl zal er direct doorgelinkt worden naar de pagina van het Wijksteunpunt Wonen Centrum. Via dit meldpunt kunnen de bewoners een melding maken van de overlast die ondervond wordt. Er kan door de melders worden gekozen of zij dit anoniem willen doen en of de melding doorgegeven mag worden aan de gemeente. Het wijksteunpunt Wonen krijgt een email met daarin de melding zodat zij goed bij kunnen houden wat er aan meldingen binnenkomt. Het meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag krijgt deze meldingen ook direct binnen en zal deze bekijken en hier eventueel actie op ondernemen. Dat er een meldpunt is opgericht om de overlast veroorzaakt door shortstay te melden geeft aan hoe actueel dit onderwerp op dit moment is.⁴

Commissiepunt op de agenda van Bouw en Wonen stadsdeel Centrum:

Uit het conceptverslag van de commissie Bouwen en Wonen van 11 december 2012 blijkt dat het onderwerp bij het stadsdeel Centrum ook besproken wordt.⁵ Uit dit stuk is te zien dat er sinds de brand aan de Nieuwezijds Voorburgwal een project is begonnen om een inventarisatie te maken van verdachte panden en om deze extra te controleren. Er wordt aangegeven dat handhaving van illegale hotels erg lastig is omdat er ook daadwerkelijke illegaal gebruik geconstateerd moet worden voordat er iets kan gebeuren. De Commissie Bouwen en Wonen maakt in hun onderzoek geen onderscheid tussen sociale huurwoningen en vrije sector woningen. Er wordt gewerkt met een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete om eigenaren ertoe aan te zetten om haast te maken met het wijzigen van de situatie. Uit dit conceptverslag is op te maken dat het stadsdeel Centrum wel al meer bezig is met de handhaving van illegale hotels.

⁴ (2013, februari 4) *Meldpunt overlast shortstay- Wijksteunpunt Wonen Centrum, geraadpleegd op 11 april 2013*, <http://www.wswonen.nl/centrum/shortstay/>

⁵ (2013, december 11) *Conceptverslag commissie Bouwen en Wonen, geraadpleegd op 11 april 2013*, <http://www.bestuur.centrum.amsterdam.nl/Bestuursarchief/2012/Commissie%20BW/BWST20121211verslag.pdf>

1.4 Probleemstelling en deelvragen

Probleemstelling

Wat zijn de gevolgen van shortstay in het woon- en leefklimaat van de bewoners van de binnenstad van Amsterdam.

Deelvragen

- Wat zijn shortstay woningen?
- Wat zijn de voorwaarden om een shortstay vergunning te krijgen?
- Wat is het beleid dat nu gevoerd wordt door de gemeente rondom shortstay?
- Wat voor soort overlast wordt er ondervonden door de bewoners van de binnenstad van Amsterdam?
- Hoe handhaaft de gemeente het beleid op dit moment?

2. Methode

2.1 Literatuuronderzoek

Om het merendeel van de deelvragen te beantwoorden zal ik literatuuronderzoek moeten doen. Het gaat hierbij om algemene informatie van internet en specifiekere informatie van de gemeente Amsterdam. De juridische informatie zal ik halen uit de wet- en regelgeving die voor Amsterdam geldt. Het zal hier voornamelijk gaan om het beleid wat er is omtrent shortstay en de uitvoeringsnotitie shortstay. Deze informatie zal betrouwbaar zijn gezien het feit dat dit allemaal informatie is van de gemeente zelf. Op dit moment schenkt de media ook veel aandacht aan de overlast die shortstay's veroorzaken en dit neem ik dan ook mee in mijn onderzoek.

2.2 Kwalitatief onderzoek

Omdat de probleemstelling een open vraag is zal ik gebruik maken van een kwalitatief onderzoek. Deze vorm van onderzoek geeft diepgaande informatie door in te gaan op achterliggende motivaties, meningen en wensen van de doelgroep. In dit geval dus de inwoners van de Binnenstad van Amsterdam. Op de website www.meldshortstay.nl komen verschillende meldingen binnen van mensen die overlast ondervinden door shortstay. Deze meldingen komen bij mij binnen en ik zorg ervoor dat er nog wat extra informatie bij deze meldingen toegevoegd worden. Deze extra informatie gaat bijvoorbeeld over de eigenaar en of er eventueel een shortstay vergunning aanwezig is. Als de meldingen verwerkt zijn worden deze door een andere medewerker naar de gemeente doorgestuurd zodat deze ook kunnen zien waar de meldingen over gaan. Ik zal bij vijf melders een interview afnemen. Dit zal een interview met open vragen worden zodat ik goed door kan vragen op de antwoorden die gegeven worden. Uit de meldingen die binnen komen zal ik ook gaan onderzoeken welke vorm van overlast nou het meeste wordt ervaren. Dit zal ik uitwerken in een cirkeldiagram zodat duidelijk is welke vormen er van overlast zijn en welk soort overlast er het meest voorkomt.

2.3 Onderzoeksgroep

De doelgroep van mijn onderzoek zijn inwoners van Amsterdam die ervaringen hebben met shortstay in de Binnenstad. Deze mensen zullen benaderd worden door middel van hun melding op de website www.meldshortstay.nl. Zij hebben de mogelijkheid om op de website aan te geven of zij hun contactgegevens achter willen laten of dat zij de melding anoniem willen doen. Ik wil vijf bewoners gaan interviewen die een melding hebben gedaan via het meldpunt. Om mensen te benaderen voor mijn interview stel ik een mail op die naar iedereen die een melding op de website doet zal gaan. In deze mail zal ik uitleggen wie ik ben en waar mijn onderzoek over zal gaan en dat ik graag een interview zou willen afnemen. Tijdens de themamiddag shortstay die gehouden is op het Wijksteunpunt Wonen is er een presentatie gehouden door de heer T. van Lijf van de afdeling handhaving bij het project illegale hotels. Deze informatie zal ik meenemen in mijn onderzoek. In deze presentatie is verteld hoe er op dit moment gehandhaafd wordt op illegale hotels.

3. Juridisch kader / beleid

3.1 Definitie shortstay

Shortstay is het tijdelijk bewonen van een zelfstandige woning voor een periode van tenminste 5 nachten en maximaal 6 maanden. Shortstay woningen mogen aan iedereen verhuurd worden die tijdelijk een woning zoekt, maar meestal worden de woningen verhuurd aan toeristen of buitenlandse werknemers. Woningen mogen niet korter dan 5 nachten verhuurd worden, anders is er sprake van een hotel of pension. Als er langer dan 6 maanden in een woning gewoond wordt is er geen sprake meer van tijdelijke bewoning, maar wordt de woning normaal bewoond. Shortstay is alleen toegestaan in woningen met een maximale huur boven de liberalisatiegrens. (liberalisatiegrens 1 januari 2013 €681,02)

Ondergrens van een week als experiment

Normaal gesproken mag shortstay pas aangeboden worden vanaf minimaal zeven nachten, maar dit is verlaagd naar vijf nachten. Deze verruiming is een experiment door de gemeente Amsterdam. In de Regionale Huisvestingsverordening zal de minimale eis van zeven nachten nog steeds gehandhaafd worden, maar de regio raad maakt een verlaging van naar vijf nachten mogelijk door deze bepaling als een experiment te definiëren. Het experiment geldt vanaf 1 november 2012 voor één jaar met een mogelijke verlenging tot twee jaar. Mocht blijken dat door de verlaging van deze minimale verblijfsduur ongewenste effecten hebben op de leefbaarheid, dan kan het experiment voortijdig beëindigd worden. Ongewenste effecten zullen worden gemonitord gedurende de periode van het experiment. Zonder deze voortijdige beëindiging is het experiment onderdeel van de evaluatie die na twee jaar gehouden zal worden.

De vergunning die op basis van het nieuwe beleid van shortstay wordt verstrekt, geldt dus voor minimaal vijf nachten, met de mogelijkheid van een latere verhoging naar zeven nachten. Voor vergunningen die nog verstrekt zijn volgens het oude beleid, geldt dat ook zij gedurende de periode van het experiment de woonruimte voor minimaal vijf nachten kunnen aanbieden.

