



(Concept-)Huisvestingsverordening 2024

Reactie Airbnb

Het college van burgemeester en wethouders in Amsterdam heeft de voorstellen voor aanpassingen aan de Huisvestingsverordening 2024 gepubliceerd en vrijgegeven voor inspraak. Airbnb waardeert de mogelijkheid die wordt geboden om te reageren op de voorstellen en maakt hier graag gebruik van.

Airbnb wil een goede partner zijn voor Amsterdam en zich, samen met het College, actief inzetten voor een gastvrij en leefbaar Amsterdam. Wij vinden het belangrijk een bijdrage te leveren aan het vinden van oplossingen voor de uitdagingen rondom de bezoekerseconomie, en omarmen de oproep van burgemeester Halsema aan het bedrijfsleven om bij te dragen aan het oplossen van problemen die in de hoofdstad liggen. Ondanks het beperkte marktaandeel van Airbnb in Amsterdam - zo'n 5% van de verblijfsnachten in Amsterdam wordt via Airbnb geboekt - wil Airbnb als een van de spelers haar verantwoordelijkheid nemen met proportionele regelgeving.

Tegelijkertijd maakt Airbnb zich zorgen over het voorstel van het College voor het behoud van de mogelijkheid van de burgemeester en wethouders om het nachten limiet in bepaalde gebieden terug te brengen tot nul nachten - wat neerkomt op een verbod op vakantieverhuur - alsmede de inperking van het aantal B&B's met een vermindering van dertig procent van het aantal vergunningen per wijk. Gedegen onderzoek en sluitende data dat deze maatregelen helpen om de woningschaarste en leefbaarheid in de stad aan te pakken, ontbreken. Middels deze zienswijze lichten wij de zorgen van Airbnb over deze voorgestelde maatregelen graag toe.

Woningonttrekking en leefbaarheid zijn complexe problemen die door tal van factoren worden beïnvloed. Onderzoek waaruit een directe link blijkt tussen toeristische verhuur en druk op de woningmarkt in Amsterdam, ontbreekt. De advertenties op Airbnb zijn een combinatie van bestaande toeristische accommodaties (zoals hotels) en alledaagse verhuurders. Veel verhuurders op Airbnb zijn alledaagse verhuurders: een typische accommodatie op Airbnb wordt gemiddeld 22 nachten verhuurd (2022) en verhuurders op Airbnb verdienen gemiddeld minder dan 400 euro per maand.

Over Airbnb

Airbnb is een in 2008 opgericht online platform voor vakantieverhuur. Overal ter wereld kiezen reizigers voor unieke, authentieke ervaringen bij mensen thuis. In Amsterdam verwelkomen Airbnb hosts - Amsterdammers die hun woning of een deel daarvan aan bezoekers tijdelijk verhuren - gasten uit binnen- en buitenland. Amsterdam telt zo'n 7500 actieve advertenties op het Airbnb platform en het aanbod is divers. Amsterdammers verhuren kamers, bijvoorbeeld in B&B's, of hun woning. Daarnaast zijn ook (boutique) hotels en andere vormen van toeristische verhuur, bijvoorbeeld serviced appartementen en campings, op het platform te vinden. Ruim twee derde van verblijven via Airbnb in Amsterdam vindt plaats buiten het centrum.

Verhuurders op Airbnb, en B&B hosts in het bijzonder, zijn trotse ambassadeurs van hun wijk en de stad. Zij geven aanbevelingen over culturele activiteiten en lokale authentieke tips, waarmee zij hun gasten stimuleren buiten gebaande paden van het drukke centrum te gaan. Het merendeel van de bezoekers die zij verwelkomen, bestaan uit koppels en families, bezoekers die waarde toevoegen aan de stad. Zij komen voor het culturele en culinaire aanbod naar Amsterdam.

Verhoudingsgewijs dragen Airbnb gasten een hoger percentage bij aan de toeristische inkomsten van de stad dan andere type gasten. Terwijl slechts zo'n 5% van de verblijfsnachten in Amsterdam via Airbnb plaatsvindt, blijven gasten die via Airbnb boeken gemiddeld langer en geven zij meer uit. Zij doen dit voornamelijk in de buurt waarin zij verblijven. Aangezien ruim twee derde van deze overnachtingen buiten het centrum plaatsvindt, zorgen gasten die via Airbnb buiten het centrum verblijven er dus voor dat lokale ondernemers in de hele stad profiteren van het toerisme in Amsterdam.

