

I **IN** AMSTERDAM

MEI 2017

PRO

**CODES VOOR
VAKANTIEVERHUUR**

GRESS

Amsterdam in Progress

Amsterdam in Progress is een burgerdenktank die concrete plannen ontwikkelt om balans in de stad te stimuleren.

Veel Amsterdammers hebben last van drukte en toerisme in de stad. De komende jaren zal het nog drukker worden: bijvoorbeeld het aantal passagiers dat Schiphol aandoet, groeit naar verwachting van 60 miljoen in 2015 naar minimaal 110 miljoen in 2050.

De problemen rondom balans, drukte en toerisme in de stad zijn complex en roepen emoties op. Amsterdam heeft grote economische belangen bij toerisme, maar deze staan steeds vaker op gespannen voet met het dagelijks leven van mensen in de stad.

Amsterdam in Progress (AiP) is een groep betrokken Amsterdammers die constructieve oplossingen aandraagt – voor nu en in de toekomst. In aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 zal AiP verschillende plannen en oplossingen publiceren, waaronder deze: *Codes voor Vakantieverhuur*.

Uitgangspunten zijn telkens:

- *1+1+1* – een balans tussen bewoners, bedrijven en bezoekers, passend bij de menselijke maat van Amsterdam.
- *Flexibel* – de stad verandert snel en dat vraagt om oplossingen die kunnen mee veranderen.
- *Vrijheid & Diversiteit* – kernwaarden van de stad, met alle voor- en nadelen van dien.

Voorafgaand aan de verkiezingen toetst AiP de plannen van alle politieke partijen op de mate waarin balans in Amsterdam wordt gestimuleerd. Ook deze 'Balanswijzer' zal door AiP gepubliceerd worden.

BESTAANDE REGELS VAKANTIEVERHUUR

- Uitsluitend verhuur door hoofdbewoner
- Uitsluitend incidentele verhuur
- Toeristenbelasting en inkomstenbelasting betalen
- Toestemming van VvE of verhuurder
- Een brandveilige woning of woonboot
- Maximaal 4 personen
- Maximaal 60 dagen per kalenderjaar
- Geen overlast

4 Vakantieverhuur is een groot goed; handhaving van de regels is een probleem

Het verhuren van je woonruimte op dagen dat je zelf afwezig bent, is een mooie kans om een deel van je woonkosten te dekken en om bezoekers aan Amsterdam de gelegenheid te geven om de stad op een persoonlijke manier te ervaren. De gemeente Amsterdam heeft in principe goede regels opgesteld om deze vakantieverhuur in goede banen te leiden (pag. 3). Het probleem is echter dat deze regels onvoldoende gehandhaafd worden, en kunnen worden.

Toename van overlast, stijgende huizenprijzen en woningonttrekking

De afgelopen jaren is het gebruik van Airbnb en vergelijkbare platforms voor vakantieverhuur in Amsterdam enorm toegenomen¹, ook buiten de toegestane regels om. Dit zet de leefbaarheid van de stad onder druk.

Specifiek levert het de volgende problemen op:

- *Overlast*: bezoekers bezorgen overlast bij omwonenden door rolkoffers, feestjes, afval, etc.
- *Stijging huizenprijzen*: verdiensten uit vakantieverhuur dragen bij aan verder stijgende huizenprijzen. Huiseigenaren profiteren hiervan terwijl het voor niet-eigenaren steeds lastiger wordt om een woning in Amsterdam aan te schaffen.

¹ Cijfers Airbnb: in 2016 hebben Airbnb-verhuurders in Nederland 1.400.000 gasten ontvangen. In 2012 was er sprake van 75.000 gasten per jaar. Airbnb heeft nu ongeveer 31.000 actieve verhuurders in Nederland. In Amsterdam worden zo'n 14.000 woningen aangeboden; in juli 2015 was dit aantal 11.400. Bron: Financieel Dagblad, 21

- *Woningonttrekking*: voor kapitaalkrachtige personen wordt het financieel aantrekkelijker om een woning in Amsterdam als beleggingsobject te kopen. De woningen die vervolgens permanent en dus illegaal worden aangeboden voor vakantie-verhuur, worden onttrokken aan de woningmarkt.
- *Toename drukte*: het aanbieden van woningen voor vakantie-verhuur aan bezoekers draagt bij aan de toenemende drukte in Amsterdam.
- *Afname sociale cohesie*: de sociale cohesie in buurten met een hoog aanbod vakantieverhuur verslechtert; bewoners worden ‘vervangen’ door bezoekers met minder of geen binding met de buurt en omwonenden.

Verdere toename vakantieverhuur

Goed besturen is vooruitzien. Deskundigen zijn unaniem in hun verwachtingen voor wat betreft het toekomstig gebruik van woningen voor vakantieverhuur: dit zal de komende jaren verder toenemen – en fors ook.

Zo zal marktleider Airbnb de komende vijf jaar groeien van 80 miljoen naar 500 miljoen geboekte overnachtingen. Voor 2025 wordt zelfs gesproken van 1 miljard overnachtingen². Deze groei vindt deels plaats in nieuwe markten, maar ook in Amsterdam zal de drukte vanuit vakantieverhuur flink toenemen. Dit maakt betere handhaving en aanscherping van de regelgeving noodzakelijk.

2 Bron: <http://fortune.com/2016/04/11/airbnb-bookings-one-billion-a-year/>. Een soortgelijk rapport van investeringsbank Piper Jaffray gaat uit van een verdrievoudiging van het aantal boekingen in vijf jaar tijd, van 2015 tot 2020.

6 Unieke Codes voor Vakantieverhuur + Digitaal Registratiesysteem

Om de stad leefbaar te houden moeten de regels voor vakantieverhuur gehandhaafd kunnen worden. De gemeente kan hier alleen op toezien als zij unieke codes en een bijbehorend digitaal registratiesysteem voor vakantieverhuur invoert. Dit stelt de gemeente in staat om op efficiënte en effectieve wijze de regelgeving te handhaven.

Het werkt als volgt

1. Een bewoner meldt haar of zijn woning aan voor vakantieverhuur bij de gemeente Amsterdam.
2. De gemeente checkt:
 - a. of de bewoner ingeschreven staat als hoofdbewoner op het betreffende adres,
 - b. of zij/hij nog geen andere woning aanbiedt voor vakantieverhuur, en
 - c. of de desbetreffende woning nog niet door een ander persoon wordt aangeboden.
3. Indien de persoon *en* de woning door de check komen, dan geeft de gemeente een unieke digitale code voor vakantieverhuur af. Deze code is gekoppeld aan de persoon en aan de woning. Alleen met deze unieke code kan de desbetreffende persoon de desbetreffende woning aanbieden op platforms voor vakantieverhuur.
4. Wanneer deze persoon zichzelf en de woning aanmeldt bij een verhuurplatform, dan dient het platform in een centraal registratiesysteem van de gemeente te controleren of deze code daadwerkelijk hoort bij de desbetreffende persoon

en woning. Indien dat het geval is, dan mag de persoon de woning via het verhuurplatform aanbieden.

5. Bij elke aanvraag dient het platform te controleren, in hetzelfde centrale registratiesysteem van de gemeente, of de woning nog niet het maximaal aantal dagen per jaar verhuurd is geweest. Op dit moment is er sprake van een ‘verhuurtegoed’ van 60 dagen per kalenderjaar. Indien er nog verhuurtegoed beschikbaar is, dan wordt de boeking toegestaan en geeft het platform het aantal verhuurde dagen door aan het registratiesysteem van de gemeente. Wanneer het verhuurtegoed op is, dan kunnen er automatisch geen boekingen meer plaatsvinden. De bewoner wordt hiervan digitaal op de hoogte gesteld door de gemeente en door het platform voor vakantieverhuur.

Voor deze procedure moet een eenvoudig, digitaal en volledig geautomatiseerd systeem worden ontwikkeld, zodat de checks, boekingen, blokkeringen en meldingen vanzelf en onmiddellijk kunnen plaatsvinden.

Voorwaarden en Maatregelen

Voor het doen slagen van het digitaal registratiesysteem met unieke codes voor vakantieverhuur zijn de volgende voorwaarden en maatregelen van belang:

1. *Deelname verplicht:*
 - De gemeente moet aan alle platforms voor vakantieverhuur de voorwaarde stellen dat zij alleen actief kunnen zijn indien ze meedoen aan het digitaal registratiesysteem met unieke codes. Auditfirma's kunnen toezien op de uitvoering en bewaking van de regels.
 - Iedere persoon die haar of zijn woning wil aanbieden voor vakantieverhuur, kan dit alleen doen met een unieke digitale code: 1 code per 1 persoon in combinatie met 1 adres. Dit geldt ook voor personen die hun woning nu al aanbieden voor vakantieverhuur.

2. *Intrekken verhuurcodes en hoge boetes*: het niet naleven van de regels door verhuurplatformen en verhuurders dient bestraft te worden met het intrekken van de verhuurcodes en boetes met een voldoende afschrikkende werking. Een voorbeeld: de boete voor verhuurders in Berlijn kan oplopen tot €100.000.

Digitaal systeem als sturingstool voor toekomstig beleid

De invoering van het systeem nu, zorgt voor het fundament voor de handhaving van huidig en toekomstig beleid. Als er na de invoering alsnog sprake is van te veel overlast, woningonttrekking, drukte, et cetera, dan kan de gemeente de uitgifte van unieke verhuurcodes verder aan banden leggen. Het verhuurtegoed kan bijvoorbeeld worden teruggebracht van 60 dagen tot 45 of 30 dagen per kalenderjaar. Ook kan de gemeente de uitgifte van het aantal verhuurcodes op buurtniveau gaan sturen. Dergelijke maatregelen kunnen er ook toe leiden dat het voor eigenaren weer financieel interessanter wordt om (een deel van) een woning permanent aan een bewoner te verhuren, waardoor woningonttrekking verder afneemt.

Aanvullend beleid voor Bed & Breakfasts

Tot slot merken wij op dat dit digitale systeem voor vakantieverhuur en een betere handhaving van regelgeving ertoe zal leiden dat eigenaren delen van hun woning als Bed & Breakfast willen gaan exploiteren. De gemeente doet er goed aan om ook het beleid en handhaving voor dit type verhuur aan te scherpen.

Heb je vragen of wil je meedoen?
Stuur een mail naar
amsterdaminprogress@gmail.com.

Codes voor Vakantieverhuur

is opgesteld door:

Roel van Herpt

Erik Grootscholte

Ana da Silva

Frank Rovekamp

Hugo Lingeman

Tjepco van Voorst Vader

Tom Leenders

Stephen Hodes

Ontwerp: Mainstudio,

Edwin van Gelder

Uitgever: Amsterdam in Progress

**WHILE YOU ARE
LOOKING, YOU MIGHT
AS WELL ALSO
LISTEN, LINGER
AND THINK ABOUT
WHAT YOU SEE.**

Jane Jacobs

amsterdaminprogress@gmail.com