Bovengrens van zes maanden

Boven de zes maanden periode is er sprake van wonen volgens de huisvestingswet met als definitie: *Wonen in de zin van de Huisvestingswet is het gebruik van een woning met als doel aldaar gedurende langere tijd de meeste tijd hoofdverblijf te houden met als verdere kenmerken inschrijving in het Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA), binding met en zorg voor de woonomgeving en gebruik door dezelfde personen volgens een vast patroon.*

Deze definitie van wonen sluit aan bij staande jurisprudentie hierover. De begrenzing van zes maanden wil niet zeggen dat elke verhuur korter dan zes maanden ook shortstay is. Het gaat om de intentie die men heeft met de verhuur van een woning, namelijk het op bedrijfsmatige basis structureel aanbieden voor verhuur van korte periodes. Als iemand gewoon een woning komt huren, maar wel binnen zes maanden weer verhuist is er niet met terugwerkende kracht sprake van shortstay.

Illegaal hotel

Als er overlast wordt ondervonden door shortstay dan gaat het hier in de meeste gevallen over illegale hotels. Bij een shortstay moeten er aan bepaalde voorwaarden voldaan worden, zoals bijvoorbeeld minimale verhuur vanaf 5 nachten en dat de woning een vergunning heeft. Bij verhuur korter dan 5 nachten is sprake van een hotel. Bij de gevallen waar sprake is van overlast is er meestal ook sprake van verhuur korter dan 5 nachten en worden dit illegale hotels genoemd. De handhaving op shortstay of illegale hotels is hetzelfde.

Bed & Breakfast

Veel eigenaren verschuilen zich achter de term Bed & Breakfast bij het aanbieden van de woningen, omdat hiervoor geen vergunning nodig is. Om de woning als Bed & Breakfast aan te mogen bieden moet je zelf als eigenaar in de woning wonen. De definitie van een Bed & Breakfast is als volgt:

Een Bed & Breakfast is een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis, wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal zeven kamers. Maximaal 40% van het totale oppervlak van de woning mag als Bed & Breakfast verhuurd worden.

Veel shortstay woningen staan op internet als Bed & Breakfast aangeboden terwijl de eigenaar zelf helemaal niet in de woning woont en het hele huis verhuurd wordt.

3.2 Tijdelijk in gebruik geven van de woning

Als een woning tijdelijk in gebruik wordt gegeven aan een ander wil dit niet meteen zeggen dat dit dan ook onder shortstay valt. Een 'Bed & Breakfast' waarbij de bewoner zelf in de woning woont, maar deze voor een ondergeschikt deel verhuurt, valt niet onder shortstay. Ook woningruil tijdens vakanties ("couch surfing") is toegestaan. Als het gaat om een huurwoning dan is toestemming van de eigenaar altijd verplicht aangezien het gaat om een onderhuursituatie. Indien het om een eigenaar-bewoner gaat is (zeer) incidentele verhuur voor enkele nachten wel toegestaan. Hierbij moet wel een duidelijk onderscheid zijn tussen incidentele of structurele verhuur. Duidelijk moet zijn dat het niet om structurele korte verhuur gaat tegen betaling. De woning mag dan ook niet aangeboden worden op een website specifiek voor commerciële/bedrijfsmatige verhuur aangezien dit niet past bij incidentele verhuur van de woning. Wordt de woning wel aangeboden op een website dan wordt er uitgegaan van commerciële verhuur en is hier een shortstay vergunning voor nodig.

Nieuwbouw

Voor woningen die gebouwd zijn na 1 januari 2008 is geen shortstay vergunning vereist. Hierbij wordt het staande beleid voorgezet. Dit neemt niet weg dat shortstay mogelijk moet zijn volgens het bestemmingsplan. In het kader van het ruimtelijk beleid kan het stadsdeel afwegen dat nieuwbouw ten behoeve van shortstay niet of niet geheel past binnen het gewenste kader voor het ruimtelijk beleid. Om toch nog inzicht te hebben op waar shortstay plaatsvindt moet shortstay in de nieuwbouw wel gemeld worden bij het stadsdeel. Hier is dan ook uiteraard toeristenbelasting voor verschuldigd.

Het is niet de bedoeling dat door het gevoerde shortstay beleid het onmogelijk wordt gemaakt dat kantoor- en bedrijfspanden eventueel ook gebruikt worden voor shortstay. Een en ander moet dan gerealiseerd worden binnen het kader van het bestemmingsplan.⁶

3.3 Voor wie is shortstay bedoeld?

Shortstay is ontstaan voor buitenlandse werknemers (expats) die een tijdelijke binding hebben met Amsterdam en voor deze korte periode een plek nodig hebben om te verblijven. Aan een shortstay woning worden wel voorwaarden worden gesteld. Er zijn erg veel woningzoekenden in Amsterdam en om die reden mogen mag niet iedere woning als shortstay aangeboden worden. Door voorwaarden te stellen aan een shortstay woning wil de gemeente voorkomen dat de leefbaarheid aangetast wordt. Shortstay is een relatief nieuw fenomeen en is nog volop in ontwikkeling. Het stadsdeel ziet het aanbieden van woningen voor een kort verblijf als een mondiale ontwikkeling die past bij een internationaal georiënteerde stad als Amsterdam.⁷

⁶ (2012, oktober) Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, Beleid shortstay

⁷ (2012, oktober) Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, Beleid shortstay

3.4 Quotum

Er kan om twee redenen shortstay beperkt worden in een buurt door middel van een quotum.

1. Als er in een buurtcombinatie sprake is van een onevenwichtige functiemenging van de functies wonen, werken en recreatie;
2. Als er in de buurtcombinatie sprake is van een zwakke sociale cohesie.⁸

Een quotum houdt in dat er een maximum gesteld wordt aan het aantal te verstrekken vergunningen voor shortstay. In het postcodegebied 1012 wordt shortstay verhuur niet toegestaan. In deze gebieden is namelijk sprake van een grootschalige en gecombineerde aanpak van de gemeente en stadsdeel in het kader van openbare orde, criminaliteit of bestrijding van overige maatschappelijke ongewenste activiteiten.

Voor het stadsdeel Centrum zijn er quota vastgesteld om de twee bovenstaande redenen. De quota voor het stadsdeel Centrum zijn verdeeld over de verschillende buurtcombinaties. Hieronder volgt een overzicht van de quota voor het stadsdeel Centrum.⁹

In de volgende buurtcombinaties is een quotum vastgesteld:

Centrum

Burgwallen-Oude Zijde	0
Burgwallen-Nieuwe Zijde	0
Grachtengordel-West	80
Grachtengordel-Zuid	60
Nieuwmarkt/Lastage	60
Haarlemmerbuurt	40
Jordaan	105
De Weteringschans	85
Weesperbuurt/Plantage	35

Voor de straten Nieuwendijk en Kalverstraat is een apart quotum ingesteld van 20. In de overige buurtcombinaties is er geen maximum voor het aantal te verstrekken vergunningen voor shortstay.

