Nr. 6 Beantwoording motie 1479 verkorten termijn vakantieverhuur_9 januari 2018 GETEKEND

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De leden van de gemeenteraad Amsterdam

Datum 9 januari 2018

Onderwerp Verkorten termijn vakantieverhuur

Zeer geachte raadsleden,

Het college wil u via deze brief informeren over het voornemen de termijn voor vakantieverhuur te verkorten van 60 naar 30 dagen.

In 2016 heeft het college aangegeven open te staan voor een kortere termijn voor vakantieverhuur. Daarbij heeft het college echter ook aangegeven dat de juridische ruimte voor het invoeren van een kortere termijn op dat moment ontbrak. Mede gezien de grote handhavingsinzet op (illegale) toeristische verhuur, vond het college het niet verantwoord de termijn te verkorten, zonder dat er voldoende zekerheid was over de handhaafbaarheid van een kortere termijn. In een recente uitspraak geeft de Rechtbank Amsterdam echter een nadere uitleg over het begrip 'woningonttrekking'. De uitspraak biedt voldoende basis biedt voor het verkorten van de termijn voor vakantieverhuur. Het college zet daarom in op het invoeren van een termijn voor vakantieverhuur van maximaal 30 dagen met ingang van het kalenderjaar 2019.

Bestuurlijke achtergrond
In de Evaluatie toeristische verhuur van woningen (gemeenteraad, 1 juni 2016) heeft het college aangegeven, dat de mogelijkheden voor een kortere termijn voor vakantieverhuur worden onderzocht. Op 2 november 2016 heeft het college in de raadscommissie WB, naar aanleiding van een uitspraak van de burgemeester, gesteld dat een kortere termijn voor vakantieverhuur wenselijk is, mits juridisch haalbaar. Vervolgens heeft ook de gemeenteraad zich uitgesproken door het aannemen van motie 1479 (Moorman, Flentge, Nuijens; 9 november 2016). In deze motie 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.

Het college heeft meerdere juridische adviezen ingewonnen over dit onderwerp, zowel intern als extern. 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[1]. Ook zijn over dit

[1] De uitkomst van het advies van de gemeenteadvocaat is toegelicht in de collegebrief 'handhaving illegale toeristische verhuur van woningen' (30 augustus 2016), geagendeerd voor de raadscommissie WB van 28 september 2016. Het complete advies is als kabinet bijlage toegevoegd aan de brief en ter inzage gelegd voor de raadsleden.

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 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. 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.

Uitspraak Rechtbank Amsterdam
De uitspraak van de Rechtbank Amsterdam 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.

Motivering 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.

Het college stelt voor de nieuwe termijn van 30 dagen in te voeren met ingang van het kalenderjaar 2019. De termijn van 30 dagen wordt opgenomen in de Huisvestingsverordening, vast te stellen door de gemeenteraad. 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. De huidige afspraken met de verhuurplatforms Airbnb en Booking.com lopen eveneens tot 1 januari 2019. Het college zet in op het maken van nieuwe afspraken met de verhuurplatforms voor de periode na 1 januari 2019.

Het college beschouwt met de brief tevens motie 1479, inzake het verkorten van de termijn voor vakantieverhuur, als afgedaan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met de meeste hoogachting,

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

J.J. van Aartsen
waarnemend burgemeester

A.H.P. van Gils
gemeentesecretaris