



gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp Startnotitie short stay

Portefeuillehouders drs. Jurgen Nobel
Collegevergadering 24 juni 2024
Inlichtingen Qali Abdirisaq (+31235676464)
Registratienummer 11094514

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. de startnotitie short stay vast te stellen met als doel te beschrijven hoe we beleid voor short stay gaan ontwikkelen;
2. deze nota ter bespreking te zenden aan de raad.

2. Samenvatting

Op 20 juli 2023 is door de gemeenteraad een raadsvoorstel behandeld inzake de ontwerpweigering van de verklaring van geen bedenkingen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een short stay accommodatie. De raad heeft toen aangegeven dat er geen gemeentelijk beleid is voor de ontwikkeling van short stay. Aanvragen voor de ontwikkeling hiervan kunnen daarom niet goed beoordeeld worden. De raad heeft een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht het volgende te doen:

1. een startnotitie voor te bereiden voor het ontwikkelen van short stay beleid;
2. bestaand short stay beleid in vergelijkbare gemeenten mee te nemen in de voorbereidingen;
3. te onderzoeken welke groepen nu precies gebruik maken van short stay en waarom;
4. de resultaten van deze startnotitie in Q4 - 2023 aan de gemeenteraad voor te leggen ter bespreking.

3. Uitwerking

Met deze startnotitie over beleid voor short stay geven we een uitwerking aan de motie 'short stay'. De centrale vraag is: Hoe kunnen we beleid voor short stay ontwikkelen? Welke doelgroepen maken gebruik van short stay en hoe is dit in andere gemeenten geregeld?

3.1 Wat willen we bereiken?

We definiëren de term short stay en we voorzien short stay van een kader. Op basis van de definitie beoordelen we welk aanvullend beleid nodig is voor short stay naast de bestaande beleidskaders. Daarbij worden doelgroepen beschreven die gebruik kunnen maken van een short stay accommodatie. Zoals gevraagd maken we ook een vergelijking met andere gemeenten. De startnotitie wordt afgesloten met een beantwoording van de centrale vraag en de acties voor het vervolg.

Wat is de aanleiding, context?

Aanleiding is de motie van 20 juli 2023 van de gemeenteraad waarin we zijn verzocht het volgende te doen:

1. een startnotitie voor te bereiden voor het ontwikkelen van short stay beleid;
2. bestaand short stay beleid in vergelijkbare gemeenten mee te nemen in de voorbereidingen;
3. te onderzoeken welke groepen nu precies gebruik maken van short stay en waarom;
4. de resultaten van deze startnotitie in het vierde kwartaal van 2023 aan de gemeenteraad voor te leggen ter bespreking.

De startnotitie gaat in op wat we onder short stay verstaan, binnen welk beleid dat belegd is en welke doelgroepen gebruik kunnen maken van een short stay voorziening. Hierin hebben we ook onderzoek gedaan naar gemeenten die short stay beleid hebben en we hebben beschreven hoe dat eruit ziet. Deze startnotitie biedt een overzicht van een verkennend onderzoek naar de mogelijkheden en de vervolgstappen voor short stay beleid. De startnotitie was niet in het vierde kwartaal van 2023 gereed, omdat eerst de juiste ambtelijke capaciteit vrijgespeeld moest worden.

Definitie short stay

Short stay is een breed begrip en wordt op diverse wijzen toegepast. Short stay is een verzamelnaam van kort verblijf.

De term short stay is in het 'Verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025' (2020.0002664) als volgt gedefinieerd: 'Een bijzondere vorm van verblijfsaccommodatie is short stay (ook wel extended stay genoemd): 'Het gaat om verblijf van zeven nachten tot en met zes maanden'. Het gaat in het verblijfsaccommodatiebeleid van Haarlemmermeer om appartementenhôtels. Deze terminologie sluit ook aan bij wat gebruikelijk is binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) waar appartementenhôtels als een apart segment binnen de hotelsector wordt gezien. In het tijdelijke omgevingsplan (waaronder het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Schipholwegweg 275) wordt onder 1.53 short stay als volgt gedefinieerd: 'een zelfstandige verblijfsruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden'.

