

ZIENSWIJZE AMSTERDAMSE AANPAK
VOLKSHUISVESTING



Vereniging Amsterdam Gastvrij
Westerstraat 69A
1015 LW Amsterdam

24-03-2023

Geachte Heer/Mevrouw,

Hierbij geeft de Vereniging Amsterdam Gastvrij haar zienswijze op de voorstellen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV). Wij zullen ons begrijpelijkerwijs richten op de passages die betrekking hebben op toeristische verhuur (vakantieverhuur en B&B), zoals geformuleerd in Doel 1 (pagina 22).

1. Procedure

Alvorens inhoudelijk op de voorstellen in te gaan, willen wij erop wijzen dat de voorstellen m.b.t. toeristische verhuur in meer detail beschreven zijn in de *Nota toeristenovernachtingen ("Nota")* die deel uitmaakt van de *Visie Bezoekerseconomie in Amsterdam 2035 ("Visie")*. Deze kaderstellende documenten zijn eind vorig jaar reeds middels raadsbesluit 2022-257 zonder inspraakprocedure vastgesteld. Dit roept de vraag op of deze onderdelen van de AAV nog voor wijziging vatbaar zijn. Indien deze voorstellen in de bovengenoemde Nota en de Visie inderdaad reeds bestuurlijk bindend vastgelegd zijn, zouden we graag verduidelijkt zien dat deze onderdelen van de AAV niet aan inspraak onderhevig geweest zijn. Indien deze onderdelen van de AAV wel voor wijziging vatbaar zijn, zouden we graag de status van de bovengenoemde Nota en Visie verduidelijkt zien.

In ieder geval maken we van de gelegenheid gebruik om in onze zienswijze over onderdeel 1.1 van de AAV ook in te gaan op de meer gedetailleerde uitwerking in de bovengenoemde Nota en Visie.

2. Achtergrond

In de afgelopen jaren zijn de regels met betrekking tot toeristische verhuur haast elk half jaar aangescherpt. Dit wordt duidelijk omschreven in paragraaf 1 van pagina 11 van de Nota. Dankzij intensieve handhaving en toegenomen transparantie is toeristische verhuur terugbracht tot waar het voor bedoeld was en komen "illegale hotels" niet of nauwelijks meer voor. Bovendien zullen in minder dan een jaar de laatste short-stay vergunningen aflopen. We willen benadrukken dat 99 % van de overlastmeldingen betrekking hadden op (illegale) permanente verhuur (zie Evaluatie

Toeristische verhuur 2016, pagina 45) - niet op legale vakantieverhuur of Bed & Breakfast.

De Nota stelt daarom terecht dat op grond van het huidige aanbod- en verhuurcijfers geen vergaande nieuwe regels ingevoerd hoeven worden. Het vorige college heeft bovendien bestuurlijke "rust" beloofd met betrekking tot de regelgeving voor B&Bs. Ruim een jaar geleden heeft het college ook gesteld (brief aan de Raad van 14-12-2021) dat een nieuw besluit om wijken aan te wijzen waar vakantieverhuur verboden is, niet voldoende onderbouwd kon worden, zoals door de Europese Dienstenrichtlijn vereist, en dat daar op korte termijn ook geen verandering in te verwachten viel.

We zijn daarom van mening dat nieuwe inperkingen of regelgeving voor toeristische verhuur vooralsnog niet aan de orde zijn. Wij achten het verder verlagen van de quota voor B&B niet doelmatig of evenredig en vinden dat deze maatregel geen plaats heeft op de in te stellen escalatieladder. Het instellen van verbodswijken, voor zover juridisch haalbaar, zou hooguit op hogere treden van de escalatieladder in beeld moeten komen.

3. Integrale visie

In de AAV en in de Visie ontbreekt wat ons betreft een integrale visie over de rol van toeristische verhuur in de toekomst van het stedelijk toerisme. Het zou naar ons inzicht beter zijn om maatregelen over toeristische verhuur niet alleen af te wegen binnen de kaders van huisvesting. Economische aspecten, duurzaamheid, en mogelijke sturing op een gewenste bezoekerseconomie die bewoners en lokale ondernemers te goede komt in een meerkernige stad, mogen in een overkoepelende en op feiten gebaseerde afweging niet ontbreken. De resultaten van het recentelijk toegezegde onderzoek naar het verband tussen accommodatievormen en het type bezoeker zouden hierin meegewogen moeten worden.

4. Handhaving

We ondersteunen de inzet op voortzetting van goede handhaving tegen illegale vakantieverhuur. Wat ons betreft moet daarbij de focus liggen op daadwerkelijke woningontrekking en leefbaarheidsovertredingen. We steunen ook de Amsterdamse inzet om gebruik te maken van nieuwe bevoegdheden die in Europees verband gerealiseerd zullen worden, zoals het STR initiatief. Zodra de gemeente de bevoegdheid krijgt om verhuurgegevens op te vragen, zou dit ruimte bieden om de administratieve lasten van verhuurders te verlichten.

