



## **MEMO Ontwikkelingen vakantieverhuur en**

Aan Wethouder Pels  
Van 5.1, 2, e directie Wonen

Datum 15 mei 2023

### **Inleiding:**

Op dit moment is er een aantal ontwikkelingen gaande rond beleid en uitvoering van vakantieverhuur en B&B waarover wij u willen informeren en adviseren. De ontwikkelingen zijn namelijk zodanig dat wij vinden dat een aanpassing van beleid en uitvoering overwogen zou kunnen worden, zeker nu binnenkort het definitieve voorstel van de Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting (AAV) en de inspraakversie van de nieuwe Huisvestingsverordening 2024 (HVV) naar de raad worden gestuurd, waarin verdere aanscherpingen van het beleid vakantieverhuur/B&B zijn opgenomen. De ontwikkelingen betreffen:

- De cijfers over de omvang van vakantieverhuur
- Juridische procedures en rechterlijke uitspraken
- Rapport Ombudsman over handhaving
- Pilot-onderzoek Europese Commissie naar beleid Amsterdam
- Financiële risico

### **Samenvatting advies**

Deze ontwikkelingen worden in dit memo afzonderlijk toegelicht, maar zijn onderling sterk verweven. Op basis hiervan is een advies geformuleerd ten aanzien van het beleid, de handhaving en het eventuele vervolgtraject. Samengevat luidt het advies: gezien de onlangs bekend geworden cijfers en de ontwikkelingen in de rechtspraak, is het voorstel

⇒ 5.2, 1

- ⇒ Stel een prioriteitsbeleid vast voor de handhaving met daarin het accent op de excessen en de inhoudelijk zware overtredingen en minder op de administratieve overtredingen.

### **A. Ontwikkelingen vakantieverhuur en B&B**

#### **1. Omvang vakantieverhuur en B&B**

De laatste tijd, eigenlijk al sinds de zomer van 2022 is het weer druk in de stad. Dat was zeker tijdens de Paasdagen zo en was aanleiding voor een aantal artikelen in de krant. Voor de onderbouwing van ons beleid draait het echter

uitsluitend om de verhuur van woonruimte. Echte cijfers hierover hadden we nog niet, waardoor het leek of de ontwikkelingen bij vakantieverhuur te vergelijken waren met die van hotels. Recent zijn er rapportages over 2022 samengesteld en dan blijkt dat de omvang van vakantieverhuur en B&B in 2022 fors lager was dan in 2019. Belangrijke cijfers:

- ⇒ Uit eigen onderzoek van de directie Wonen op basis van de vergunningen en scrapes blijkt dat bij Airbnb het aantal 'actieve listings' (minimaal één keer per jaar verhuurd) gedaald is van ongeveer 20.000 in 2019 naar 9.487 op 1 februari 2023.
- ⇒ O&S heeft ten behoeve van de overnachtingsmonitor van de MRA het aantal overnachtingen onderzocht in de MRA en komt tot de volgende cijfers. Deze cijfers worden eind mei/begin juni 2023 openbaar. Dit betreft niet de listings maar het geschatte aantal overnachtingen bij Airbnb. Het is meer dan alleen Amsterdam, maar Amsterdam heeft wel verreweg het grootste aandeel vakantieverhuur en B&B binnen de regio.

Jaar	2019	2020	2021	2022
Objectovernachtingen <sup>1</sup>	912.000	222.000	156.000	325.312
Gastovernachtingen <sup>2</sup>	2.204.000	535.000	370.000	759.420

- ⇒ Tenslotte heeft Eurostat, het onderzoeksbureau van de EU, begin april 2023 cijfers gepubliceerd over het aantal overnachtingen via verhuurplatforms in 2022 (naast Airbnb ook Booking.com, Expedia en Tripadvisor). Dit zijn de door de platforms geleverde cijfers en leveren het meest waarheidsgetrouwe beeld (geen schattingen of scrapes), zij het dat de cijfers niet zijn uitgesplitst naar wijk of soort verhuur. Uit die cijfers blijkt dat het toerisme via platforms het niveau van 2019 alweer nadert, maar dat met name de grote steden nog ver achterblijven. Amsterdam (regio Noord-Holland) is één van de grootste 'verliezers' met een afname van circa 50%, een resultaat dat dus sterk overeenkomt met die uit onze onderzoeken.

Sterk gedaalde aantallen dus. Het aantal listings is sinds de eerste jaren van het beleid niet zo laag geweest. Ongetwijfeld heeft dat mede te maken met de invoering van de registratieplicht in oktober 2021. Sinds die tijd is het aantal listings wel weer gestegen, maar nog niet lang niet tot het niveau van 2019. Grote platformen als Airbnb en Booking.com houden zich aan hun afspraak om geen advertenties zonder registratienummer meer toe te laten. Ook de meldplicht (2017) en vergunningplicht vakantieverhuur (2020) hebben effect

<sup>1</sup> Objectovernachting: is een overnachting van een of meer personen in bijvoorbeeld een gehele woning of een privékamer

<sup>2</sup> Het aantal gastovernachtingen wordt berekend door het aantal objectovernachtingen te vermenigvuldigen met de gemiddelde capaciteit (3 of 2 personen)


gehad, zo mag worden aangenomen. Niet alleen corona, maar ook het aangescherpte beleid van de laatste jaren, lijkt dus effect te hebben. Om die reden heeft O&S in haar bezoekersprognose 2022-2024 dan ook geen stijging voor de toeristische verhuur van woningen ingecalculleerd, aannemende dat de huidige restricties in het beleid blijven gelden.

5.1, 2, i



## 2. Juridische procedures en rechterlijke uitspraken

⇒ 5.1, 2, i



5.1, 2, i

[Redacted text block]

[Redacted text block]

3. 5.1, 2, i

[Redacted text block]

5.1, 2, i



## **B. Advies beleid en handhaving**

### **1. Beleid: Uitstel aanscherpen beleid toeristische verhuur**

5.1, 2, i

met het beleid op het terrein van vakantieverhuur en B&B op grond van de volgende overwegingen:

- ⇒ Ten aanzien van B&B, de noodzaak om het quotum te verlagen. In het conceptvoorstel voor de Huisvestingsvoorstel dat nu klaarligt voor besluitvorming is geen rekening gehouden met de sterk gedaalde verhuur. Er wordt vooral ingezoomd op de extra woonruimte die B&B kost, maar het brede verhaal van de omvang van vakantieverhuur (harde cijfers zijn er pas sinds kort) wordt niet genoemd en dat is kwetsbaar.
- ⇒ Ten aanzien van vakantieverhuur, de invoering/uitbreiding van de 'verbodswijken'. De raad is al geïnformeerd dat een besluit over de verbodswijken afhankelijk is van de uitspraak door de RvS, die (hopelijk) uiterlijk half juni wordt verwacht. Daar komt nu dus bij dat bij een nieuwe onderbouwing er nieuwe, veel lagere verhuurcijfers, liggen. Het is daarmee nog meer van belang om te weten hoe precies de uitspraak van de RvS luidt en wat daarin eventueel wordt gezegd over de onderbouwing.
- ⇒ Gezien de planning van de inspraak AAV (nota van beantwoording in juni naar de raad) en de inspraak van de HVV (ter inzagelegging door B&W eind mei) is de meest veilige weg om uit te gaan van januari 2025. Dan weten we ook of de omvang van vakantieverhuur in 2023, het eerste volledige 'normale' jaar zonder coronamaatregelen na 2019, weer zodanig is gegroeid dat de onderbouwing voor nieuwe maatregelen robuuster is.

⇒ 5.1, 2, i

⇒ Los van de nationale juridische procedures, hangt er ook nog een onderzoek van de Europese Commissie (een pilot voor een eventuele 'inbreukprocedure') boven ons hoofd. Dan helpt het niet dat de EC ook de lagere verhuurcijfers in Amsterdam in 2022 kent.

⇒ 5.1, 2, i

## 2. Handhaving: prioriteitsbeleid gericht op handhaven excessen

De handhaving was de afgelopen jaren sterk gericht op de kleinere, vaak administratieve, overtredingen. Deels uit noodzaak, vanwege corona, deels om duidelijk te maken dat de nieuwe regels ook daadwerkelijk gecontroleerd en gehandhaafd worden. Nu die regels, mede door de aandacht in de pers en het rapport van de Ombudsman, veel aandacht hebben gehad en 5.1, 2, i lijkt dit een goed moment om de handhaving door middel van een prioriteitsbeleid een richting te geven die beter aansluit op de ontwikkelingen van het laatste jaar. De prioriteiten kunnen dan zijn:

- ⇒ Incidenten, plotseling urgente of politiek/publicitair gevoelige zaken, die geen uitstel dulden.
- ⇒ Aanpak van de grote overtreders. De zaak Van Leeuwen (artikel in NRC) laat zien dat er lieden blijven die grof geld willen verdienen met dubieuze praktijken zoals grootschalige B&B-exploitatie.
- ⇒ Aanpak platformen die niet willen meewerken aan het verschaffen van informatie bij fraudeonderzoeken en van platformen die niet meewerken aan het registratiesysteem.
- ⇒ Aanpak van de zwaardere overtredingen van individuele burgers, zoals grove overschrijding van het aantal nachten of verhuur hele woning in plaats van een zogenaamde B&B.
- ⇒ Aanpak kleine overtredingen niet geheel stoppen, dat zou een verkeerd signaal zijn, maar primair via projecten, zoals tijdens vakanties of evenementen als ADE. Met daarbij meer aandacht voor aanvullend bewijs naast digitaal onderzoek.

Een dergelijke aanpak is wellicht meer aansprekend voor de buitenwacht en geeft in de uitvoering meer overzicht. Doel is ook om zo een betere koppeling

te bewerkstelligen tussen wat maatschappelijk/politiek relevant is en de beschikbare capaciteit en expertise bij de uitvoering. Met een beter onderscheid tussen zware en minder zware overtredingen en met een publicitair goed verhaal. Het betekent wel minder (zij het hogere) boetes, want zware overtreders aanpakken kost relatief veel capaciteit. En dat geldt zeker ook voor het handhaven op platformen.

Overigens is het de bedoeling dat de prioriteiten in het bredere verband van woninggebruik worden vastgesteld in een meer voor de uitvoering geschikt handhavingsplan, dus inclusief kamerverhuur, opkoopbescherming etc.