Definitie logies

De definitie van een logiesfunctie is volgens bijlage I, onder B, van het Besluit bouwwerken leefomgeving: gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen. Het bieden van 'recreatief verblijf' en het bieden van 'tijdelijk onderdak', voor zover het gaat om appartementenhôtels, is geregeld in het Verblijfsaccommodatiebeleid. Het bieden van 'tijdelijk onderdak' kan echter ook gaan om een tijdelijke 'woonfunctie'. In dat geval biedt het Verblijfsaccommodatiebeleid geen toetsingskader omdat er geen sprake is van een appartementenhotel of recreatief verblijf. We passen short stay alleen toe op verblijfsbestemmingen, dat valt onder logies. Gebruikers hebben niet het hoofdverblijf in deze accommodatie en er is ook geen sprake van een inschrijving op het adres. Het gaat niet om permanente bewoning zoals bedoeld met 'wonen' dan wel 'woonbestemmingen'.

Definitie hoofdverblijf

Ten aanzien van short stay is van belang of ter plaatse sprake is van een hoofdverblijf, ongeacht de duur van het verblijf. Er is meerdere jurisprudentie te vinden over het gebruik van woningen voor short stay. Daaruit is af te leiden dat, om te beoordelen of er sprake is van 'wonen', het verblijf voldoende duurzaam moet zijn. Daarbij is de duur van het verblijf (maximaal zes maanden) niet van doorslaggevend belang. Van belang zijn ook andere omstandigheden: is er

elders een hoofdverblijf, is er al dan niet sprake van inschrijving in de Basisregistratie personen en dergelijke.

De wet heeft geen definitie voor hoofdverblijf. Het hoofdverblijf is waar je daadwerkelijk woont, het merendeel van je tijd doorbrengt, waar je 's nachts slaapt en waar het sociaal maatschappelijke leven zich afspeelt. De bewoner heeft de meeste van zijn of haar bezittingen in de woning staan. De bewoner is op het adres van het hoofdverblijf ingeschreven bij de gemeente. Daar waar het hoofdverblijf gevestigd is, is sprake van 'wonen'. Het toetsingskader voor wonen is met name het 'Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Het Verschil Maken' (2019.0058049).

Planologie

Bij de beoordeling of ergens gewoond mag worden gelden er strengere eisen dan voor een verblijfsaccommodatie voor logies. Te denken valt aan bijvoorbeeld de eisen ten aanzien van externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit. In het geval er sprake is van een verblijf van maximaal zes maanden, wordt aangenomen dat de nadelige effecten van onder andere geluid en luchtkwaliteit minder zijn.

We willen voorkomen dat men gaat wonen in een locatie voor logies of appartementenhotel, zeker op plekken waar een woonfunctie niet acceptabel is. Bij het toelaten van short stay voor doelgroepen die op zoek zijn naar permanente huisvesting op locaties die niet geschikt zijn voor wonen, is het risico aanwezig dat men van de ene short stay woning naar de andere short stay woning gaat. Hiermee is het 'verblijf' niet tijdelijk en is het risico groter dat de effecten van de minder strenge regels nadelige gevolgen hebben voor de gezondheid van de bewoner. Dit is onverantwoord. Daarom zijn er immers strengere regels voor locaties waar gewoond mag worden.

Welk doel wordt nagestreefd?

Deze startnotitie leidt tot een uitwerking op de vragen van de motie van 20 juli 2023. Deze startnotitie dient als een consulterende startnotitie. Deze startnotitie biedt een overzicht van een verkennend onderzoek naar de mogelijkheden, kansen en risico's en de te nemen besluiten over dit onderwerp.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wat zijn de argumenten, de kanttekeningen en risico's?

