

# **Nota van beantwoording**

**inspraak eerste aanwijzing verbodswijken vakantieverbod**

Vastgesteld door B&W op 23 juni 2020

## Inhoud

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>3</b>
<b>2.   Inspraakreacties.....</b>	<b>4</b>
2.1 Het voorstel gaat niet ver genoeg .....	4
2.2 Het voorstel is goed .....	5
2.3 Het voorstel is niet goed .....	6
2.3.1 Waarom bepaalde wijken wel en andere niet? .....	7
2.3.2 Bewoners worden onevenredig hard benadeeld.....	8
2.3.3 Coronacrisis .....	10
2.3.4 Het onderzoek van OIS is niet goed gedaan. ....	11
2.3.5 Het voorstel schiet zijn doel voorbij. ....	12
2.3.6 Handhaven van de huidige regels voor vakantieverblijf.....	13
2.3.7 Betere oplossingen om de leefbaarheid te verbeteren. ....	13
2.3.8 Slecht voor de economie .....	14
2.3.9 Overige juridische bezwaren. ....	15
2.4 Reacties van organisaties.....	16
2.4.1 Koninklijke Horeca Nederland, Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad (VVAB), Wijkcentrum d’Oude Stad, het Comité Westelijke Grachtengordel e.o. en de Werkgroep Hoogstraten .....	17
2.4.2 Stichting !Woon .....	17
2.4.3 Amsterdam Gastvrij (AGV).....	18
2.4.4 Woonbootvereniging Amsterdam.....	20
2.4.5 Booking.com.....	20
2.4.6 Airbnb .....	20
<b>3.   Conclusie.....</b>	<b>24</b>

# 1. Inleiding

De Huisvestingsverordening 2020 geeft het college van B&W (het college) de bevoegdheid om een gebied aan te wijzen waar vakantieverbod is. Het college kan daartoe besluiten als de leefbaarheid en samenstelling van de woningvoorraad dusdanig onder druk staan dat een verbod op vakantieverbod noodzakelijk is. Een totaalverbod op vakantieverbod in Amsterdam is volgens het college juridisch niet haalbaar. Het college heeft een voorstel gedaan om vakantieverbod te verbieden in drie Amsterdamse wijken, te weten: Burgwallen Oude Zijde, Burgwallen Nieuwe Zijde en de Grachtengordel-Zuid. Het ontwerpbesluit heeft gedurende een termijn van zes weken, van 17 april tot en met 28 mei 2020, ter inzage gelegen. Alle bewoners van deze drie wijken hebben een brief gekregen waarin is gewezen op het voorstel van het college en de inspraakmogelijkheid. Er was in samenspraak met stadsdeel Centrum ook een bewonersbijeenkomst gepland waarbij wethouder Laurens Ivens en stadsdeelbestuurder Ilse Griek aanwezig zouden zijn, maar die bijeenkomst kon geen doorgang vinden vanwege de ingevoerde coronamaatregelen. De gemeente heeft daarom wel extra ingezet op bekendmaking van het ontwerpbesluit. Er is op verschillende (sociale) media bekend gemaakt dat het ontwerpbesluit was vastgesteld en dat inspraak mogelijk was.

In totaal hebben 780 burgers en/of organisaties een zienswijze op het ontwerpbesluit ingediend, waarvan zeven per fysieke post. Dit is aanzienlijk meer dan het aantal inspraakreacties bij eerdere voorstellen inzake toeristische verhuur van woningen over een kortere verhuurtermijn en de invoering van een vergunning voor Bed & Breakfast (B&B). Dit laat volgens het college zien dat het onderwerp in de betreffende wijken en daarbuiten onverminderd leeft. Twee reacties hadden geen betrekking op de verbodswijken (een inspreker gaf alleen aan dat hij de woning gebruikt als pied-à-terre en de ander dat hij ervan uitging dat zijn short stay vergunning geldig zou blijven), één reactie stelde alleen voor een proefperiode te doen voordat een definitief besluit wordt genomen en twee reacties vonden het tijdstip van de invoering niet opportuun, maar uit die reacties kon niet worden opgemaakt of men wel of niet voor een verbod was. De overige reacties waren duidelijk voor of tegen het voorstel.

Gelet op het aantal binnengekomen zienswijzen zijn overeenkomende argumenten gebundeld. Er zijn elf reacties binnengekomen van organisaties en/of belangenverenigingen. Die worden apart behandeld.

## 2. Inspraakreacties

De inspraak laat gemengde reacties zien. Grofweg zijn er drie standpunten te onderscheiden in de reacties: het voorstel gaat niet ver genoeg, het voorstel wordt ondersteund, of het voorstel wordt afgewezen.

Hieronder reageert het college op de verschillende reacties van de insprekers. Daarbij worden de zienswijzen van organisaties en belangengroepen apart besproken. Een aantal sprekende reacties zijn per standpunt letterlijk (cursief) weergegeven.

### 2.1 Het voorstel gaat niet ver genoeg.

Er zijn in totaal 84 reacties binnengekomen waarbij burgers aangeven dat het voorstel niet ver genoeg gaat en dat daarom het verbod moet worden uitgebreid. Volgens deze insprekers wordt met het aanwijzen van de drie wijken de druk van het toerisme in de binnenstad slechts voor een zeer beperkt deel opgelost. Daarnaast is de vrees dat in andere wijken vakantieverhuur zal toenemen en dat vervolgens in die wijken de leefbaarheid extra onder druk komt te staan. Een deel van de insprekers stelt dat het verbod ook zou moeten gelden voor specifieke andere wijken in het Centrum<sup>1</sup> of daarbuiten, zoals in stadsdeel Noord of Oost. Andere insprekers vinden dat er in Amsterdam een algeheel verbod moet komen op vakantieverhuur.

*"Het verbod op vakantieverhuur in slechts drie wijken zal niet resulteren in minder vakantieverhuur. Het probleem zal worden verplaatst naar aangrenzende wijken. Ik pleit voor een verbod op vakantieverhuur in heel Amsterdam".*

*"Pak de kans nu schoon: gewoon geen vakantieverhuur in heel Amsterdam. Zo houd je de andere delen van de stad ook leefbaar. Vakantieverhuur maakt de buurten kapot. Een kleine groep heeft financiële voordelen, de grote meerderheid ervaart overlast."*

*"Dit plan gaat niet ver genoeg. Amsterdam kampt met enorme woningnood en tegelijkertijd staat een fors deel van de woningen te huur voor toeristen. De regels van 30 dagen worden en blijft men overtreden omdat het gros van de airbnb-woningen in handen van huisjesmelkers is en Amsterdam onvoldoende handhaaft. Zolang airbnb blijft toegestaan, worden koopwoningen massaal opgekocht door investeerders en heeft het niet eens zin om bij te bouwen voor bewoning. Dus graag een verbod voor alle particuliere vakantieverhuur in heel Amsterdam en ook direct een stop op verkamering."*

*"Ook direct invoeren grachtengordel west (deel vanaf de Leidse gracht) en de Jordaan! Nu verschuift het probleem alleen maar, het zou beter zijn om direct voor het hele centrum een verbod in te voeren."*

---

<sup>1</sup> Meermaals genoemde wijken zijn onder andere: Nieuwmarkt/Lastage, Grachtengordel West, Grachtengordel Noord, de Jordaan, de Pijp.

*"Graag, heel graag een verbod op vakantieverhuur. Jammer dat bed en breakfast niet is meegenomen. Ik zie in mijn omgeving alleen maar bed en breakfast waar niet door de bewoner gewoond wordt maar alles aan derden wordt overgelaten. De bewoner komt zo nu en dan langs om een wijntje te drinken en te cashen en/of de derden te betalen, zwart"*

### **Reactie college:**

Een verbod op vakantieverhuur is een zwaar middel waar niet lichtvaardig mee moet worden omgegaan. Een algeheel verbod op vakantieverhuur in Amsterdam kan alleen in een zeer bijzondere situatie worden onderbouwd en is binnen de huidige regelgeving niet haalbaar. Daarbij houdt het college rekening met de Europese Dienstenrichtlijn, die stelt dat diensten, zoals toeristische verhuur, alleen beperkt mogen worden als dat noodzakelijk is met het oog op een dwingende reden van algemeen belang. Het college grijpt alleen in die wijken in waar de balans objectief ernstig is verstoord. Dat zijn de wijken die op basis van het onderzoeksrapport naar de toeristische draagkracht van wijken van de afdeling Onderzoek, Informatie en Statistiek<sup>2</sup> als slechtst scorend naar voren zijn gekomen. Uit dat onderzoek komt namelijk naar voren dat in drie wijken de druk van het toerisme op de leefbaarheid te hoog is opgelopen. In andere wijken, zoals de Nieuwmarkt of de Oude Pijp, is de toeristische druk ook hoog, maar is de leefbaarheid niet in die mate aangetast als in de drie voorgestelde wijken (zie figuur 3.3 onderzoeksrapport OIS<sup>3</sup>). Het onderzoek naar toeristische draagkracht wordt elke twee jaar herhaald. Als uit toekomstig onderzoek blijkt dat in andere wijken de toeristische draagkracht verder onder druk is komen te staan, dan kan het college ook in die wijken een verbod instellen. Dat is nu niet het geval.

## **2.2 Het voorstel is goed.**

Er zijn 494 reacties binnengekomen waarbij insprekers instemmen met het voorstel om in de drie betreffende wijken vakantieverhuur te verbieden. Hierbij waren twee dubbele reacties en één aanvulling op een eerder ingediende reactie. Van deze insprekers geven 149 daarnaast aan dat het verbod ook voor meer wijken mag gelden of dat ook andere zaken moeten worden aangepakt zoals hotels, B&B's en short stay verhuur. Veel insprekers zien het voorstel als een stap om de binnenstad weer leefbaar te maken. Tegelijkertijd wijzen insprekers ook op het beperken van hotels en toeristenwinkels en het verbeteren van de openbare ruimte.

*"Goed plan om airbnb hier te verbieden. Handhaving is cruciaal."*

*"Ik vind het een heel goed voorstel! Ik woon binnen de grachtengordel zuid en heb regelmatig last van de drukte. Ik ben daarom blij met dit voorstel, ga zo door!"*

*"Graag wil ik mijn steun uitspreken voor dit plan. Juist in deze tijd zien we weer hoe Amsterdam was voor de enorme toeristenstroom."*

---

<sup>2</sup> OIS, onderzoek naar de toeristische draagkracht van wijken: *de invloed van toerisme op de leefbaarheid*, februari 2020.

<sup>3</sup> OIS, onderzoek naar de toeristische draagkracht van wijken: *de invloed van toerisme op de leefbaarheid*, p. 30.

*"Ik stem graag in met uw voornemen om in de meest belaste wijken van de oude binnenstad, geen vergunningen meer te verlenen. Dat is spijtig voor de verhurende inwoners, maar ook zij moeten beseffen dat de stad niet aan het industriële toerisme kan en mag worden uitgeleverd en dat zij dat wel doen door hun woonruimte zeer lucratief beschikbaar te stellen."*

*"Ik vind dit een goed voorstel. Vooral de mate van toerisme zonder toezicht van verhuurder en het asociale gedrag op straten (urineren, te luid in de avond) hoort niet deze mate van overlast te veroorzaken in een binnenstad. Ik woon zelf in de spaarndammerbuurt, maar merk dat ik het centrum vermijd door de drukte van toeristen."*

*"Het lijkt me een goed idee om de toeristische verhuur van huizen in het centrum te beperken, zodat Amsterdam van de bewoners blijft en niet van tijdelijke gasten. Het Venetië gevaar...."*

*"Helemaal eens met AirBNB uit deze regio. Ik woon sinds 1983 in de Vredenburgsteeg en heb meegemaakt hoe de buurt is veranderd. Veel toeristen en weinig bewoners. Veel nutellashops etc Geef de Wallen AUB terug aan de bewoners"*

*"Ik ben het hiermee eens. Zeker in de huidige tijd komt het besef hoe druk het centrum normaliter is met toeristen en het zou geweldig zijn een stukje daarvan terug te krijgen voor de bewoners. Ook zal dit hopelijk de huizenprijzen en soorten winkels/horecagelegenheden ten goede komen."*

*"Een verbod op vakantieverhuur juich ik ten zeerste toe, als eerste stap. De overweldigende invloed van toerisme op de binnenstad wordt natuurlijk voor een groot deel veroorzaakt door toeristen die niet in de binnenstad overnachten, maar er overdag wél verblijven. Daarom denk ik dat de bedreigde wijken ook buiten de vakantieverhuur om, minder moeten worden ingericht als toeristenpark of feestlocatie, en meer als wijken waar geleefd, gewoond en in een breed scala aan sectoren gewerkt kan worden."*

#### **Reactie college:**

Het college ziet dat een grote meerderheid van de insprekers het voorstel ondersteunt. Daarbij is het opvallend dat veel insprekers verwijzen naar de situatie van voor de coronacrisis en aangeven deze situatie niet te willen zien terugkeren. Dit sterkt het college in de opvatting dat een verbod in de drie wijken noodzakelijk is. Het college gaat niet in op andere onderwerpen die in deze reacties worden genoemd, zoals overlast door coffeeshops of een beperkt winkelaanbod. Het college voert op deze onderwerpen beleid op basis van andere regelgeving dan de Huisvestingswet. In het kader van de Huisvestingswet kan namelijk alleen worden gestuurd op de woningvoorraad en de leefbaarheid, en daar ziet dit voorstel dan ook op.

### **2.3 Het voorstel is niet goed.**

Er zijn 184 reacties binnengekomen van insprekers die tegen het voorstel zijn. Enkele reacties waren op persoonlijke titel binnengekomen, maar bleken ingestuurd door bedrijven die zakelijke belangen hebben bij vakantieverhuur. Zo heeft sleutelbedrijf Leaseaway drie reacties ingediend en hebben de bedrijven 'Host flats for rent' en 'Adviseur vastgoedmakelaars Dentos' ieder één reactie ingediend.

In de reacties tegen het voorstel worden diverse argumenten naar voren gebracht. Hieronder worden de verschillende onderwerpen apart besproken.

### **2.3.1 Waaron bepaalde wijken wel en andere niet?**

Veel van deze insprekers stellen dat het voorstel in strijd is met het gelijkheidsbeginsel, het verbod op willekeur en het discriminatiebeginsel. Voorts wordt verwacht dat het probleem van overlast van vakantiehuur zich zal verplaatsten naar andere, met name aangrenzende, wijken. De verwachting is dat andere wijken hierdoor extra zwaar zullen worden belast, het zogenaamde 'waterbedeffect'. Een aantal insprekers vindt daarom dat de gemeente moet kiezen: of verbieden in de hele (binnen)stad, of nergens verbieden.