3.5 Beleid shortstay

Het gemeentelijk shortstay beleid is te vinden in de beleidsnotitie shortstay. De onderstaande elf punten zijn een samenvatting van dit beleid.¹⁰

1. De basis van het vergunningstelsel voor shortstay is tijdelijke woningonttrekking op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet;
2. Voor nieuwbouwwoningen (opgeleverd vanaf 1 januari 2008) geldt het vergunningstelsel voor shortstay niet. Wel moet het gebruik van de woning passen binnen het kader van het bestemmingsplan;
3. De eigenaar vraagt een shortstay vergunning aan. Deze geldt voor tien jaar;

⁸ (2012, oktober) Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, Uitvoeringsnotitie Shortstay

⁹ (2013, mei 28) *Waar geldt een quotum voor shortstay? Geraadpleegd op 28 mei 2013*,
<http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/woonruimte-verhuren/short-stay/quota-shortstay/>

¹⁰ (2012, oktober) Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, Uitvoeringsnotitie Shortstay

4. Alleen in woningen met een huurprijs in de geliberaliseerde voorraad is shortstay mogelijk;
5. Shortstay is in de onder 4 genoemde woningen overal toegestaan, tenzij het stadsdeel op grond van overwegingen van leefbaarheid van oordeel is dat shortstay in bepaalde wijken moet worden beperkt of uitgesloten;
6. Shortstay is mogelijk vanaf zeven nachten tot zes maanden (daarboven is sprake van gewoon wonen);
7. In afwijking in het gestelde onder 6 is shortstay bij wijze van experiment mogelijk vanaf vijf nachten. Het experiment van vijf nachten geldt vanaf 1 november 2012 voor één jaar met een mogelijke verlenging tot twee jaar.
8. Shortstay in één appartement is toegestaan voor één huishouden of voor maximaal vier personen indien deze personen deel uitmaken van meerdere huishoudens;
9. De vergunning kan worden ingetrokken als deze overlast of onveilige situaties tot gevolg heeft;
10. Voor overnachtingen in shortstay appartementen moet toeristenbelasting worden betaald;
11. De handhaving wordt in samenwerking met de stadsdelen gericht en projectmatig uitgevoerd, waarbij twee projecten per jaar worden uitgevoerd.

3.6 Voorwaarden voor een shortstay vergunning

Om de woning shortstay te mogen verhuren is in het kader van de Huisvestingsverordening een vergunning voor de woningonttrekking nodig. Dit geldt alleen niet voor nieuwbouwwoningen. In het vernieuwde shortstay beleid is bepaald dat als voorwaarden in de vergunning kan worden opgenomen dat shortstay niet tot overlast of onveilige situaties mag leiden. Teneinde een veilige woon- en leefomgeving te waarborgen kunnen in ieder geval voorwaarden worden gesteld die betrekking hebben op de (brand) veiligheid en het tegengaan van overlast.

1. Brandveiligheidseisen

Als de aanvrager niet aan deze eisen voldoet zal de shortstay vergunning niet verstrekt worden. Het gaat om de volgende voorwaarden:

1. De woning moet voldoen aan de brandveiligheidseisen voor bestaande bouw zoals vermeld in het Bouwbesluit 2012;
2. Aanvullend op het onder 1) genoemde moet ten aanzien van de rookmelders ook bij bestaande bouw voldaan worden aan eisen zoals vermeld in artikel 6.21, eerste lid van het Bouwbesluit 2012;
3. Aanvullend op het onder 1) genoemde moet, indien alle woningen aan de vluchtroute voor shortstay gebruikt worden, ten aanzien van de rookmelders ook bij bestaande bouw voldaan worden aan eisen zoals vermeld in artikel 6.21, eerste lid van het Bouwbesluit 2012 met aanvullende eis dat deze rookmelders onderling gekoppeld zijn.
4. In de woning moet een vluchtplan op een duidelijke plaats zijn bevestigd;
5. De huurder moet over een overzicht beschikken van de telefoonnummers voor het melden van brand of ander gevaar, waaronder in ieder geval de officiële alarmnummers.¹¹

2. Overlast

Het voorkomen van overlast is geen voorwaarde die op voorhand gecontroleerd zou kunnen worden en kan om deze reden dus ook niet op voorhand een weigeringsgrond worden. Toch is dit wel onlosmakelijk aan de verleende vergunning verbonden. In de vergunningsaanvraag wordt gewezen op het tegengaan van overlast en bij de aanvraag verklaart de aanvrager door de ondertekening hiermee akkoord te gaan.

¹¹ (2012, oktober) Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, Uitvoeringsnotitie Shortstay

Deze voorwaarde is uitgesplitst in twee onderdelen:

- a. De aanvrager informeert de directe burens van de woning waarvoor de vergunning is verleend over het gebruik als shortstay. Onder directe burens wordt bijvoorbeeld verstaan: 13 mensen die dezelfde opgang delen en de burens aan weerszijden van de woning waarvoor een vergunning is verleend.
- b. De aanvrager ziet erop toe dat het gebruik voor shortstay van de woning niet leidt tot een zodanige overlast dat deze een ontoelaatbare inbreuk vormt op een geordend woon- en leefmilieu in de directe omgeving van de woning waarvoor de vergunning is verleend.¹²

Overlast is niet eenduidig te definiëren en kan van geval tot geval verschillen. Uit de praktijk is gebleken dat het vooral om geluidsoverlast gaat tijdens de nachtelijke uren (tussen 22:00 en 7:00) en om ernstige verwaarlozing/vervuiling van de gemeenschappelijke ruimtes. De overlast zal moeten blijken uit klachten van de omwonenden die door het stadsdeel inhoudelijk moeten worden beoordeeld. Dit betreffen dan klachten van herhaalde overlast van een woning met een shortstay vergunning waar steeds andere shortstay gasten in verblijven. Als de klachten naar het oordeel van het stadsdeel terecht zijn dan kan er een waarschuwing aan de eigenaar gegeven worden. Bij de derde terechte klacht ten aanzien van dezelfde woning kan het stadsdeel de vergunning intrekken.

3.7 Handhaving shortstay

Handhaving van shortstay gebeurt op drie verschillende peilers namelijk:

1. Bestemmingsplan (Een pand wordt gebruikt in strijd met de bestemming “hotel” moet expliciet zijn aangegeven in het bestemmingsplan);
2. Brandveiligheidseisen (Er wordt niet voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit voor een logiesfunctie);
3. Huisvestingswet (Een woning wordt -zonder vergunning- onttrokken aan de woningvoorraad).

Handhaving op basis van klachten

Het meldpunt Zoeklicht wordt door de gemeente gebruikt voor de meldingen van overlast. Groot voordeel hiervan is dat de klachten direct terecht komen bij de afdeling die ook belast is met de handhaving of – indien het stadsdeel bevoegd is- korte lijnen heeft met de stadsdelen. Bureau Zoeklicht is een samenwerkingsverband met onder andere de verhuurders en de politie, zodat ook hier snel informatie kan worden uitgewisseld en zo nodig opgetreden.

De meldingen die binnenkomen via www.meldshortstay.nl worden door het Wijksteunpunt Wonen Centrum ook doorgestuurd naar het stadsdeel en naar de afdeling Handhaving zodat deze meteen bekeken en behandeld kunnen worden.

De werkwijze voor het afhandelen van de klachten gaat als volgt:

- ☐ Bij de WZS (Zoeklicht) wordt beoordeeld of het gaat om een woning waar een vergunning voor shortstay is afgegeven.
- ☐ Wanneer dat het geval is, wordt contact opgenomen met de eigenaar van de woning. Hem wordt verteld dat er een overlastmelding is en het is in eerste instantie aan de eigenaar om hier iets aan te doen.
- ☐ De indiener van de klacht wordt geïnformeerd over wat er met zijn klacht is gebeurd.
- ☐ Bij meerdere gefundeerde klachten van overlast bij dezelfde woning, kan de vergunning worden ingetrokken. Dit laatste is een bevoegdheid van het stadsdeel.

¹² (2012, oktober) Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, Uitvoeringsnotitie Shortstay

□ Naar verwachting zullen de meeste klachten gaan over toeristische verhuur van adressen waar geen shortstay vergunning voor is afgegeven. In dergelijke gevallen is meestal sprake van een illegaal hotel. Dit is verboden in Amsterdam. Op dit moment is de handhaving hiervan in handen van de stadsdelen. Meldingen van overlast zullen daarom doorgestuurd worden naar het stadsdeel waar de woning gelegen is.

□ Zoals eerder aangeven kunnen - na de implementatie van het OBT Domein Wonen - de flexibele handhavingsteams van de dienst WZS in plaats van de stadsdelen toezicht houden op illegale hotels en shortstay.¹³

Handhavingsacties

Naast de meldpunten overlast shortstay wordt er ook ingezet op actieve handhaving. Dit wil zeggen dat er 2 projecten per jaar, specifiek gericht op opsporing en handhaving van illegale hotels, worden ingezet. Deze handhaving maakt gebruik van de signalen en informatie van burgers en van informatie van de betrokken partners. Deze handhaving richt zich primair op de handhaving van illegale hotels en op het tegengaan van overlast. De bestuurlijke boete van €12.000 wordt ingezet als sanctie bij illegale hotels.

Deze hotelmatige verhuur vindt voornamelijk plaats via websites. Deze websites zullen worden benaderd om hen te wijzen op de regels die voor deze verhuur gelden. De gemeente zal actief communiceren over bedrijven die niet mee willen werken of niet reageren.

Onderzoek

Om het shortstay beleid te kunnen handhaven is het noodzakelijk om onderzoek te verrichten naar het gebruik van woningen. Dit onderzoek richt zich op woningen met en zonder een tijdelijke onttrekkingsvergunning voor shortstay.

Indien voor de woning een vergunning shortstay is verleend

1. Periodiek wordt door de toezichthouder aan de vergunninghouder inzage gevraagd in de relevante administratie. Voorbeelden hiervan zijn (geen uitputtende opsomming): Kopieën van afgesloten huurcontracten, doorgifte van gegevens betreffende toeristenbelasting aan Gemeentebelastingen;
2. Het onderzoek vindt maximaal één keer per jaar plaats, tenzij er aanleiding is om het onderzoek vaker uit te voeren;
3. De administratie kan voor het onderzoek gekopieerd worden en door de toezichthouder worden meegenomen voor het onderzoek;
4. Indien de vergunninghouder niet of onvoldoende meewerkt aan dit onderzoek, kan een last onder dwangsom worden opgelegd op grond van artikel 5:20 van de Algemene wet bestuursrecht;
5. Indien is geconstateerd dat in strijd met de vergunning wordt gehandeld, kan de vergunning worden ingetrokken;
6. Alvorens een vergunning wordt ingetrokken, wordt eerst een waarschuwing gegeven met een termijn waarbinnen de overtreding moet zijn beëindigd;

13 (2012, oktober) Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, Uitvoeringsnotitie Shortstay

Indien voor de woning geen vergunning shortstay is verleend

1. Door middel van een brononderzoek wordt onderzocht of woningen niet onrechtmatig aan de woningvoorraad zijn onttrokken, dan wel zonder vergunning in gebruik zijn gegeven. Bronnen kunnen zijn (geen uitputtende opsomming): klachten of meldingen van burgers, gegevens van de Gemeentelijke basis administratie, internet, kranten;
2. Het brononderzoek vindt continu gedurende het jaar plaats;
3. Indien van een woning kan worden vermoed (of onduidelijk is) dat deze aan de voorraad is onttrokken, dan wel zonder vergunning in gebruik is gegeven, wordt een onderzoek ter plaatse ingesteld;
4. Dit onderzoek, uitgevoerd door een toezichthouder, vindt onaangekondigd plaats;
5. De toezichthouder vraagt de bewoner/aanwezige toestemming om de controle uit te voeren;
6. De toezichthouder laat altijd de machtiging tot binnentreden in de woning achter;
7. Indien de bewoner/aanwezige geen toestemming geeft om de controle uit te voeren, maakt de toezichthouder gebruik van de machtiging tot binnentreden;
8. Indien niemand in de woning aanwezig is, wordt niet binnengetreden;
9. Indien de toezichthouder wordt belet om binnen te treden, kan ter assistentie de politie worden ingeschakeld;
10. Indien is geconstateerd dat zonder vergunning de woning aan de voorraad is onttrokken, dan wel zonder vergunning in gebruik is gegeven, kan een last onder dwangsom worden opgelegd teneinde de overtreding ongedaan te maken;
11. Een last onder dwangsom kan zonder onderzoek ter plaatse opgelegd worden indien uit administratief onderzoek voldoende is gebleken dat er sprake is van een overtreding;
12. Daarnaast kan een bestuurlijke boete worden opgelegd;
13. Voor het opleggen van een bestuurlijke boete is altijd een onderzoek ter plaatse vereist;
14. De uitvoeringsregels betreffende de bestuurlijke boete zijn beschreven in het handhavingsprotocol bestuurlijke boete.¹⁴

14 (2012, oktober) Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, Uitvoeringsnotitie Shortstay

4. Meldshortstay.nl

4.1 Algemeen

Het stedelijke Bureau van de Wijksteunpunten Wonen heeft een digitaal meldpunt ontworpen om overlast veroorzaakt door shortstay te melden. Dit meldpunt is opgezet omdat er bij het Wijksteunpunt Wonen signalen binnen kwamen over overlast die veroorzaakt werd door shortstay. Om het meldpunt onder aandacht te brengen is er een kaart ontworpen die bij een aantal straten in de binnenstad in de brievenbus gedaan is. (zie bijlage 1) Dit digitale meldpunt is in principe voor de Binnenstad van Amsterdam gemaakt. Er komen ook meldingen binnen van buiten het Centrum. Deze meldingen worden wel doorgestuurd naar de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, maar hier wordt verder in mijn onderzoek niet naar gekeken. Op meldshortstay.nl zal er direct doorgelinkt worden naar de pagina van het Wijksteunpunt Wonen Centrum. Via dit meldpunt kunnen de bewoners een melding maken van de overlast die ondervond wordt. Zij kunnen verschillende informatie invullen over de shortstay woning zoals:

- Het adres van de shortstay woning;
- Hoelang de woning al shortstay verhuurd wordt;
- Het aantal mensen die in de shortstay verblijven;
- De exploitant;
- Een toelichting over de overlast die ondervonden wordt;
- Indien de melding niet anoniem gedaan wordt, de contactgegevens van de melder.

Er kan door de melders worden gekozen of zij de melding anoniem willen doen en of de melding doorgegeven mag worden aan de gemeente. Het Wijksteunpunt Wonen krijgt een e-mail met daarin de melding zodat zij goed bij kunnen houden hoeveel meldingen er binnenkomen. Als de melding binnenkomt vult het Wijksteunpunt Wonen zelf ook nog een aantal gegevens in om de melding van zoveel mogelijk informatie te voorzien. De gegevens die toegevoegd worden zijn:

- Wie de eigenaar van het pand is;
- Extra informatie over de bemiddelaar of exploitant;
- Via welke website de shortstay aangeboden wordt;
- Of er een shortstay vergunning aanwezig is;
- Wanneer de melding wordt doorgegeven aan het stadsdeel;
- En nog eventuele verder belangrijke informatie.

Als de melding doorgegeven mag worden aan de gemeente stuurt het Wijksteunpunt Wonen een e-mail naar de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven en naar de afdeling Handhaving. De afdeling Handhaving heeft aangegeven dat meldingen met die worden aangeboden met zoveel mogelijk informatie makkelijker zijn om snel aan te pakken. Het meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag zal ook de meldingen bekijken en indien nodig hier actie op ondernemen.

4.2 De meldingen

Het meldpunt is in december 2012 online gekomen. De meldingen die voor dit onderzoek worden meegenomen zijn van december 2012 tot en met juli 2013. Vanaf december 2012 tot en met juli 2013 zijn er 101 meldingen binnengekomen via www.meldshortstay.nl. Van deze meldingen hadden 21 woningen een shortstay vergunning. Hierna volgt een overzicht van het aantal meldingen per maand.

Aantal meldingen

Maand	Aantal meldingen	Vergunning aanwezig?
december	12	Ja 2 vergunningen
januari	8	Ja 2 vergunningen
februari	11	Ja 3 vergunningen
maart	17	Ja 4 vergunningen
april	13	Ja 2 vergunningen
mei	8	Ja 1 vergunning
juni	12	Ja 3 vergunningen
juli	20	Ja 5 vergunningen
Totaal	101	21 vergunningen

Postcodegebieden

Van de binnengekomen meldingen van de overlast ben ik gaan bekijken hoeveel meldingen er per postcodegebied gedaan zijn. Hieronder volgt een tabel met het aantal meldingen per postcodegebied.

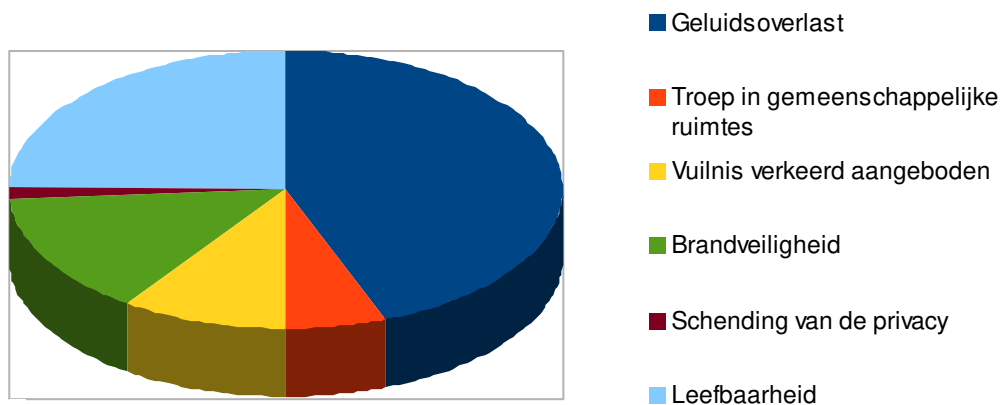
Postcodegebied	Aantal meldingen
1011	9
1012	25
1013	12
1015	17
1016	14
1017	11
1018	8

Zoals te zien is in de tabel komen de meeste meldingen uit het postcodegebied 1012. Van deze 25 meldingen gaat het om 24 identieke adressen waarvan 1 adres door 2 verschillende personen gemeld is. In het postcodegebied 1012 is er geen quotum en worden dus geen shortstay vergunningen afgegeven omdat dit voor teveel overlast zorgt.

Soort overlast

De binnengekomen meldingen ben ik gaan bekijken wat voor soort overlast er ondervonden wordt. Van de 101 meldingen die gedaan zijn, zijn er in totaal 134 klachten van overlast. Dat er meer klachten zijn dan meldingen komt omdat er soms meerdere klachten zijn in een melding, zoals bijvoorbeeld geluidsoverlast en afval wat op de verkeerde dagen wordt aangeboden. Hieronder volgt een cirkeldiagram en een tabel met de verschillende soorten ondervonden overlast weergegeven. In bijlage 4 staat een tabel met de gemelde overlast per adres weergegeven.

Soorten overlast veroorzaakt door shortstay



Soort overlast:	Aantal meldingen
Geluidsoverlast	59
Troep in gemeenschappelijke ruimtes	8
Vuilnis verkeerd aangeboden	13
Brandveiligheid	19
Schending van de privacy	2
Leefbaarheid	33
Totaal	134

Overzicht meldingen (december 2012 t/m juli 2013)

Straat	Postcode	Vergunning	geluidsoverlast	Troep in gemeenschappelijke ruimtes	Vuilnis	Brandveiligheid	Leefbaarheid	Schending van de privacy
December								
Huidenstraat 21	1016 ER	29-09-2011	X					
Leidseplein 13	1017 PS	nee	X				X	X
Oudezijds Voorburgwal 88	1012 GG	nee						
Tweede Breeuwerstraat 12	1013 MB	nee	X	X				
Oudezijds Achterburgwal 162	1012 DW	nee	X					
1ste Looiersdwarsstraat 31	1016 VL	nee						
Marnixkade 56	1015 XV	nee	X		X			
Looiersgracht 42	1016 VT	nee						
2de Breeuwersstraat 12	1013 MB	nee	X	X				
M.J. Kosterstraat 4	1017 VX	11-04-2012	X					
Herengracht 309	1016 AV	nee					X	
Looiersgracht 40	1016 VS	nee					X	
Totaal december	12							
Januari								
Nieuwezijds Armsteeg 28	1012 NB	nee	X					
Martelaarsgracht 7	1012 TN	nee				X	X	
Martelaarsgracht 9	1012 TN	nee				X	X	
Brouwersgracht 182	1013 HC	nee	X					
Brouwersgracht 182	1013 HC	nee	X		X			
Oudezijds Achterburgwal 162	1012 DW	nee					X	
Nieuwegrachtje 5	1011 VP	14-09-2011	X		X			
Rapenburgerstraat 157	1011 VM	17-11-2009	X		X			
Totaal januari	8							

Straat	Postcode	Vergunning	geluidsoverlast	Troep in gemeenschappelijke ruimtes	Vuilnis	Brandveiligheid	Leefbaarheid	Schending van de privacy
Februari								
Amstel 79	1018 EK	17-02-2010	X		X			
Nieuwezijds Voorburgwal 42	1012 SB	nee				X		
Rapenburgerstraat 155	1011 VM	01-12-2009	X				X	
Fokke Simonszstraat 59	1017 TE	nee				X		
Groenburgwal 29	1011 HS	nee				X		
Sarphatistraat 93	1018 EZ	nee						
Nieuwezijds Voorburgwal 56	1012 SC	nee	X			X		
Brouwersgracht 280	1013 HG	nee	X				X	
1ste Laurierdwardsstraat 23	1016 PW	nee	X					
Kerkstraat 303	1017 GZ	29-05-2012					X	
Prins Hendrikkade 79	1012 AE	nee		X				
Totaal februari	11							
maart								
Achtergracht 28	1017 WP	07-06-2010	X					
Nieuwe Nieuwstraat 6	1012 NH	nee			X			
Nieuwe Nieuwstraat 23	1012 NG	nee						
Weteringstraat 19	1017 SL	nee					X	
Voetboogstraat 24	1012 XL	nee	X	X			X	
Langestraat 43	1015 AK	nee						
Gasthuismolensteeg 4	1016 AN	15-02-2013	X				X	
Prins Hendrikkade 80	1012 AE	nee	X					
Wittenburgergracht 185	1018 ZK	nee					X	
Leliegracht 38	1015 DH	nee	X				X	
Binnen Bantammerstraat 24	1011 CL	nee	X			X		
Funenpark 612	1018 AK	nee	X					
Oudebrugsteeg 29	1012 JN	nee	X					
Herenstraat 13	1015 BX	21-12-2011	X					
Singel 136	1015 AG	19-02-2013	X		X		X	
Bergstraat 14	1015 AV	nee	X			X		
Bergstraat 14	1015 AV	nee				X	X	
Totaal maart	17							

Straat	Postcode	Vergunning	geluidsoverlast	Troep in gemeen- schappelijke ruimtes	Vuilnis	Brandveiligheid	Leefbaarheid	Schending van de privacy
april								
Prinsenhofsteeg 1	1012 EE	nee						
Prins Hendrikkade 79	1012 AE	nee						
Vierwindenstraat 9	1013 LA	nee	X		X			
Zeedijk 55	1012 AS	nee						
Prins Hendrikkade 79	1012 AE	nee	X			X		X
Hoogte Kadijk 67	1018 BE	nee					X	
Vierwindenstraat 11	1013 LA	nee						
Repenburgerstraat 157	1011 VM	17-11-2009	X			X		
Singel 90	1015 AD	nee					X	
Prinsengracht 780	1017 LG	nee				X	X	
Plantage Muidergracht 35	1018 TL	hotel			X	X	X	
Spuistraat 90	1012 TZ	nee						
Spuistraat 99	1012 SV	nee			X			
Totaal april	13							
mei								
Bergstraat 14	1015 AV	nee	X				X	
Nieuwe Leliestraat 142	1015 SX	nee	X		X			
Oudezijds Voorburgwal 143	1012 ES	nee	X			X		
Staalstraat 12	1011 JL	nee	X				X	
Spuistraat 297	1012 VS	nee					X	
Koestraat 19	1012 BW	nee	X					
Fokke Simonszstraat 44	1017 TJ	nee	X					
Prins Hendrikkade 83	1012 AE	nee				X		
Totaal mei	8							

Straat	Postcode	Vergunning	geluidsoverlast	Troep in gemeen- schappelijke ruimtes	Vuilnis	Brandveiligheid	Leefbaarheid	Schending van de privacy
Juni								
2de Anjeliërsdwaarsstraat 11	1015 NS	nee						
2de Anjeliërsdwaarsstraat 17	1015 NS	nee						
2de Anjeliërsdwaarsstraat 22	1015 NT	nee						
Windrooskade 12-2	1018 ZX	nee					X	
Sarphatistraat 16-1	1018 GK	nee	X	X	X			
Nieuwegrachtje 5	1011 VP	14-09-2011	X		X			
Westerdoksdiijk 643	1013 BX	nee	X				X	
Goudsbloemstraat 159	1015 JM	07-05-2013	X					
Marnixstraat 161	1015 VN	nee	X					
Looiersgracht 40	1016 VS	nee					X	
Vierwindendwaarsstraat 9	1013 LB	07-03-2012	X				X	
1ste Looiersdwaarsstraat 29	1016 VL	nee						
Totaal juni	12							
Juli								
Vierwindendwaarsstraat 9	1013 LB	07-03-2012	X					
Weteringstraat 29	1017 SM	nee	X					
Vierwindendwaarsstraat 17	1013 LB	07-03-2012	X				X	
1ste Laurierdwaarsstraat 23	1016 PW	nee	X					
Jodenbreestraat 112	1011 NS	nee	X					
Passeerdersstraat 5	1016 XB	11-8-2009	X					
Binnen Brouwersstraat 7	1013 EE	27-09-2012	X					
Binnen Brouwersstraat 7	1013 EE	27-09-2012	X					
Spuistraat 257	1012 VR	nee				X		
Binnen Brouwersstraat 7	1013 EE	27-09-2012	X					
Vierwindendwaarsstraat 17	1013 LB	07-03-2012	X					
Lauriergracht 67	1016 RG	nee						
Oude spiegelstraat 5	1016 BM	nee						
Westerdok 338	1013 BH	nee	X	X			X	
Gasthuismolensteeg 4	1016 AN	15-02-2013	X	X		X		
Westerdok 338	1013 BH	nee	X			X		
Tuinstraat 90	1015 PG	nee	X				X	
Keizersgracht 705	1017 DW	nee					X	
Fokke Simonszstraat 70	1017 TJ	nee	X				X	
Herengracht 157B	1015 BH	nee	X	X		X	X	
Totaal juli	20							

4.3 Casussen op basis van interviews

Als mensen een melding maken van overlast van shortstay op de website meldshortstay.nl kan er gekozen worden of dit anoniem wordt gedaan of niet. Als de melding niet anoniem gedaan wordt dan wordt de naam en het e-mailadres van de melder zichtbaar. Al deze e-mailadressen heb ik verzameld in een document om op deze manier de melders op de hoogte te houden van nieuws rondom shortstay. Via een e-mail aan de melders heb ik een oproep gedaan om mee te werken aan een interview voor mijn onderzoek. (Zie bijlage 2)

Op mijn oproep via de mail kreeg ik al gauw vele reacties van melders die wel een interview wilden geven. Ik wilde met vijf melders een interview doen gezien mijn beperkte tijd voor het onderzoek. Ik heb uiteindelijk een aantal mensen moeten afwijzen omdat ik al genoeg interviews voor mijn onderzoek had.

Van deze interviews met de melders heb ik casussen gemaakt en deze zijn als bijlage toegevoegd (zie bijlage 3). In de casussen zitten ook de gegevens uit de melding verwerkt die gedaan zijn op meldshortstay.nl.

Hieronder volgt een beschrijving van wat de melders mij verteld hebben tijdens het interview.

Bergstraat 14-1, 1015 AV

“ Dit pand is vorig jaar gekocht door de eigenaar. Er is toen in een razend tempo gerenoveerd om het pand klaar te maken voor shortstay. Tegen het einde van de zomer kwamen namelijk al de eerste gasten. Deze shortstay wordt aangeboden op een website vanaf 2 nachten, terwijl het pas vanaf minimaal 5 nachten aangeboden hoort te worden. Verder staat op de website te lezen dat er 4 tot 6 personen in het appartement mogen, terwijl een shortstay maar voor maximaal 4 personen aangeboden mag worden. Omdat het appartement niet heel luxe is, trekt dit vooral feestende jongeren aan. Dit geeft dan ook de meeste overlast. Het appartement heeft een balkon wat boven mijn binnentuin zit. Vaak gaan de gasten op het balkon zitten als ze thuisgekomen zijn van het stappen, om daar nog verder feest te gaan vieren. Het geluid galmt heel erg. Ook worden er vanaf het balkon sigaretten en andere voorwerpen naar beneden gegooid in mijn binnentuin. De politie is inmiddels al 20x langs geweest voor de geluidsoverlast. Er wordt dan tegen de gasten van het shortstay gezegd dat ze rustiger moeten doen, maar verder gebeurt er niks. Ik heb zelf ook een aantal maal de gasten aangesproken over de geluidsoverlast, maar dit helpt niks. Ook heeft de buurt goed contact met de buurtregisseur en deze is ook op de hoogte van het probleem, maar kan verder ook niks doen. De eigenaar van het pand woont zelf in Spanje en kan hier dus niet op aangesproken worden. De zoon of broer van de eigenaar zorgt ervoor dat de gasten een sleutel krijgen. Er zijn in dezelfde straat nog 2 andere shortstay's deze zijn wat luxer en duurder dan de shortstay waar de melding over gaat en hier heb ik dan ook geen last van. Inmiddels heb ik een comité Bergstraat opgericht met de burens. Er wordt samen vergaderd en gekeken of er een eventuele sluiting afgedwongen kan worden misschien door een rechtszaak.

”

Nieuwe Nieuwstraat 6A, 1012 NH

“ *Deze woning wordt zeker al meer dan een jaar shortstay verhuurd. Het betreffen koopwoningen. Ik heb weleens bij de VVE aangegeven dat deze woning shortstay verhuurd wordt. De VVE heeft alleen geen zin in gezeur en er wordt hier dan ook geen actie op ondernomen. De woning wordt verhuurd aan verschillende aantallen toeristen. Ik ervaar zelf niet direct overlast van de shortstay. Wel vindt ik het erg vervelend dat er steeds wildvreemde mensen door het pand lopen. Vooral omdat de toeristen hun rotzooi overal maar neergooien. Het vuilnis wordt vaak op de verkeerde dagen aangeboden. De woning wordt verhuurd als een bed & breakfast terwijl de eigenaar er zelf niet woont. Ik heb zelf de eigenaar vorig jaar aangesproken op het feit dat hij zijn woning als bed & breakfast verhuurd. De eigenaar deed toen net of hij geen Nederlands meer kon en mij niet begreep. Verder zei de eigenaar dat hij zelf geen huurder was, maar het pand had gekocht dus dat hij er eigenlijk mee kon doen wat hij wilde.*

”

Plantage Muidergracht 33-35, 1018 TL

Tijdens het interviewen van deze melder en het onderzoek daarna naar dit adres, bleek voor dit pand een vrijstelling verleend te zijn voor een hotelbestemming. In principe gaat dit dus niet over shortstay. Toch zijn hier erg veel overlast klachten. Omdat dit pand een hotelvergunning heeft zou er handhavend opgetreden kunnen worden, maar dit gebeurt niet. Om deze reden wilde ik dit interview toch verwerken in mijn onderzoek.