Voor short stay zijn starters, spoedzoekers, werkende jongeren en reguliere studenten en promovendi geen geschikte doelgroepen. Deze groepen zijn over het algemeen op zoek zijn naar langer beschikbare, duurzame en permanente huisvesting. Het is niet waarschijnlijk dat ze nog ergens anders hun hoofdverblijf hebben en het is aannemelijk dat ze op zoek zijn naar een woning. Kort verblijf voorziet alleen in een verblijf tot maximaal zes maanden. De schaarste op de woningmarkt is ook voor deze groepen zeer van toepassing. Om zo snel mogelijk meer woningen beschikbaar te krijgen zetten we in op het realiseren van flexwoningen.

Doelgroepen

Gelet op de definitie van short stay is er een aantal doelgroepen die gebruik kan maken van short stay:

- personeel van internationale bedrijven die tijdelijk gedetacheerd worden (kenniswerker);
- (internationale) studenten of promovendi met een korte stage of uitwisseling;
- toeristen die langer willen verblijven;
- gescheiden ouders met een acute woonbehoefte.

In het verblijfsaccommodatiebeleid wordt short stay verder uitgelegd als: 'Soms gaat het om toeristen die wat langer verblijven, maar vaak betreft het werknemers van internationale bedrijven die hier tijdelijk voor een project zijn of ze zijn net gearriveerd en op zoek zijn naar geschikte huisvesting. Ze zijn op zoek naar accommodatie met meer voorzieningen zoals een kookgelegenheid en net iets meer ruimte dan een hotelkamer, waardoor het iets meer een thuisgevoel geeft.'

Deze short stay-voorzieningen zijn dus gerelateerd aan hotels, de hotelappartementen of appartementenhotel, waarvan toeristen, (inter)nationale en kenniswerkers de doelgroep zijn. Woonwijken vallen hier niet onder. Die hebben immers een woonbestemming en men heeft daar ook het hoofdverblijf. Terwijl de doelgroepen personeel van internationale bedrijven, seizoenarbeiders en internationale studenten/stagiaires niet ingeschreven worden op het adres en hun hoofdverblijf ergens anders hebben. Deze doelgroepen zouden gebruik kunnen maken van short stay, omdat ze ergens anders hun hoofdverblijf hebben en het aannemelijk is dat zij de intentie hebben om terug te gaan naar waar ze hun hoofdverblijf hebben. Zij blijven immers tijdelijk in Nederland of in de gemeente.

Gescheiden ouders met minderjarige kinderen kunnen profijt hebben van short stay, omdat zij vanwege hun persoonlijke situatie in veel gevallen een acute woonbehoefte hebben. Veelal wil de ouder die niet met de kinderen woont in de nabijheid van de kinderen blijven. De Wet vaste huurcontracten, waarover later in het stuk wordt gesproken, maakt een uitzondering voor deze doelgroep. Het gaat hierbij om een tijdelijke situatie ter overbrugging naar een nieuwe woonsituatie. Voorkomen moet worden dat er woonsituaties ontstaan in short stay. Nader onderzoek moet worden gedaan om onder andere de juridische consequenties hiervan duidelijk te krijgen en om nadere beleidsregels uit te werken. Het hoofdverblijf is hierbij ook een vraagstuk dat nader onderzocht moet worden.

Wie zijn geen geschikte doelgroepen voor short stay?

Voor short stay zijn starters, spoedzoekers, werkende jongeren, studenten en promovendi geen geschikte doelgroepen. Deze groepen zijn normaalgesproken op zoek zijn naar langer beschikbare of permanente huisvesting. Het is niet waarschijnlijk dat ze nog ergens anders hun hoofdverblijf hebben. Short stay voorziet alleen in een verblijf tot maximaal zes maanden.

Seizoenarbeiders

Seizoenarbeiders betreft een doelgroep die behoefte heeft aan tijdelijk onderdak of een tijdelijke woning. Diverse gemeenten zien deze groep als doelgroep voor short stay. Op dit moment is arbeidsmigrantenbeleid in voorbereiding, hierin wordt ook in de huisvesting van de doelgroep seizoenarbeiders mogelijk gemaakt. Wij stemmen het beleid met de regio af. In het vierde kwartaal van 2024 bieden wij het arbeidsmigrantenbeleid aan de gemeenteraad aan.