5. Escalatieladder

De AAV stelt een escalatieladder voor om op basis van vooraf vastgestelde objectieve cijfers duidelijk te maken wanneer nieuwe beperkende maatregelen genomen gaan

worden. We lezen hierin een intentie om duidelijker dan voorheen invulling te geven aan de juridisch vereiste evenredigheid van maatregelen. Dit juichen we toe na een raadsperiode die gekenmerkt werd door zelfverklaard juridisch pionieren op dit onderwerp.

Wat betreft de invulling van de escalatieladder willen we opmerken dat het niet voldoende is dat de criteria *objectief* zijn (zoals bv het totaal aantal overnachtingen in de wijk). De criteria moeten ook direct verband houden met de particuliere toeristische verhuur. Zo is een verdere inperking van toeristische verhuur op grond van toegenomen toeristische drukte niet te rechtvaardigen indien de toeristische verhuur daar nauwelijks aan bijdraagt. In dit licht merken we op dat slechts 1 op de 1000 overnachtingen in de binnenstad vakantieverhuur betreft. Een nieuw aanwijzingsbesluit voor wijken in de binnenstad is daarom o.i. niet te rechtvaardigen op grond van toeristische drukte of leefbaarheidsindicatoren. Verder is het aanbod (aantal listings) geen goede maat voor de werkelijke mate van daadwerkelijke verhuur gebleken, aangezien deze in toenemende mate inactieve listings bevat. Andere voorgestelde criteria, zoals de daadwerkelijke verhuur of het aantal verleende vergunningen dienen naar ons inzicht om bovengenoemde redenen gerelateerd te worden aan het totaal aantal toeristische overnachtingen in de wijk, inclusief hotelovernachtingen.

De aan de criteria gekoppelde maatregelen in de escalatieladder zullen vanzelfsprekend getoetst moeten worden aan de door de Dienstenrichtlijn vereiste criteria van o.a. doelmatigheid, evenredigheid, objectiviteit, subsidiariteit en non-discriminatie. Het is goed dat de Nota dit ook duidelijk naar voren brengt.

6. Onderzoek naar verdere aanscherping quotum B&B in wijken

Er wordt voorgesteld om een verlaging van de B&B quota te onderzoeken. We achten een verdere verlaging van de nog vrije quotaruimte ondoelmatig, onevenredig en zelfs contra-productief. Bovendien achten wij aanpassingen halverwege het huidige vergunningstraject strijdig met de voorwaarden die de Dienstenrichtlijn aan vergunningstelsels oplegt, waaronder objectiviteit, transparantie en toegankelijkheid.

Het huidige vergunningstelsel is op basis van een uitgebreid beleidskader in 2020 vastgesteld. Aan de gevolgde systematiek bij het toewijzen van wijkquota zou een zorgvuldige gekozen belangenafweging ten grondslag moeten liggen. Het is niet duidelijk gemaakt waarom deze systematiek niet meer gevolgd zou kunnen worden of waarom de grondslagen voor het instellen van de hoogte van de quota niet meer juist zouden zijn.

De toelichting van de Huisvestingsverordening 2020 stelt:

“De wijkquota borgen een goede spreiding van deze gebruiksvormen over de wijken en voorkomen dat grote concentraties kunnen ontstaan, te meer nu de quota zijn verdeeld over 99 wijken. De wijkindeling is gebaseerd op de gebiedsindeling van

Amsterdam. De relatief lage wijkquota zorgen ervoor dat de extra druk die van deze vorm van bewoning of gebruik van woonruimte uitgaat op het woon- en leefklimaat niet onevenredig zal zijn. Naast de wijkquota zijn nog andere voorwaarden gesteld om in aanmerking te komen voor een vergunning."

In tegenstelling tot wat de Nota in hoofdstuk 3.1 stelt, was er geenszins sprake van "ruim" gedefinieerde wijkquota, maar juist van *relatief lage wijkquota*. De algemene verwachting was toentertijd dat er in vele wijken, met name in het Centrum, een loting plaats zou moeten vinden. Er was allermindst de verwachting dat alle bestaande B&B's onder het quotum zouden vallen, zoals in de Nota beweerd wordt. Om de gevolgen van uitloting enigszins te verzachten zijn niet de quota verhoogd, zoals de Nota ten onrechte stelt, maar is de overgangstermijn verlengd naar zes jaar. De onder punt 3.1 in de Nota gepresenteerde voorstelling van zaken is evident onjuist en verdient correctie.