*"Als je dit voor 3 wijken regelt dan vergroot dit alleen maar de airbnb drukt elders. Spillover effect(..) Dus je verplaatst het probleem en dat niet alleen je verplaatst het van een wijk waar toerisme sinds jaar en dag een gegeven is naar wijken waar dat minder het geval is."*

*"Het uitsluiten van bewoners van bepaalde delen van Amsterdam m.b.t. de mogelijkheid hun woning voor vakantiehuur aan te bieden, getuigt van ongelijkheid. Alle mensen/bewoners hebben dezelfde rechten en plichten. Nu worden die geschonden. Pure DISCRIMINATIE."*

*"Waarom wordt deze kant van de Singel verboden, en niet aan de overkant? Wat is daar de logica van?"*

*"Het aanwijzen van 3 gebieden waar vakantiehuur verboden wordt baart mij zorgen. het zal de belasting van aangrenzende wijken verhogen om de vakantiehuurders toch dicht bij hun favoriete plek in de stad willen verblijven. Vergelijk het met parkeren: betaald parkeren verhoogt de druk op de eerstvolgende straat waar het nog gratis is. Dus verbiedt vakantiehuur in de hele stad of nergens."*

*"Het sluiten van bepaalde wijken voor vakantiehuur betekent natuurlijk ook niet dat deze toeristen niet meer komen. De overnachtingen zullen zich verplaatsen naar andere wijken en de beweging naar de onderhavige wijken, neemt alleen maar toe, dus meer druk op looproutes, ov e.d."*

#### **Reactie college:**

Het college stelt een verbod in, in de wijken waar dat het meest nodig is. Een verbod op vakantiehuur is een zwaar middel en kan, zoals eerder al aangegeven, niet lichtvaardig worden toegepast. Een verbod voor de gehele stad of binnenstad is juridisch niet haalbaar. Uit het onderzoek van OIS komt duidelijk naar voren dat in de drie voorgestelde wijken de leefbaarheid het meest in het geding is. Op basis daarvan zijn de drie wijken aangewezen en daarom is geen sprake van discriminatie. Dit kan ertoe leiden dat in dezelfde straat aan de ene kant wel en aan de andere kant niet aan vakantiehuur mag worden gedaan, als daar ook de grens van de wijk loopt. Dat andere wijken door het verbod meer toeristische druk gaan ervaren is nu nog niet vast te stellen. Het college blijft dit wel in de gaten houden. Het onderzoek van OIS naar de toeristische draagkracht van wijken wordt elke twee jaar herhaald. Als uit toekomstig onderzoek blijkt dat in andere wijken de toeristische draagkracht te veel onder druk staat, kan het college ook in die

wijken een verbod instellen. Tegelijkertijd kan een bestaand verbod ook worden ingetrokken als blijkt dat de leefbaarheid in een bepaalde wijk aanzienlijk is verbeterd en een verbod daarom niet meer noodzakelijk is.

Het discriminatieverbod uit artikel 15 van de Dienstenrichtlijn houdt in dat een maatregel geen direct of indirect onderscheid mag maken naar nationaliteit, Nederlandse natuurlijke en rechtspersonen en die uit andere lidstaten gelijk moeten worden behandeld. Hiervan is in dit ontwerpbesluit geen sprake.

### **2.3.2 Bewoners worden onevenredig hard benadeeld.**

Samen met het eerste punt (waarom bepaalde wijken wel en andere niet?) is dit argument het meest aangevoerd door insprekers die het niet eens zijn met het voorstel. Zij vinden het onrechtvaardig dat bewoners alleen de lasten van het toerisme dragen en niet meer de (potentiële) lusten. Er zijn vakantieverhuurders die verhuren volgens de regels, soms zelfs met toestemming van de Vereniging van Eigenaren (VVE) en burens, en die worden door het voorstel ernstig gedupeerd. Bewoners kunnen niet meer bijverdienen aan vakantieverhuur en een aantal komt daardoor mogelijk in financiële nood of houdt geen geld over voor onderhoud van de woning. Voorbeelden van deze groepen zijn mensen met hoge hypotheeklasten, AOW'ers, en zzp'ers die tijdelijk zonder werk zitten, al dan niet door de coronacrisis. Daarnaast is het verbod een onaanvaardbare beperking op het eigendomsrecht. Voorts wordt gesteld dat dit zorgt voor een waardedaling van woningen in de drie wijken. Ten slotte is erop gewezen dat in de afgelopen jaren in de binnenstad er veel hotels zijn bijgekomen, terwijl de bewoners worden benadeeld. Pak eerst 'de grote partijen' aan in plaats van de bewoners.

