Nr. 5 B&W Voordracht Motie 1479 verkorten termijn vakantieverhuur_9jan2018

Nummer ZD2017-008376

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

B&W

Benoeming voor de collegevergadering van 09 januari 2018

Portefeuille: Bouwen en Wonen (39)

Agendapunt: B26

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Verkorten termijn vakantieverhuur

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de brief aan de raadscommissie WB inzake het voornemen de termijn voor vakantieverhuur te verkorten van 60 naar 30 dagen. De belangrijkste conclusies in de brief zijn:
   1.1. Het college wil met het verkorten van de termijn naar 30 dagen de invloed van vakantieverhuur op het woon- en leefmilieu beperken.
   1.2. Het college heeft eerder aangegeven voorstander te zijn van een termijn van 30 dagen, mits er voldoende basis was voor de handhaafbaarheid van een kortere termijn.
   1.3. Een recente uitspraak van de Rechtbank Amsterdam biedt voldoende basis voor het invoeren van en kortere termijn voor vakantieverhuur.
   1.4. Voor het vaststellen van de nieuwe termijn wordt de Huisvestingsverordening gewijzigd, vast te stellen door de gemeenteraad.
   1.5. Ingezet wordt op het invoeren van de nieuwe termijn met ingang van het kalenderjaar 2019.
   1.6. Het college zet in op het maken van nieuwe afspraken met de verhuurplatforms per 1 januari 2019.
2. Motie 1479 Moorman (PvdA) inzake het maximeren van de termijn vakantieverhuur tot 30 dagen hiermee als afgehandeld te beschouwen.

Kernboodschap

Het college heeft het voornemen de termijn voor vakantieverhuur te verkorten tot 30 dagen. De nieuwe termijn wordt opgenomen in de Huisvestingsverordening, die na inspraak wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Ingezet wordt op inwerkingtreding per 1 januari 2019. Het college heeft al in 2016 de voorkeur uitgesproken voor een termijn van 30 dagen, maar daarbij aangegeven dat er op dat moment onvoldoende basis was voor het verkorten van de termijn. Een recente uitspraak van de Rechtbank Amsterdam biedt volgens het college nu voldoende basis voor het aanpassen van de termijn.

Bestuurlijke achtergrond

Het college heeft in de Evaluatie toeristische verhuur van woningen (gemeenteraad, 1 juni 2016) aangegeven, dat het de mogelijkheden onderzoekt voor het verkorten van de termijn vakantieverhuur. Op 2 november 2016 heeft het college in de raadscommissie WB, naar aanleiding van een uitspraak van de burgemeester, gesteld dat een kortere termijn wenselijk is, mits juridisch haalbaar. Vervolgens heeft ook de gemeenteraad zich uitgesproken voor het verkorten van de termijn, door op 9 november 2016 motie 1479

(Moorman, Flentge, Nuijens) aan te nemen. In motie 1479 spreekt de raad zich uit voor het verlagen van de termijn naar 30 dagen. Daarnaast verzoekt de motie het college te onderzoeken wat de juridische mogelijkheden zijn voor het invoeren van een termijn van 30 dagen.

Naar aanleiding van motie 1479 en de algemene wens voor een kortere termijn, heeft het college intern en extern meerdere juridische adviezen ingewonnen. Het advies van de gemeenteadvocaat ten aanzien van het verkorten van de termijn voor vakantieverhuur is op 28 september 2016 gedeeld met de raadscommissie WB. Ook zijn over dit onderwerp gesprekken gevoerd met het ministerie van BZK en de voormalige ministers Blok en Plasterk. De conclusie van de interne en externe juridische adviezen is dezelfde als de conclusie van het ministerie van BZK en de conclusie in de brieven van de voormalige ministers Blok en Plasterk: er was op dat moment onvoldoende zekerheid dat een termijn van minder dan 60 dagen juridisch handhaafbaar zou zijn. Gebaseerd op deze adviezen heeft het college toen het standpunt ingenomen, dat het invoeren van een kortere termijn pas aan de orde is zodra er voldoende zekerheid is over de juridische houdbaarheid. De bestaande termijn van 60 dagen is vervolgens, inclusief de meldplicht, opgenomen in de Huisvestingsverordening en in werking getreden per 1 oktober 2017.

De bestaande regels worden intensief gehandhaafd, dat heeft gezorgd voor een groot aantal opgelegde sancties. In sommige gevallen heeft dit geleid tot bezwaar en/of beroepszaken. Op 5 december 2017 heeft de Rechtbank Amsterdam uitspraak gedaan in een zaak over toeristische verhuur van een woning. Deze zaak biedt ruimte voor het invoeren van en kortere termijn voor vakantieverhuur.

Bestuurlijke prioriteit

Geen

Wettelijke grondslag

1. Huisvestingswet 2014, art 21 onttrekken van woonruimte.
2. Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, art 41 afhandelen motie.