Het werkelijk aantal B&B's in de stad bleek minder dan de helft van de ingeschatte 4500. Om precies te zijn, waren er slechts 2024 vergunningen te vergeven. Van een vermeende ongecontroleerde groei - de voornaamste reden tot het instellen van de quota - is nooit sprake geweest. Het huidige aantal afgegeven vergunningen bedraagt 2067 (2% meer). Kortom, toen noch nu is er sprake geweest van een ongecontroleerde groei. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat de ruimte die er nog binnen de (reeds tweemaal verlaagde) quota van de centrumwijken is, binnen afzienbare tijd gebruikt zal worden. Maar zelfs al zou dit het geval zijn, dan zou de oorspronkelijke doelstelling om een onbeperkte groei B&Bs te voorkomen, niet ondergraven worden. Sterker nog, het voor een derde keer in drie jaar willekeurig en eenzijdig verlagen van deze quota zou de oorspronkelijke motivering van het huidige stelsel ontkennen en ondergraven.

In een integrale afweging zou meegenomen moeten worden dat gasten van een B&B veel beter dan gemiddeld voldoen aan het profiel van de gezochte "kwaliteitstoerist". Ze verblijven gemiddeld bijna 2 keer zo lang in de stad (3,5 dagen i.p.v. 2) en geven gemiddeld 25% meer uit, voornamelijk in de buurt van de B&B die beter dan hotels verspreid over de stad zijn. 75 % van deze gasten reist met partner of gezin en de gemiddelde leeftijd is 36 jaar. Ze worden zorgvuldig gescreend en krijgen van hun gastvrouw/heer adviezen over de "do's and don'ts" van hun verblijf. Uit gemeentelijke rapporten blijkt dat er over B&Bs geen klachten van overlast binnen komen.

B&Bs verzorgen minder dan 4% van de overnachtingen in de stad. B&Bs verzorgen maar zo'n 2,5 % van de overnachtingen in de 3 drukke wijken van het centrum. Zelfs al zouden de quota in de centrumwijken in de komende gevuld worden, dan zou dit nauwelijks effect hebben op het aantal overnachtingen in de stad.

Het verlagen van de quota raakt echter wel direct aan de bestaanszekerheid voor de B&B houder. Als over een paar jaar opnieuw een vergunning aangevraagd moet worden, is de kans groter dat hij/zij dan wel uitgeloot wordt. Dit heeft de wethouder

juist proberen te voorkomen bij het herverdelen van de quota.

7. Inwoning/hospitaverhuur

We steunen het initiatief om hospitaverhuur te stimuleren en te vergemakkelijken. Wij zien hierbij met name mogelijkheden voor tijdelijke verhuur aan studenten in woningen die een kamer vrij hebben, maar die geen B&B zijn. We zijn herhaaldelijk benaderd door mensen die een stagestudent tegen een nominale vergoeding accommodatie willen bieden, maar begrijpelijkerwijs niet bereid zijn om hiervoor een B&B vergunning aan te vragen. De huidige regels stellen echter dat zelfs een verblijf van 5 maanden tegen een nominale vergoeding als toeristische verhuur gezien moet worden, indien de stagestudent zich niet wil of kan inschrijven. Met dergelijke verhuur zou de verhuurder een boete van 8700 euro riskeren. Het is daarom goed om de huidige regelgeving opnieuw tegen het licht te houden en te bezien of een eenmalig inwonend verblijf van meerdere maanden nog wel als "kort verblijf" of "toeristische verhuur" gezien zou moeten worden.

Vanwege het gedeeltelijke zelfgebruik van de meeste B&Bs (een B&B kamer wordt gemiddeld 46 % van het jaar verhuurd, zie OIS, Toerisme MRA 2019-2020, pagina 38, 39) en/of de ongeschiktheid voor permanente verhuur (bv afwezigheid keuken) is het niet te verwachten dat het inperken van het aantal B&Bs tot meer woningen of "woonplekken" (deze laatste term verdient verduidelijking) zal leiden. Het houden van een B&B is natuurlijk ook meer dan slechts het afstaan van vierkante meters in een hoofdverblijf.

Het zou wel goed zijn om te verduidelijken dat verhuur van een kamer naast de B&B niet strijdig is met de regels van de huisvestingsverordening, zoals het maximum van 2 huishoudens op 1 adres. We hebben deze vraag begin deze maand al aan de ambtelijke staf gesteld, maar wachten nog op verduidelijking.

Het spreekt voor zich dat wij onze leden op de hoogte zullen brengen van de mogelijke verruimde mogelijkheden voor kamer- en hospitaverhuur.

Hoogachtend,

5.1, 2, e

Vereniging Amsterdam Gastvrij

5.1, 2, e @amsterdamgastvrij.nl