*"Ik ben tegen het verbod. Laat de gewone mens door middel van af en toe zijn huis verhuren (mits eigen huis) ook wat verdienen i.p.v. dat dit alleen voor de grote hotelketens en de gemeente opgaat en je als binnenstadbewoner dus alleen de lasten maar geen lusten hebt van toeristen."*

*"Voor iemand die van zijn burens, VVE leden, en straatgenoten onderling altijd akkoord heeft gekregen voor incidentele verhuur hoop ik dat het besluit word heroverwogen. Pak de 'grote jongens' aan en niet iemand die het platform AirBnB gebruikt zoals het hoort; verhuren tijdens eigen vakanties en dit ook keurig elke keer meldt."*

*"Ik vind de huidige situatie van 30 dagen in een jaar toegestaan om mijn appartement te verhuren, als een goede balans tussen de stadsbehoeften en de mogelijkheid voor iemand zoals ik, met een laag inkomen om mijn hypotheek blijven betalen."*

*"Er zijn recent HOTELS bijgekomen in/naast deze gebieden. Soho House, binnenkort het Paleis van Justitie, er zijn er vast meer. Hoe kunt u uw bewoners benadelen, terwijl u de commerciële partijen juist meer mogelijkheden geeft?"*

*"In mijn optiek is deze beperking van de rechten van de burgers van Amsterdam helemaal nergens goed voor, ongerechtvaardigd discriminerend en brengt het alleen maar schade toe. De huidige beperkingen die gelden voor vakantieverhuur zijn al zeer restrictief en zorgen ervoor dat je als eigenaar maar zeer beperkt gebruik kan maken van je eigendomsrecht. Dit verbod neemt een aanzienlijk deel van het genot op het eigendomsrecht weg en discrimineert bovendien op eigenaren in*



*bepaalde gebieden zonder goede reden. De gegeven redenen zijn in iedere geval verwaarloosbaar en betuigen zeer veel onzorgvuldigheid in verhouding tot de ingrijpende maatregelen die worden genomen. Er spelen veel grotere problemen in Amsterdam en deze beperking zal de burgers alleen maar schaden.”*

**Reactie college:**

Een woning is in eerste instantie bedoeld om in te wonen. Dat in bepaalde gevallen aan vakantieverhuur wordt verdiend is voor een bewoner een prettige bijkomstigheid, maar mag niet de boventoon voeren en mag zeker niet leiden tot overlast voor omwonenden en ontwrichting van de leefbaarheid in een wijk. Daar op grond van het onderzoek van OIS duidelijk naar voren is gekomen dat in de drie wijken de druk van het toerisme op de leefbaarheid te hoog is opgelopen, acht het college het verbeteren van de leefbaarheid in deze wijken van groter belang dan het individuele belang van een aantal bewoners om met vakantieverhuur te kunnen bijverdienen.

Dit voorstel beperkt inderdaad het eigendomsrecht, maar is noodzakelijk om de leefbaarheid van de wijken te verbeteren. Dat wil zeggen dat de inbreuk op het eigendomsrecht bij wet is geregeld, het algemeen belang dient en in verhouding staat met het te bereiken doel. Bij wet geregeld houdt in dat er een wettelijke grondslag is en de regeling voldoende precies, toegankelijk en voorzienbaar is. Volgens het college wordt aan deze voorwaarden voldaan. Er is een zwaarwegend algemeen belang bij het reguleren van vakantieverhuur, zoals het behoud van voldoende woonruimte, het voorkomen van een ongeremde groei die de leefbaarheid aantast en de noodzaak om het beleid effectief te kunnen handhaven. Er is een wettelijke grondslag, namelijk artikel 21 van de Huisvestingswet, en de voorwaarden zijn in de Huisvestingsverordening verankerd.