Het begrip wonen

In veel omgevingsplannen wordt onder 'woning' verstaan: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. In het tijdelijke omgevingsplan (parapluplan wonen) wordt onder 'woning' verstaan: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. In de huisvestingswet wordt bij het begrip 'wonen' uitgegaan van het wonen volgens een vast patroon met een regulier huurcontract door een huishouden voor langere tijd, waarbij de kern van het maatschappelijk leven zich in een woning afspeelt. Bij wonen gaat het dus om een doelgroep die behoefte heeft aan langdurig of permanente huisvesting.

Daarnaast is in het tijdelijke omgevingsplan (Parapluplan Wonen 2022.01763) geregeld dat woningen niet gebruikt kunnen worden voor andere woonvormen zoals een logiesfunctie of voor het uitoefenen van een Bed & Breakfast (B&B). Er is sprake van woningonttrekking als een woonruimte niet langer wordt gebruikt ten behoeve van reguliere bewoning, maar bijvoorbeeld voor een kantoor, hotel, short stay of zeer tijdelijke verhuur. Wanneer iemand short stay wenst te realiseren in een woning beschouwen we dat als een initiatief voor woningonttrekking.

Short stay niet in de plaats van wonen

Om de woonruimteverdeling en de samenstelling van onze woningvoorraad te beschermen werken we niet mee aan woningonttrekking ten behoeve van short stay.

Er is meer vraag naar vaste woningen dan naar tijdelijke woningen. De voorkeur en de focus voor het realiseren van vaste woningen is in ons woonbeleid vastgelegd. Net als bij flexwoningen hebben we de voorkeur voor het realiseren van permanente woningbouw. Daarom realiseren we flexwoningen op locaties waar permanente woningbouw voorlopig niet mogelijk is.

Het toestaan van wonen in short stay locaties biedt geen duurzame oplossing. De periode van het verblijf is maximaal zes maanden en het is in die periode niet aannemelijk dat een vaste oplossing gevonden wordt. Het is de verwachting dat mensen die in de knel komen met een maximale termijn van een half jaar een beroep doen op de veronderstelde gemeentelijke zorgplicht. Denk hierbij aan meer meldingen en hulpvragen inzake (dreigende) dakloosheid. Dit betekent echter niet dat we per direct een woning of urgentie verstrekken aan personen die zich melden. Maar indien short stay toegestaan wordt kunnen we een vermeerdering van dergelijke meldingen zien.

Daarnaast moeten we de maximale termijn van zes maanden verblijf kunnen handhaven. Hierbij moet gedacht worden aan personen die na zes maanden de woning niet willen verlaten. De personele capaciteit voor het handhaven van short stay in woningen ontbreekt.

Een ander risico dat short stay met zich meebrengt is dat het de leefbaarheid en de sociale cohesie verstoort. Personen die ergens tijdelijk verblijven, bouwen immers minder binding op met een bepaalde wijk en zullen door de tijdelijke aard (maximaal zes maanden) van hun verblijf zich minder verantwoordelijk voelen voor de openbare ruimte en de samenleving in de buurt. We voorzien een effect op het woonmilieu en de inzet en capaciteit van de gemeente voor toezicht en handhaving.

De Wet vaste huurcontracten

Vanaf 1 juli 2024 is het, met uitzondering, niet meer mogelijk om als verhuurder tijdelijke huurcontracten aan te bieden. Het wetsvoorstel vaste huurcontracten is in november 2023 aangenomen door de Eerste Kamer. Deze wijziging in de huurwetgeving leidt ertoe dat verhuurders van zelfstandige woonruimte en van onzelfstandige woonruimte (zoals kamers) in de regel alleen vaste huurovereenkomsten kunnen aanbieden aan hun huurders. Een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd bij woonruimte wordt weer het uitgangspunt. Tijdelijke verhuur blijft mogelijk onder strikte -in de wet opgenomen- voorwaarden. De wetgever heeft in de wet een aantal doelgroepen aangewezen waar tijdelijke verhuur wel mogelijk voor blijft. Twee van de doelgroepen kunnen ook profijt hebben van short stay:

- personen die voor hun studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland willen wonen of afkomstig zijn uit het buitenland en in Nederland studeren;
- personen met een of meer minderjarige kinderen, die niet langer een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren met de andere ouder van die kinderen en die in de nabijheid van hun kinderen willen blijven wonen;

Aangezien we short stay beschouwen als een logiesfunctie is de wet vaste huurcontracten niet van toepassing. Daarbij is het van belang dat er geen woonsituaties ontstaan in de short stay accommodaties.

Het verblijfsaccommodatiebeleid: doel en scope

Het Verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025 (2020.0002664) is op 28 januari 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Het doel van het verblijfsaccommodatiebeleid is om ons eigen toeristisch aanbod te versterken en te streven naar een toekomstbestendig, evenwichtig en gediversifieerd aanbod van verblijfsaccommodaties in Haarlemmermeer. Het beleid gaat over allerlei vormen van verblijfsaccommodatie met een logies-functie met een toeristische inslag. Short stay (verblijf van maximaal zes maanden) valt binnen dit kader, mits gerelateerd aan een (appartementen)hotel. Verblijf van meer dan zes maanden merken we sowieso aan als 'wonen' en valt buiten dit beleid. Ook migrantenhôtels vallen hier buiten. In het verblijfsaccommodatiebeleid is een afwegingskader hotels opgenomen, waaraan ook appartementenhôtels dienen te voldoen. Deze (appartementen)hôtels, als een marktsegment van de hotelsector, moeten beschikken over een exploitatievergunning, terwijl dat niet het geval is bij een woning.

Geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen

Gezien de grote gevolgen van de coronacrisis voor de hotelsector zetten we in op behoud van de bestaande hotels. Dit betekent dat we voorlopig geen nieuwe grootschalige hotelontwikkelingen zullen toestaan ('hotelstop'), behalve die nu in procedure zijn of in een vigerend bestemmingsplan (nu tijdelijk omgevingsplan) mogelijk zijn. In het Verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025 (2020.0002664) is het besluit van de hotelstop vastgelegd. Onder voorwaarden werken we mee aan initiatieven die passen in het verbreden van het hotelaanbod. Ook kunnen we, als het goed onderbouwd is en de exploitatie van het hotel ten goede komt, meewerken aan een uitbreiding van een hotel.

Appartementenhôtels

Binnen de scope van het verblijfsaccommodatiebeleid gaat het dus om appartementenhôtels en deze worden in het beleid gezien als een gewenst marktsegment. Deze worden ook getoetst aan de hand van het afwegingskader hotels. De uitwerking daarvan is dit als volgt geformuleerd: 'we zien nog mogelijkheden voor hotels waar gasten tijdelijk verblijven tot 6 maanden. Dit kunnen expats zijn, maar ook woningzoekenden, die tijdelijk in een hotel verblijven door bijvoorbeeld hun persoonlijke situatie (bijvoorbeeld scheiding). Het verlicht ook de woningmarkt.'

In het beleid zelf staat in paragraaf 3.3.3. het volgende:

'Een bijzondere vorm van verblijfsaccommodatie is short stay (ook wel extended stay genoemd). Het gaat om verblijf van 7 nachten tot en met 6 maanden. Soms gaat het om toeristen die wat langer verblijven, maar vaak betreft het werknemers van internationale bedrijven die hier tijdelijk voor een project zijn of ze zijn net gearriveerd en op zoek zijn naar geschikte huisvesting. Ze zijn op zoek naar accommodatie met meer voorzieningen zoals een kookgelegenheid en net iets meer ruimte dan een hotelkamer, waardoor het iets meer een thuisgevoel geeft. Voorbeelden zijn in Haarlemmermeer het Amrath Apart-Hotel en de appartementen van het Corendon Village Hotel, beide in Badhoevedorp.'

Omdat men gemiddeld wat langer in het hotel verblijft moeten ook de voorzieningen passend zijn. Een appartementenhotel dient dus bij voorkeur gevestigd te zijn in een gebied met voldoende (commerciële) voorzieningen en niet solitair op een bedrijventerrein. Als kan worden

aangetoond dat een appartementenhotel wel van toegevoegde waarde is voor het bedrijventerrein, kunnen we dat in overweging nemen.

Evaluatie verblijfsaccommodatiebeleid

Het verblijfsaccommodatiebeleid zal binnenkort worden geëvalueerd, met mogelijke aanbevelingen voor actualisatie voor dit beleid waaronder aanpassingen van het afwegingskader hotels en een heroverweging van de 'hotelstop'.

De centrale vraag is: Hoe kunnen we beleid voor short stay ontwikkelen? Welke doelgroepen maken gebruik van short stay en hoe is dit in andere gemeenten geregeld?

Short stay bakenen we af als 'tijdelijk verblijf in een accommodatie voor een periode van minimaal zeven dagen en maximaal zes maanden'. Er wordt gebruik gemaakt van een tijdelijk verblijfovereenkomst: er is geen sprake van kale huur en aanvullende services, short stay kent een all-in product en prijs en er geldt geen vast huurcontract en huurbescherming.

Gelet op de definitie van short stay is er een aantal doelgroepen die gebruik kunnen maken van short stay:

- personeel van internationale bedrijven die tijdelijk gedetacheerd worden (kenniswerker);
- (internationale) studenten of promovendi met een korte stage of uitwisseling;
- toeristen die langer willen verblijven;
- gescheiden ouders met een acute woonbehoefte.

Nieuwe short stay locaties

Nieuwe aanvragen voor short stay beschouwen we als appartementenhotel (logiesfunctie). Deze beschouwen we niet als wonen (woonfunctie). Het Verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025 (2020.0002664) is daarvoor het kader.

Bestaande woningen niet omzetten naar short stay

Wanneer iemand short stay wenst te realiseren in een bestaande woning beschouwen we dat als een initiatief voor woningonttrekking. Om de woonruimteverdeling en de samenstelling van onze woningvoorraad te beschermen werken we niet mee aan woningonttrekking ten behoeve van short stay. Conform ons woonbeleid wordt er de voorkeur gegeven aan permanente woningen boven tijdelijke woningen.

Nader onderzoek doelgroep woonurgente ouders

Gescheiden ouders met minderjarige kinderen kunnen profijt hebben van tijdelijk onderdak in short stay, omdat zij vanwege hun persoonlijke situatie in veel gevallen een acute woonbehoefte hebben. Het gaat hierbij om een tijdelijke situatie ter overbrugging naar een nieuwe woonsituatie. Voorkomen moet worden dat er woonsituaties ontstaan in short stay. Nader onderzoek moet worden gedaan om onder andere de juridische consequenties hiervan duidelijk te krijgen en om nadere beleidsregels uit te werken. Het hoofdverblijf is hierbij ook een vraagstuk dat nader onderzocht moet worden.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wat zijn de financiële risico's?

Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van nieuw of bijgesteld kaderstellend beleid inzake short stay accommodatie. Het college is verantwoordelijk voor het uitwerken van short stay beleid op basis van deze startnotitie. Binnen het college is de portefeuillehouder ruimtelijke ontwikkeling het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Zoals gevraagd in de motie hebben we gekeken naar vergelijkbare gemeenten die short stay beleid hebben. We hebben gekeken naar gemeenten Amsterdam, Amstelveen en Hilversum. In de 'Regiorapportage Metropoolregio Amsterdam' van Decisio wordt gemeente Haarlemmermeer met deze drie gemeenten vergeleken in verband met het aantal kenniswerkers die deze gemeenten hebben. Naast vergelijkbare gemeenten hebben we ook gekeken naar het short stay beleid van Utrecht en Eindhoven.

Gemeente Amsterdam

Volgens het Amsterdamse beleid valt short stay onder logies. Het is erop gericht om voldoende woningen te bieden aan (voornamelijk buitenlandse) werknemers. Short stay is het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van minimaal zeven nachten en maximaal zes maanden. Short stay bij wonen is toegestaan bij nieuwe woningen. Short stay is bedoeld voor tijdelijk verblijf van expats en 'internationals' die tijdelijk voor werk naar Amsterdam komen. Short stay is niet bedoeld voor het onderbrengen van toeristen. Hierbij wordt een maximum van zes maanden gehanteerd. Short stay-appartementen kunnen alleen nog worden gerealiseerd in nieuwbouw en transformatieprojecten, als het omgevingsplan short stay op die locatie met de bestemming logies uitdrukkelijk toestaat.

De gemeente Amsterdam heeft ook zeer recent hotelbeleid 2024 vastgesteld. Het Hotelbeleid 2024 heeft betrekking op hotels, extended stay hotels en hotelappartementen. Het gaat daarbij om het bedrijfsmatig aanbieden van faciliteiten voor recreatief of zakelijk overnachten in een gebouw, voor de duur van één nacht tot en met zes maanden, anders dan op een kampeerterrein of vakantiepark. Met inbegrip van bijbehorende faciliteiten voor hotelgasten en congresfaciliteiten, zoals een ontvangstruimte, een lobby, vergaderzalen, een ontbijtruimte, een hotelbar, een restaurant, een fitnessruimte, een spa en werkplekken. Onder hotel wordt in ieder geval verstaan: pension, (jeugd-)herberg of hostel. Onder een hotel wordt niet verstaan: het gebruik van woonruimte of de daarbij behorende opstallen voor Bed & Breakfast, short stay of vakantieverhuur.

Gemeente Amstelveen

Gemeente Amstelveen heeft geen short stay beleid, maar kijkt naar de functie van een woning bij de aanvraag van een vergunning. Het heeft wel een verhuurbeleid voor verhuur aan toeristen en Bed & Breakfast. Short stay- en logiesfuncties vallen volgens de nota van toelichting niet onder het begrip 'geluidgevoelig gebouw'. Omdat het bij deze functies om een tijdelijk verblijf gaat en de gezondheidseffecten daarom minimaal zullen blijven, is de beoordeling hiervan soepeler, dan bij een woonbestemming. In Amstelveen is een short stay-appartementencomplex in de maak. Dit is bestemd voor expats. Expats kunnen daar maximaal zes maanden verblijven.

Gemeente Hilversum

Bij gemeente Hilversum valt short stay onder logies. De voornaamste doelgroep zijn toeristen. Andere vormen van logies zijn die op campings, recreatieparken en in de vorm van Bed & Breakfast en particuliere vakantieverhuur (zoals Airbnb) of dus ook short stay. Ook daar geldt een verblijf tot maximaal zes maanden.

Gemeente Utrecht

In de gemeente Utrecht valt short stay onder logies. De tijdelijke verhuur aan doelgroepen die slechts kort in Utrecht verblijven, zoals expats of internationale studenten, kan alleen nog plaats kan vinden in panden met een logiesbestemming. In Utrecht is short stay voor de periode van een paar weken tot zes maanden met een uitloop tot maximaal twaalf maanden.

Gemeente Eindhoven

In de gemeente Eindhoven valt short stay onder logies. De duur hiervan is twee weken tot zes maanden met een mogelijkheid tot verlenging tot een jaar. Het short stay beleid is gericht op buitenlandse studenten, arbeidsmigranten, internationale kenniswerkers en spoedzoekers.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met het behandelen van de startnotitie short stay is de motie short stay van 20 juli 2023 afgedaan. Het verblijfsaccommodatiebeleid wordt geëvalueerd. Het nader onderzoek naar de doelgroep gescheiden ouders en de uitwerking daarvan voeren we gelijktijdig uit. We bieden de uitkomsten gelijktijdig aan de raad aan.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



Cees Vermeer



de burgemeester,



Marianne Schuurmans-Wijdeven