“ *Panden zijn een hotel sinds begin 2010, maar toen waren alle vergunningen nog niet in orde. Er is toen bezwaar aangetekend door de straat. Het bezwaar werd gehonoreerd en het pand werd gesloten. Deze sluiting heeft een half jaar geduurd en toen is het hotel weer open gegaan, omdat alle vergunningen inmiddels wel verkregen waren.*

De overlast die we ondervinden is groot en brengt veel onrust in de straat. De overlast bestaat vooral uit geluidsoverlast of het afval op de verkeerde dag aanbieden op straat. Afval wordt opgehaald op woensdag en zaterdagochtend, dit blijkt alleen niet duidelijk te zijn voor de toeristen want het afval wordt op verkeerde tijden en dagen op straat gezet. Soms staat op zaterdagmiddag het afval op straat terwijl het dan pas weer woensdagochtend opgehaald wordt. De geluidsoverlast komt vooral doordat de ramen regelmatig open staan en er dan harde muziek wordt gedraaid. Ook hangen de toeristen vaak uit de ramen te joelen. Meestal in beschoonen toestand. Er mag binnen niet gerookt worden daardoor staan er vaak grote groepen buiten voor de deur te roken. Dit gebeurt ook 's nachts wat de nachtrust van mij en de omwonenden niet ten goede komt. Een ander probleem is het brandalarm, dit gaat constant af en geeft een enorm hard doordringend geluid. De brandweer is inmiddels al meer dan 60 keer uitgerukt en dit was allemaal loos alarm. Het brandalarm staat erg straks afgesteld, waardoor deze door bijvoorbeeld kookdampen al af kan gaan. Het is onduidelijk waar ik en de andere omwonenden heen moeten met deze klachten. Er is geen beheerder of portier aanwezig in het pand.

De eigenaar van het hotel woont zelf in Den Ijp en is daardoor moeilijk te bereiken. Met de eigenaar kan ik niet praten, want dit gaat nergens naartoe. De eigenaar heeft een grote mond en een vlotte babbel en krijgt daardoor alles gedaan bij de gemeente. Er wordt door de eigenaar bij de gemeente veel om toestemming gevraagd voor verschillende zaken en als deze dan niet verleend wordt dan doet de eigenaar het alsnog op zijn manier. Zo heeft de eigenaar eens een laad- en loshaven aangevraagd, maar deze is na een handtekeningen actie van de buurt geweigerd. Twee dagen later werden er door de eigenaar betonnen bloembakken neergezet op de rijweg voor zijn hotel om aan te geven dat dit zijn parkeerplaats was. Na aangifte van de buurt bij de politie moest de eigenaar de bloembakken weer van de straat verwijderen. Nadat de bloembakken verwijderd zijn heeft de eigenaar aan de gemeente gevraagd om een kruis te plaatsen op de weg omdat hij zijn auto altijd op het parkeerplaatsje achter het hotel parkeert. Zo kan hij makkelijk met zijn auto naar de parkeerplaats rijden. Het probleem is alleen dat de eigenaar zelf vaak zijn auto op het kruis parkeert, terwijl het kruis juist aangevraagd is zodat niemand daar zou gaan parkeren. Zo had de eigenaar ook een keer grote hekken geplaatst voor het portiek van het hotel. Hierover is weer de buurt in bezwaar gegaan en er is een rechtszaak gekomen. Tijdens de rechtszaak vertelde de eigenaar dat die hekken er altijd gestaan hadden terwijl dit niet waar was. De hekken heeft hij uiteindelijk toch weer moeten verwijderen. De eigenaar heeft bij de gemeente diverse plannen ingediend om camera's en extra verlichting te plaatsen op de gevel. Hier is de buurt pertinent tegen vanwege lichtvervuiling en schending van de privacy. Deze plannen zijn dan ook al verschillende malen geweigerd door de gemeente. Toch heeft de eigenaar inmiddels camera's opgehangen in zijn portiek en aan de achterkant van het hotel. Dus zonder toestemming van de gemeente!

Het pand waarin het hotel is gelegen is een monumentaal pand. Achter het hotel op het binnenterrein staat een oude monumentale loods. Hier gaan ook appartementen in gemaakt worden door de eigenaar. Achter deze loods staan nog eens 3 schuren en hier wil de eigenaar ook 3 appartementen van maken. Dit gebeurt allemaal midden in een woonblok en ik en de buurt houdt zijn hart vast en is bang voor nog meer overlast.

”

Prins Hendrikkade 79, 1012 AE

“ *Het shortstay appartement bevindt zich recht tegenover mijn appartement. De overlast die ik ondervindt is vooral verminderde privacy. Dit komt omdat de toeristen vaak voor de ramen staan en dan recht in mijn huis naar binnen kijken. Er zijn ook andere appartementen die in principe bij mij naar binnen kunnen kijken, maar die worden "normaal" bewoond en daar merk ik dan ook nooit iets van. Er is afhankelijk van wie in het appartement verblijft ook last van geluidsoverlast. Dit komt dan vooral door de feestjes die er gegeven worden. Laatst heb ik grote brandgaten aangetroffen in de gordijnen van het shortstay appartement en ik maak me dan ook zorgen om de brandveiligheid van dit appartement. Waarschijnlijk nemen de toeristen het met de brandveiligheid niet zo nauw. Ik heb zelf nooit de eigenaar aangesproken op de overlast omdat de eigenaar nooit aanwezig is in het pand. Er komt alleen een schoonmaker als de gasten vertrokken zijn en voordat de volgende gasten komen.*

”

Rapenburgerstraat 155-157, 1011 VM

“ *Ik woon in een koophuis aan de overkant van de shortstay woning en ik ondervind erg veel overlast van deze shortstay. Het grootste probleem is geluidsoverlast. De geluidsoverlast wordt veroorzaakt door de vaak dronken toeristen. Er worden binnen in de shortstaywoning vaak feestjes gegeven en hierbij hangen de toeristen vaak uit de ramen te schreeuwen. Het gaat hierbij meestal om jongeren. Ook wordt er harde muziek gedraaid met de ramen open.*

Ook wordt er overlast ondervonden aan het op verkeerde dagen afval neerzetten. Het gaat vaak om stapels afval die dan enkele dagen blijven staan. Er wordt weleens afval neergezet op andere plekken in de straat.

Medewerkers van shortstay Amsterdam parkeren hun auto vaak 'haaks' op de stoep waardoor mensen met kinderwagens en ouderen via de weg moeten passeren.

De gasten verblijven vaak een weekend. Dit betekent dat er niet wordt voldaan aan de eis van minimaal 5 nachten verhuren. Ik ben weleens met de eigenaar in gesprek gegaan over de overlast, maar dit heeft nooit tot een oplossing geleid.

Ik en andere mensen uit de buurt hebben al verschillende malen de politie gebeld. De laatste keer dat ik de politie belde werd ik doorverwezen naar de wijkagent. Op 27 april 2013 is er een gesprek geweest met mij, de wijkagent en de eigenaar. In dit gesprek zijn er afspraken gemaakt. De afspraak die met de eigenaar gemaakt was dat hij binnen een week de ramen zouden worden dichtgespijkerd. Dit zou de geluidsoverlast een stuk beperken. Er is alleen na 4 weken nog steeds niks gebeurd en de ramen kunnen nog steeds open.

De wijkagent zei verder tegen mij dat als ik weer overlast ondervond dat ik dan eerst de toeristen aan moet spreken voordat ik de politie bel. Als de politie dan gebeld wordt, dan zullen deze de eigenaar opbellen om hem op de hoogte te stellen van de ondervonden overlast.

Ik vind shortstay concurrentie voor de echte hotels. Een shortstay moet aan veel minder eisen voldoen dan een hotel zoals brandveiligheid, horeca en de straat schoonhouden.

”

5. Conclusie en aanbevelingen

Conclusie

Ik ben mijn onderzoek gestart met de probleemstelling: 'Wat zijn de gevolgen van shortstay verhuur in het woon- en leefklimaat van de bewoners van de binnenstad van Amsterdam.'

Uit de resultaten van mijn onderzoek is gebleken dat er erg veel overlast ondervonden wordt van woningen die voor een korte periode verhuurd worden.

Shortstay is ontstaan om buitenlandse werknemers (expats) een plek te geven om voor een periode van vijf dagen tot zes maanden te verblijven. Expats hebben vaak een tijdelijke binding met Amsterdam en hebben voor deze korte periode een woning nodig. Uit de resultaten van mijn onderzoek blijkt dat de shortstay woningen maar zelden verhuurd worden aan expats en dat hier meestal toeristen verblijven. Het gaat hierbij dan vaak om jongeren die naar Amsterdam komen om vakantie te vieren en te feesten. Omwonenden ervaren hier erg veel overlast van en dan gaat het met name om geluidsoverlast. Van de 101 binnengekomen klachten gaat het 59 keer om geluidsoverlast. De geluidsoverlast wordt meestal veroorzaakt door dronken toeristen die lopen te schreeuwen door de straat. Ook word er vaak na het uitgaan nog door gefeest in de woning. Als omwonenden de toeristen hierop aanspreken krijgen zij vaak een grote mond en moeten niet zo zeuren. De politie wordt ook vaak gebeld als er sprake is van geluidsoverlast, deze komen dan langs en dat zorgt er even voor dat het wat stiller wordt. Naar een paar dagen komen er weer andere toeristen en begint het feest weer van voor af aan.

Verder blijkt uit de resultaten van mijn onderzoek dat de meeste meldingen van overlast die via het meldpunt meldshortstay.nl binnen gekomen zijn gaan over woningen die zonder shortstay vergunning verhuurd worden. Van de 101 meldingen hebben maar 21 woningen een shortstay vergunning, de andere 80 woningen worden dus allemaal zonder vergunning aan de woningvoorraad onttrokken.

Wat verder opvalt aan de gedane meldingen is dat de meeste meldingen van overlast komen uit het postcodegebied 1012. In dit postcodegebied worden helemaal geen vergunningen verstrekt voor shortstay, omdat dit al voor teveel overlast zou zorgen. Het postcodegebied 1012 is een toplocatie om woningen voor korte tijd te verhuren aangezien het hartje centrum. Handhaving laat veel te wensen over en om die reden is het blijkbaar aantrekkelijk om shortstay te verhuren.

Handhaving door de gemeente werkt niet toereikend. Er worden erg veel shortstay's op internet aangeboden. Uit een brief van de afdeling Handhaving naar het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum blijkt dat er zo'n 1.500 tot 2.000 illegale hotels zijn in Amsterdam en deze bevinden zich voornamelijk in het Centrum¹⁵. Er is bij de afdeling Handhaving van de gemeente Amsterdam veel te weinig capaciteit om echt handhavend op te treden. Bij de klachten die op dit moment binnen komen wordt er prioriteit gegeven aan brandveiligheid. Dit is natuurlijk een erg belangrijk punt en panden die brandonveilig zijn kunnen met medewerking van de brandweer binnen een dag gesloten worden. Alleen de meldingen waar sprake is van geluidsoverlast, maar die verder wel brandveilig zijn daar wordt op dit moment geen prioriteit aan gegeven. Omwonenden die overlast ondervinden voelen zich op dit moment niet gehoord en machteloos. Ze weten niet waar ze nog heen moeten met hun klachten. De politie kan een pand niet zomaar sluiten en de gemeente heeft te weinig capaciteit om echt iets aan alle overlastklachten te kunnen doen.

15 (8 januari 2013) *Evaluatie Handhaving illegale hotels, geraadpleegd op 4 juni 2013*, http://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CDIQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.centrum.amsterdam.nl%2Fpublish%2Fpages%2F506221%2F10012013_evaluatie_scan.pdf&ei=sUy2UejaF6LS0QXJuYDQAQ&usg=AFQjCNED8PFWFh7_DTalMdV_3IwQL5iFVQ&bvm=bv.47534661,d.d2k

Tijdens de zomermaanden heeft de gemeente Amsterdam in samenwerking met stadsdeel Centrum de handhaving flink aangescherpt. Met name waar sprake was van brandonveilige situaties is op last van de brandweer een einde gemaakt aan de verhuursituatie.

Aanbevelingen

Shortstay beleid is ontwikkeld om expats een plek te geven om kort in de stad te verblijven, zonder daarbij te zijn aangewezen op een hotel. In de praktijk blijkt dat vooral toeristen gebruik maken van shortstay appartementen. De vraag is dan ook of er wel zoveel behoefte is aan shortstay woningen voor expats en of de shortstay vergunningen wel het doel dienen. De quota die afgegeven zijn voor de shortstay vergunningen zijn niet allemaal opgevuld en er kunnen nog shortstay vergunningen aangevraagd worden, maar toch gebeurt dit niet. Mijn eerste aanbeveling is dat er onderzoek gedaan moet worden naar de behoefte en interesses op het gebied van woonruimte onder expats.

Het shortstay beleid schiet op dit moment zijn doel voorbij en zou herzien moeten worden. Er moet duidelijk onderscheid worden gemaakt in verhuur aan toeristen en verhuur aan expats. Met het aanpassen van het shortstay beleid zal er ook een aanpassing moeten komen van de manier waarop handhaving plaatsvindt. Meer toeristenverhuur heeft een negatief effect op de woonomgeving en de leefbaarheid. Het toenemende aanbod van appartementen voor toeristen moet afgeremd worden.

De overlast die shortstay verhuur aan toeristen met zich meebrengt is enorm. Dit blijkt wel uit de vele meldingen die via www.meldshortstay.nl zijn binnen gekomen. De handhavingscapaciteit is onvoldoende. Er zou een strengere en actievere manier van handhaving gevonden moeten worden die de overlast daadwerkelijk terugbrengt. Gedurende de zomermaanden heeft een duidelijke activering plaatsgevonden ten aanzien van de handhaving. Stadsdeel Centrum heeft hierbij nauw samengewerkt met de dienst Wonen, Zorg en Samenleven. Een aantal panden zijn bij deze handhavingsacties gesloten, mede n.a.v. signaleringen gedaan via meldshortstay.nl. Het is wenselijk dat deze strengere handhaving en samenwerking wordt voortgezet, niet in de laatste plaats om een duidelijk signaal af te geven richting de overtreeders.

Omwonenden die overlast melden krijgen op dit moment te weinig terugkoppeling op hun melding en weten vaak niet wat er met hun melding gedaan wordt. Het moet voor omwonenden duidelijker worden waar zij met hun klachten terecht kunnen en wat er met hun klacht gebeurt.

Tenslotte is het belangrijk om de bewoners van de Amsterdamse binnenstad te betrekken bij het vaststellen van het toekomstig shortstay beleid. Zij kennen de buurt goed en kunnen aangeven waar de knelpunten liggen.

Literatuurlijst

Dijkhuizen, (2012, december 21) Conceptverslag commissie Bouwen en Wonen, pagina 2, geraadpleegd op 11 april 2013, <http://www.bestuur.centrum.amsterdam.nl/Bestuursarchief/2012/Commissie%20BW/BWST20121211verslag.pdf>

(2013, februari 4) Meldpunt overlast shortstay- Wijksteunpunt Wonen Centrum, geraadpleegd op 11 april 2013, <http://www.wswonen.nl/centrum/shortstay/>

(2013, februari 4) Meer ruimte voor shortstay in Amsterdam, geraadpleegd op 11 april 2013, <http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/indexen/nieuws-wonen/2012-nieuws-wonen/ruimte-shortstay/>

(2013, februari 4) Meldpunt overlast shortstay- Wijksteunpunt Wonen Centrum, geraadpleegd op 11 april 2013, <http://www.wswonen.nl/centrum/shortstay/>

(2013, december 11) Conceptverslag commissie Bouwen en Wonen, geraadpleegd op 11 april 2013, <http://www.bestuur.centrum.amsterdam.nl/Bestuursarchief/2012/Commissie%20BW/BWST20121211verslag.pdf>

(2012, oktober) Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, Beleid shortstay

(2012, oktober) Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, Uitvoeringsnotitie Shortstay

(2013, mei 28) Waar geldt een quotum voor shortstay? Geraadpleegd op 28 mei 2013, <http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/woonruimte-verhuren/short-stay/quota-shortstay/>

(2013, januari 8) Evaluatie Handhaving illegale hotels, geraadpleegd op 4 juni 2013, http://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CDIQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.centrum.amsterdam.nl%2Fpublish%2Fpages%2F506221%2F10012013_evaluatie_scan.pdf&ei=sUy2UejaF6LS0QXJuYDQAAQ&usg=AFQjCNE8PFWFh7_DTalMdV_3IwQL5iFVQ&bvm=bv.47534661,d.d2k