Hoewel incidenten zeldzaam zijn, werken we hard om de impact die ze hebben aan te pakken. Onder andere door de exploitatie van een 24/7 hotline in Amsterdam over overlast veroorzaakt in accommodaties die verhuurd worden via Airbnb. Het is vermeldenswaardig dat de klachten die bij Searchlight worden gemeld over vakantieverhuur sinds 2017 afnemen.

Registratiesysteem

Airbnb is vanaf het eerste uur voorstander geweest van de invoering van een registratiesysteem omdat het gemeenten inzicht geeft in waar en door wie toeristische verhuur plaatsvindt. Het biedt de gemeente daarnaast de mogelijkheid om data gedreven beleid te ontwikkelen. Op 1 oktober 2020 is een registratieverplichting ingevoerd in Amsterdam. Airbnb was het eerste platform dat vrijwillig de invoering en handhaving van de registratie ondersteunde. Na de wettelijk verplichte overgangperiode van zes maanden deactiveerde Airbnb op 1 april 2021 alle advertenties die niet aan deze registratieplicht voldeden. Dit heeft geresulteerd in een deactivatie van meer dan de helft van het aanbod op Airbnb. Sinds de handhaving van registratie heeft de gemeente niet alleen de juiste instrumenten in handen om de regels voor toeristische verhuur te kunnen handhaven, maar ook een goed beeld van het daadwerkelijke aandeel van

accommodaties die via Airbnb in de stad kan worden geboekt.

Het EU short-term rental framework

Airbnb is al lange tijd voorstander van geharmoniseerde EU-brede regels om gefragmenteerde regelgeving tegen te gaan. Dat is waarom Airbnb het EU-voorstel voor het verzamelen en delen van data met betrekking tot korte termijn verhuurdiensten, gepresenteerd in november 2022, steunt. Dit voorstel geeft autoriteiten betere toegang tot gegevens via een geharmoniseerd kader voor gegevensuitwisseling, op voorwaarde dat lokale regels (d.w.z. registratieregelingen) eenvoudig te volgen zijn voor alledaagse verhuurders. Dit draagt bij aan de mogelijkheden voor autoriteiten om data gedreven beleid te ontwikkelen en de handhaving te verbeteren. Via ons partnerschap met Eurostat, het bureau voor de statistiek van de Europese Unie, delen wij al verhuurgegevens, en wij zijn ons aan het voorbereiden om vanaf 2024 te voldoen aan het gemeenschappelijke fiscale rapportagekader voor digitale platforms, bekend als DAC 7.

Bezwaren tegen verbod op vakantieverhuur en nieuwe inperkingen B&B's

Over de mogelijkheid om de nachtlimiet te verlagen naar nul in bepaalde buurten

“Burgemeester en wethouder kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtcriterium van nul nachten geldt, betekenende een verbod op vakantieverhuur”. (Paragraaf 3.7.3)

Ten eerste merken wij op dat deze bepaling 3.7.3 al is opgenomen in de huidige verordening, dus het wordt nu niet voorgesteld en maakt dus formeel geen deel uit van de raadpleging. Echter, aangezien na de invoering van deze bepaling in 2021 de Residential Tourist Rental Act (RTRA) van kracht wordt, zijn wij van mening dat deze bepaling uit de huisvestingsverordening moet worden geschrapt. Paragraaf 3.7.3 biedt de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om de facto een verbod op STR-activiteiten in te stellen, hetgeen niet is toegestaan onder het nachtcriterium en onder RTRA alleen als “ultima ratio” in het licht van de nieuw ingevoerde vergunningplicht.

De RTRA wijzigde de Huisvestingswet 2014 op het gebied van de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur. Uit de memorie van toelichting bij deze wet volgt: “De gemeenteraad kan alleen overgaan tot het vaststellen van een maximaal nachtcriterium, volgens artikel 23b, eerste lid, van de Wet op de toeristische verhuur van woonruimte, als er gebieden zijn met een concentratie van toeristische verhuur van woonruimte en deze concentratie ernstige ongewenste neveneffecten heeft voor de woningvoorraad of de leefbaarheid” (p. 8 en 9). Het College dient te onderbouwen waarom is gekozen voor het maximum aantal overnachtingen uit de huisvestingsverordening en waarom niet kan worden volstaan met een hoger maximum. Uit deze redenering volgt dat het nachtcriterium een verbod niet kan rechtvaardigen. Een dergelijke verlaging/verbod kan leiden tot een schending van de vrijheid van dienstverlening van de verhuurders, bijvoorbeeld op grond van art. 16 van de EU-Dienstenrichtlijn.

Verlaging van B&B-quota

De verlaging van het aantal B&B's is in onze ogen niet proportioneel en wordt niet voldoende onderbouwd. B&B's hebben geen invloed op de woningvoorraad en daarom kan noch het quotum noch de verlaging worden gerechtvaardigd met schaarste aan woningen. De stad verstrekt geen onderbouwde gegevens die een vermindering van dertig procent in de hele stad rechtvaardigen, zonder onderscheid per buurt. De voorgestelde verlaging is daarom in strijd met de 'Wet toeristische verhuur van woonruimte' en schendt de betrokken verhuurders in hun fundamentele rechten op grond van de Nederlandse wetgeving en ook in de vrijheid van dienstverlening op grond van artikel 16 van de EU-dienstenrichtlijn. Daarnaast ontbreekt een gedegen onderbouwing van de aannahme uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting 2023 dat een beperking van het aantal B&B's in de stad met een wijkquota zou leiden tot nieuwe permanente woonplekken. Bovendien is de beperking van B&B's, die Amsterdammers die voor hun inkomen afhankelijk zijn van hun B&B direct raakt, niet in lijn met het feit dat hotels in Amsterdam gebouwd blijven worden.

Escalatieladder

“Met een escalatieladder gaan we voor de komende tijd op basis van vooraf vastgestelde objectieve cijfers duidelijk maken hoe en wanneer we nieuwe beperkende maatregelen gaan nemen binnen de daarvoor gestelde juridische kaders.” (Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting 2023. p22).

In de Raadscommissie Volkshuisvesting op 5 juli jl. is door wethouder Pels aangegeven dat de uitspraak van de Raad van State gebruikt gaat worden in deze escalatieladder voor toeristische verhuur. Airbnb is voor het bepalen van toeristisch verhuurbeleid in de basis positief over de invoering van een stapsgewijze aanpak in de vorm van een escalatieladder, maar maakt zich zorgen over de proportionaliteit ervan. Om dit op een transparante en objectieve manier te laten verlopen is nodig dat de criteria vooraf helder zijn, inclusief de wijze waarop de cijfers gemeten worden. Op basis van welke criteria, onderzoek en “vooraf vastgestelde objectieve cijfers” is het College voornemens de druk op de woningmarkt en leefbaarheid te meten? En op welk moment en door wie wordt er besloten dat de druk te hoog is en welke maatregelen er vervolgens nodig zijn? Airbnb kijkt uit naar een verdere aanvulling op de criteria en het proces dat gebruikt zal gaan worden voor de escalatieladder en verzoekt het College hierbij in te zetten op een proportionele, data gedreven aanpak.

Conclusie

Samenvattend is Airbnb van mening dat een verbod op vakantieverhuur en de inperking voor B&B's ingaan tegen artikel 16 van de EU-Dienstenrichtlijn en niet voldoende is onderbouwd waarom de gemeente tot dergelijke zeer ingrijpende maatregelen over kan gaan.

Airbnb hecht grote waarde aan een goede samenwerking met de gemeente om gezamenlijk te



werken aan oplossingen voor problemen. Dit willen wij onder andere doen door bij te dragen aan effectievere handhaving van regels voor toeristische verhuur en het tegengaan van overlast. Hierover maken wij graag formele werkafspraken met het College.

Vanzelfsprekend is Airbnb van harte bereid deze inbreng indien gewenst verder toe te lichten en daarnaast blijven wij graag in gesprek met de gemeente om onze bijdrage te kunnen leveren aan de maatschappelijke uitdagingen waar de stad mee te maken heeft.