Onderbouwing besluit

1. In te stemmen met de brief aan de raadscommissie WB inzake het voornemen de termijn voor vakantieverhuur te verkorten van 60 naar 30 dagen. De belangrijkste conclusies in de brief zijn:
   1.1. **Verkorten termijn vakantieverhuur**: De toeristische verhuur van woningen heeft sinds de invoering van de 60 dagen termijn een sterke groei doorgemaakt. Bij het opstellen van het beleid vakantieverhuur in 2013 werden ongeveer 4.500 woningen aangeboden voor toeristische verhuur, in de eerste 6 maanden van 2017 gemiddeld 22.000 woningen. De toeristische verhuur van woonruimte heeft daarmee een steeds grotere invloed gekregen op het woon- en leefmilieu in Amsterdamse buurten. Van alle (gehele) woningen die worden verhuurd aan toeristen, is in de periode 1 juli 2016 tot

1 juli 2017 ongeveer 20% verhuurd tussen de 30 en 60 dagen (cijfers Airbnb). Met een termijn van 30 dagen wil het college de invloed van vakantieverhuur op het woon- en leefmilieu beperken. Tegelijkertijd blijft voor bewoners de mogelijkheid bestaan hun woning te verhuren aan toeristen en biedt dit een alternatief logiesaanbod voor bezoekers.

1.2. **Juridische houdbaarheid**: Het college heeft intern en extern meerdere juridische adviezen ingewonnen over de mogelijkheid een kortere termijn dan 60 dagen in te stellen voor vakantieverhuur. Ook zijn hierover gesprekken gevoerd met de voormalig ministers Blok en Plasterk en het ministerie van BZK. Gebaseerd op de adviezen heeft het college toen het standpunt ingenomen, dat het invoeren van een kortere termijn pas aan de orde is zodra er voldoende zekerheid is over de juridische houdbaarheid.

1.3. **Uitspraak Rechtbank Amsterdam**: de uitspraak betreft een zaak waar de gemeente een boete heeft opgelegd voor illegale toeristische verhuur (woningonttrekking). De verhuurders zijn in beroep gegaan tegen de opgelegde boete. Ze waren van mening dat van woningonttrekking geen sprake was, omdat de woning hun hoofdverblijf was. De rechtbank heeft echter geoordeeld, dat ook bij incidentele verhuur aan toeristen in een bewoonde woning sprake is van woningonttrekking. Daarbij is overwogen dat een woning wordt onttrokken zodra sprake is van ander gebruik dan permanente bewoning. Tijdens de verhuur kan de woning namelijk niet voor bewoning worden gebruikt. Hieruit volgt dat de gemeente in de huisvestingsverordening een kortere termijn dan 60 dagen zou kunnen opnemen. De rechtbank heeft immers geoordeeld dat een woning wordt onttrokken zodra sprake is van ander gebruik dan bewoning. Het college is van mening dat de uitspraak daarmee een grondslag biedt om de voorbereidingen in gang te zetten voor het wijzigen van de termijn voor vakantieverhuur.

1.4. **Wijzigen huisvestingsverordening**: de meldplicht is opgenomen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, als een van de voorwaarden voor vakantieverhuur. Voor het invoeren van de nieuwe termijn dient de huisvestingsverordening te worden gewijzigd. Voordat de concept wijziging ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, wordt deze vrijgegeven voor inspraak.

1.5. **Invoering per kalenderjaar 2019**: Het college stelt voor de nieuwe termijn in te voeren met ingang van het kalenderjaar 2019. Met de ingangsdatum van 1 januari 2019 wordt niet getreden in bestaande rechten van verhuurders voor 2018. Bovendien biedt dit voldoende tijd voor het doorvoeren van de benodigde wijzigingen in de huisvestingsverordening en de daarbij behorende inspraakprocedure.

1.6. **Afspraken verhuurplatforms**: De huidige afspraken met de verhuurplatforms Airbnb en Booking.com lopen tot 1 januari 2019. Het college zet in op het maken van nieuwe afspraken met de verhuurplatforms voor de periode na 1 januari 2019.

2. -

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Pas op het moment dat de termijn is aangepast in de Huisvestingsverordening en deze in werking treedt, heeft dit gevolgen voor de inkomsten toeristenbelasting. De inzet van het college is de nieuwe termijn in werking te laten treden met ingang van kalenderjaar 2019.

Het inperken van de termijn voor vakantieverhuur van 60 naar 30 dagen beïnvloedt de opbrengsten uit de toeristenbelasting negatief. Op basis van de beschikbare cijfers is het echter niet mogelijk een uitspraak te doen over de exacte impact hiervan op de totale opbrengsten. In de periode juli 2016 - juli 2017 werd via Airbnb 20,8 procent (3.752) van de gehele woningen verhuurd voor 31 tot 60 dagen per jaar. Dit cijfer is representatief voor de overige platforms. Cijfers over het precieze aantal dagen dat een woning binnen deze periode is verhuurd, zijn echter niet bekend. Een exacte schatting van de opbrengsten kan daarom niet worden gemaakt.

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opname in de besluitenlijst

Buiten de gemeente: Persbericht en nieuwsbericht op Amsterdam.nl

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2018-000466	BRIEF_Aanpassen termijn vakantieverhuur en motie 1479_9jan2018.pdf (pdf)
AD2018-000467	Motie 1479 maximeren termijn vakantieverhuur naar 30 dagen_raad 9nov2016.pdf (pdf)
AD2018-000519	College van B&W Advies (pdf)
AD2017-077444	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

10.2 e [redacted] @amsterdam.nl, 10.2 e [redacted]

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten