



Gemeente Amsterdam

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam tot aanwijzing van verbodswijken vakantieverbodswijken (Aanwijzingsbesluit verbodswijken vakantieverbodswijken Amsterdam)

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikel 3.3.8b, derde lid, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020,

overwegende dat onderzoek is uitgevoerd naar de toeristische draagkracht van wijken in Amsterdam getiteld 'Onderzoek naar de toeristische draagkracht van wijken de invloed van toerisme op de leefbaarheid',

hieruit volgt dat in drie wijken de leefbaarheid ernstig wordt aangetast door toeristische druk,

nader gekeken naar toeristische verhuur van woningen het aanbod en de overlast hiervan in deze wijken zich ook in het hoogste kwartiel van alle wijken bevindt,

het om de leefbaarheid van de woonruimtevoorraad in deze wijken te beschermen, gezien de totale toeristische druk en verslechterde leefbaarheid, nodig is dat bewoners in hun directe woonomgeving geen overlast van toeristen ervaren,

het daarom noodzakelijk is vakantieverbodswijken, waar niet zoals bij een Bed & Breakfast een permanente bewoner toezicht houdt, in deze gebieden te verbieden,

besluit tot een:

Eerste aanwijzing verbodswijken vakantieverbodswijken

Artikel 1

De volgende wijken worden aangewezen als gebieden waar het verboden is woonruimten in gebruik te geven voor vakantieverbodswijken als bedoeld in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020:

- a. Burgwallen Oude Zijde;
- b. Burgwallen Nieuwe Zijde; en,
- c. Grachtengordel-Zuid.

Artikel 2

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 2020.

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als Eerste aanwijzingsbesluit verbodswijken vakantieverbodswijken Amsterdam.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 23 juni 2020.

De burgemeester
Femke Halsema

De gemeentesecretaris
Peter Teesink

Toelichting

1. Inleiding

Op grond van artikel 3.3.8b, derde lid, van de Huisvestingsverordening 2020 (HVV 2020) is het college bevoegd om gebieden aan te wijzen waar woningen niet gebruikt mogen worden voor vakantieverhuur. In dit besluit wordt van die bevoegdheid gebruik gemaakt door de wijken Burgwallen Oude Zijde, Burgwallen Nieuwe Zijde en Grachtengordel-Zuid aan te wijzen als verbodswijken. Vakantieverhuur als bedoeld in artikel 1 van de HVV 2020 mag na inwerkingtreding van dit besluit niet meer plaatsvinden in bovengenoemde wijken.

Het doel van deze maatregel is om de leefbaarheid in de directe woonomgeving en de woningen zelf, achter de voordeur, te verbeteren in wijken waar de druk van het toerisme op de woonfunctie en leefbaarheid te hoog is opgelopen.

2. Welke maatregelen zijn reeds genomen om de negatieve gevolgen van toeristische verhuur te bestrijden?

Toeristische verhuur is de afgelopen jaren sterk toegenomen in Amsterdam. Begin 2014, toen het beleid toeristische verhuur van woningen werd geïntroduceerd met de notitie "Ruimte voor gasten", stonden op de website van Airbnb ongeveer 7.000 advertenties. Toen al verdubbelde het aantal advertenties in één jaar tijd. Dit was voor Amsterdam de aanleiding om beleid te ontwikkelen voor deze nieuwe vorm van verhuur. Amsterdam was één van de eerste steden in Europa die dat deed. In 2018 stonden het hele jaar door ongeveer 30.000 advertenties op Airbnb, dat in 2019 naar schatting 80 % van de markt omvat. Het geschatte daadwerkelijk verhuurde aanbod van alle platformen samen is 25.000 unieke aanbiedingen. Amsterdam hoort hiermee wat betreft het aantal woningen dat toeristisch wordt verhuurd tot de Europese top. Om ervoor zorg te dragen dat de regels worden nageleefd, is de handhaving in de afgelopen vier jaar sterk uitgebreid. Tegelijkertijd werd duidelijk dat het beleid doorontwikkeld moest worden om effectief te zijn bij een doorgaande groei van toeristische verhuur van woningen.

Centraal staat dat woningen bedoeld zijn om in te wonen. Zeker in een stad met een grote schaarste aan woonruimte in alle segmenten (zie ook het rapport "Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt 2019").

Een woning die (geheel of gedeeltelijk) als logiesverblijf aan toeristen wordt verhuurd wordt niet meer gebruikt voor bewoning en wordt daarmee onttrokken aan de Amsterdamse woonruimtevoorraad.¹ Op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet is het zonder vergunning verboden om een woonruimte te onttrekken aan de bestemming tot bewoning.

De leefbaarheid van de woonomgeving staat onder druk door het sterk toegenomen aantal toeristen dat in woningen logies vindt. Juist het verblijf in woningen kan voor veel hinder en overlast zorgen. De vaak gehorige Amsterdamse etagewoningen zijn niet bij uitstek geschikt voor toeristisch verblijf, zeker niet gezien het vaak afwijkende leefritme van toeristen. Het aantal meldingen over vakantieverhuur bij meldpunt Zoeklicht steeg tussen 2014 en 2018 van 1.717 naar 2.846. Van alle meldingen bij het meldpunt betreft 50% toeristische verhuur van woningen. Daarnaast is het van belang om de verbondenheid van Amsterdammers met hun wijk en de sociale

¹ Zie uitspraak Raad van State van 6 februari 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:317)

cohesie in wijken te borgen. Dit wordt aangetast als bewoners steeds toeristen tegenkomen in hun woonpand en het voorzieningenaanbod in de wijk zich meer en meer op toeristen richt. In 2019 is er een buurtenquête gehouden in opdracht van stadsdeel Centrum, uitgevoerd door Onderzoek, Informatie en Statistiek. De enquête is gericht op het eerste halfjaar van 2019, dus voor het toeristische hoogseizoen en na verlaging van het toegestane aantal verhuurdagen van 60 naar 30 dagen. Van de ondervraagden geeft 65% aan dat de overlast van toeristische verhuur gelijk is gebleven ten opzichte van een jaar eerder en 22% ervaart zelfs dat de overlast is toegenomen. Bij slechts 13% van de ondervraagden is de overlast van vakantieverhuur afgenomen. Het college concludeert hieruit dat het terugbrengen van het aantal verhuurdagen in dit stadsdeel niet effectief genoeg is geweest om de overlast tegen te gaan en de leefbaarheid te beschermen.

Vanwege deze problematiek heeft de gemeente stapsgewijs maatregelen genomen om de woningonttrekking door toeristische verhuur van woningen terug te dringen. De aangrijppunten voor regelgeving zijn sinds de beleidsnotitie "Ruimte voor gasten" uit 2014 ongewijzigd gebleven. De belangrijkste kenmerken zijn: een maximale verhuurtermijn, een maximaal aantal personen, geen verhuur in corporatiewoningen en de verhuurder moet de woning bewonen (hoofdverblijf). De voortgaande groei – met als gevolg meer toeristische verhuur van woningen en meer klachten over een afnemende leefbaarheid – heeft wel geleid tot aanscherping van het beleid. Zo geldt sinds eind 2017 een meldplicht vakantieverhuur, waarbij iedere periode van verhuur vooraf bij de gemeente gemeld moet worden. Per 1 januari 2019 is de verhuurtermijn voor vakantieverhuur verkort van zestig naar dertig nachten per jaar. In 2019 is het aantal woningen dat werd gebruikt voor vakantieverhuur gestabiliseerd op ongeveer 25.000 woningen. In de stadsdelen West en Centrum was het aantal aangeboden woningen ten opzichte van de woningvoorraad het grootst. In stadsdeel Centrum zijn tegelijkertijd ook de meeste toeristische attracties. In 2019 is een op de negen woningen in stadsdeel Centrum aangeboden voor toeristische verhuur. De gemiddelde prijs in dit stadsdeel is €253 per nacht, het hoogste prijsniveau van Europa.²

In het coalitieakkoord van 2018 heeft het college aangegeven om verboden te willen invoeren in de wijken waar de balans tussen wonen en toerisme is verstoord.³ Vanuit de Dienstenrichtlijn is vereist dat een dergelijke maatregel noodzakelijk is en dat er geen minder vergaand alternatief is. Hiervoor is onderzocht in hoeverre de toeristische verhuur in woningen, ondanks de reeds genomen maatregelen, zorgt voor een dermate hoge druk op de leefbaarheid van Amsterdamse woonwijken dat het nodig is verdergaande maatregelen te treffen. Het college moet helaas concluderen dat dit in een aantal wijken nodig is. Ook het halveren van het aantal nachten van zestig naar dertig nachten heeft de leefbaarheid in deze wijken niet voldoende kunnen beschermen.

3. Waarom is deze maatregel nodig?

In opdracht van 'Stad in Balans' heeft de afdeling Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) van de gemeente Amsterdam onderzoek gedaan naar de toeristische draagkracht van wijken. Dit betreft een meting na het terugbrengen van het maximale aantal verhuurnachten van zestig naar dertig. Dit om na te gaan hoe het, na het terugbrengen van het maximaal toegestane aantal nachten vakantieverhuur naar dertig, in de wijken gesteld is met de toeristische druk en de leefbaarheid.

In alle 99 wijken van Amsterdam is onderzocht of de toeristische draagkracht onder druk staat of dat vooralsnog de toeristische druk kan worden gedragen door de wijk. In het onderzoek is aan de ene kant gekeken naar de toeristische druk op de betreffende wijk en aan de andere kant naar de leefbaarheid die gerelateerd is aan bezoekers. Zo is voor de toeristische druk bijvoorbeeld gekeken naar indicatoren als het aantal toeristische attracties in de buurt en naar het aanbod op Airbnb, verreweg het grootste platform waar advertenties voor toeristische verhuur in woningen

² Rapportage *toeristische verhuur van woonruimte 2019*, vastgesteld op 10 maart 2020.

³ Een nieuwe lente en een nieuw geluid. Coalitieakkoord Groen Links/D66/PVDA/SP - mei 2018.

te vinden is. Ten aanzien van de leefbaarheid is gekeken naar indicatoren als overlast door toeristische verhuur van woningen, de sociale cohesie in de wijk en overlast door vervuiling.

De resultaten van het onderzoek zijn als volgt: 'Bij drie wijken is zowel sprake van een zeer hoge toeristische druk als ongunstige bezoekers gerelateerde leefbaarheid: Burgwallen-Oude Zijde, Burgwallen-Nieuwe Zijde en Grachtengordel-Zuid. Burgwallen-Oude Zijde en de Burgwallen-Nieuwe Zijde vallen hierbij het meest op. Deze wijken behalen de maximale score voor toeristische druk en de minimale score voor bijna alle leefbaarheidsindicatoren. Bovendien kennen deze wijken relatief ongunstige scores voor zowel buurttevredenheid als buurtontwikkeling.'

De uitkomsten van dit onderzoek geven aanleiding om een verbod op vakantieverhuur in te voeren in de wijken waar de balans het meest is verstoord: Burgwallen Oude Zijde, Burgwallen Nieuwe Zijde en Grachtengordel-Zuid. Deze drie wijken scoren het slechtst op aan bezoekers gerelateerde leefbaarheid en nader gekeken naar toeristische verhuur van woningen bevindt het aanbod en de overlast hiervan zich in deze wijken ook in het hoogste kwartiel van alle wijken. Een verbod op vakantieverhuur is een uiterst maar noodzakelijk middel om de balans in die wijken te herstellen in het voordeel van de bewoners. De verwachting is dat de toeristische druk hoog zal blijven. De wijken zullen door deze maatregel niet minder populair worden om te bezoeken. Deze maatregel is dan ook gericht op de leefbaarheid van de woonomgeving zoals bedoeld in de Huisvestingswet. Het gaat dus niet om overlast van toeristen op straat. Daar worden andere maatregelen voor getroffen, zoals het verbod op rondleidingen op de Wallen. Het verschil ten opzichte van hotels is dat door vakantieverhuur overlast tot in de woning plaatsvindt zoals in de binnentuinen, op balkons en de trapportalen. Toeristen hebben een ander leefritme en verstoren hiermee de directe woonomgeving tot achter de voordeur. In deze drie wijken waar de leefbaarheid zo ernstig is aangetast door de toeristische druk is het noodzakelijk dat woningen zoveel mogelijk alleen voor permanente bewoning worden gebruikt. De bewoners ervaren in deze wijken zoveel last van toeristen dat hun directe woonomgeving volledig gevrijwaard moet zijn van vakantieverhuur. Bij vakantieverhuur is de bewoner niet aanwezig om in te grijpen bij overlast voor de woonomgeving. Ook wanen toeristen zich in de regel anoniem en ongezien in de woning, waardoor zij minder rekening houden met eventuele burens. De burens kennen ze immers niet en ze zullen toch binnenkort weer vertrekken naar hun land van herkomst. De bewoners hebben dagelijks al met toeristen te maken op straat en in de leefomgeving, soms ook op een negatieve manier. Op het moment dat bewoners hun woningen binnengaan moeten zij zoveel mogelijk gevrijwaard zijn van drukte en overlast door toeristen.

Het college realiseert zich dat een verbod op vakantieverhuur een uiterst middel is, maar acht dit gezien de uitkomsten van het onderzoek van OIS in deze drie wijken noodzakelijk. Eerdere maatregelen zoals het invoeren van de meldplicht en het terugbrengen van het maximaal toegestane aantal nachten naar dertig nachten hebben in deze drie wijken, zo blijkt uit het onderzoek, niet het gewenste effect gehad.

4. Gevolgen van het verbod op vakantieverhuur

Het verbod is beperkt tot de drie bovengenoemde wijken. Bij de toepassing van dit artikel wordt de geografische wijkindeling van de gebiedsindeling Amsterdam gevolgd. Deze is te raadplegen via: <https://maps.amsterdam.nl/gebiedsindeling/>.

Er zijn ook andere wijken waar de toeristische druk zeer hoog is, zoals de Jordaan, de Haarlemmerbuurt of de Nieuwmarkt/Lastage. In deze wijken blijkt volgens het onderzoek dat de leefbaarheid echter nog niet zo ernstig is aangetast. Er moet rekening worden gehouden met een waterbedeffer. Nu in de aangewezen wijken geen vakantieverhuur mag plaatsvinden, kan het zijn dat de vakantieverhuur in aangrenzende wijken stijgt. Het onderzoek door OIS wordt structureel eens in de twee jaar verricht. Het kan dus zijn dat op grond van een toekomstig onderzoek ook andere wijken worden aangewezen.

5. Handhaving

Er is de afgelopen jaren door het college stevig ingezet op handhaving van de regels inzake toeristische verhuur van woningen. Bij de handhaving van het verbod op vakantieverhuur wordt aangesloten op het huidige handhavingsbeleid vakantieverhuur. Dit zal betekenen dat bij overtreding van het verbod om aan vakantieverhuur te doen een boete wordt opgelegd conform de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Daarnaast kan een last onder dwangsom worden opgelegd om te voorkomen dat nogmaals illegaal aan vakantieverhuur wordt gedaan.

6. Inwerkingtreding

Per 1 juli 2020 wordt een vergunning ingevoerd voor vakantieverhuur. De inwerkingtreding van dit besluit is ook gesteld op 1 juli 2020 waardoor in de aangewezen verbodswijken geen vakantieverhuurvergunningen zullen worden verleend.

7. Belangenafweging

Het college heeft gedurende een termijn van zes weken (van 17 april tot en met 28 mei 2020), met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, een ontwerpbesluit tot aanwijzing van de wijken Burgwallen Oude Zijde en Nieuwe Zijde en Grachtengordel-Zuid als gebieden waar een verbod op vakantieverhuur geldt ter inzage gelegd en inwoners van Amsterdam en andere belanghebbenden uitgenodigd om hun zienswijzen desgewenst naar voren te brengen. Het voorstel om een verbod in te voeren in de voorgestelde drie wijken heeft 780 inspraakreacties opgeleverd, waarvan tien reacties van organisaties en belangengroepen. Gebleken is dat 75% van de insprekers voorstander is van een verbod op vakantieverhuur. Het ontwerpbesluit gaat alleen over drie wijken en dat gaat een deel van de insprekers niet ver genoeg. Zij willen het verbod het liefst uitbreiden naar andere wijken of de gehele (binnen)stad. Van de insprekers is 64% positief over het ontwerpbesluit zoals het voorligt. Op dit moment ziet het college geen aanleiding om het aantal wijken uit te breiden, maar sluit niet uit dat dit in de toekomst, als hiertoe noodzaak blijkt, alsnog kan gebeuren. De bezwaren tegen het voorstel zijn meegenomen en zijn middels een aparte Nota van beantwoording van het college van een reactie voorzien, maar hebben niet geleid tot aanpassing of intrekking van het voorstel.

Rechtsmiddelenclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u, indien u een zienswijze naar voren heeft gebracht, binnen zes weken in beroep gaan bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Aan het indienen van een beroepschrift zijn kosten verbonden (griffierechten). Meer informatie vindt u op www.rechtspraak.nl.