Het college verwijst hierbij naar de uitspraak van de RvS van 29 augustus 2018, waarin deze stelt: *“Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 20 april 2011, laat artikel 1 van het Eerste protocol bij het EVRM, waarin het recht op eigendom is vastgelegd, onverlet de toepassing van wetten die noodzakelijk kunnen worden geacht om het gebruik van de eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang. De Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening 2016 hebben het algemeen belang van de samenstelling en het behoud van de woningvoorraad en van de leefbaarheid ten doel. Het vergunningstelsel dient om te beoordelen of en onder welke voorwaarden onttrekking wordt toegestaan en biedt op die wijze een instrument om de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid te beschermen. Met de rechtbank ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de beperkingen die door de aanwijzing als woonruimtevoorraad en het daardoor van toepassing zijnde onttrekkingsvergunningstelsel, niet in verhouding staat tot de genoemde doelstelling. De rechtbank heeft dan ook terecht overwogen dat artikel 1 van het Eerste protocol bij het EVRM in dit geval niet is geschonden”.*

Daarbij is mede van belang dat deze eis niet leidt tot ontneming van eigendom, maar puur ziet op regulering daarvan. Het staat huizenbezitters uiteraard vrij om hun huis zelf te bewonen of te verhuren aan huurders die zullen gaan wonen in de woning, zodat de woning ook daadwerkelijk gebruikt wordt waarvoor het is bedoeld; om in te wonen.

Het college heeft geprobeerd met minder vergaande maatregelen grip te krijgen op de overlast en de mate van woningonttrekking door vakantieverhuur. Zowel zestig nachten, als een beperking tot dertig nachten, hebben onvoldoende effect gehad om de nadelige effecten ten gevolge van

vakantieverhuur te voorkomen. Het verbod in deze drie wijken is daarom een noodzakelijk middel om de problemen op te lossen.

De gemeente heeft voor bepaalde delen van de stad een 'nee-beleid' en voor andere delen een 'nee, tenzij'-beleid als het gaat om nieuwe hotels. Dit betekent dat er geen of in principe geen hotelvergunningen worden verleend, tenzij daar een gegronde reden voor is. Er zijn na de invoering van dit beleid nog steeds hotels bijgebouwd. In de meeste gevallen kon de gemeente dat niet stoppen omdat de hotelvergunning al was afgegeven voordat het beleid was ingevoerd. In enkele gevallen is er een hotelvergunning verleend omdat het hotel onder de 'tenzij'-regel viel.

### 2.3.3 Coronacrisis

De coronacrisis is genoemd als argument om dit voorstel op dit moment niet in te voeren. Het toerisme moet eerst weer op gang komen en beperkende maatregelen dragen daar niet toe bij. Omdat onbekend is in welke mate het toerisme weer op gang zal komen moet de maatregel volgens een aantal insprekers worden uitgesteld totdat de gevolgen van de coronacrisis duidelijk zijn. Sommige bewoners hebben het door de coronacrisis moeilijk en kunnen een extra zakcentje juist in deze periode goed gebruiken, of bewoners hebben door de afwezigheid van toeristen al een aantal maanden niet aan vakantieverhuur kunnen doen, waardoor inkomsten zijn weggevallen. Daarnaast wordt verondersteld dat de handhaving van illegale vakantieverhuur op dit moment makkelijker is, omdat de gemeente, vanwege de afwezigheid van toeristen, kan zien welke woning wel en niet wordt bewoond. Daarop kunnen concrete maatregelen worden genomen.

*"Onzinnig voorstel. Nu tijdens de Coronacrisis is gebleken dat een van de grootste ergernissen, vuilnis, helemaal niet door toeristen wordt veroorzaakt maar door lokale bewoners. De stad loopt gigantische inkomsten mis en dat zal afgewend worden op de bewoners. Laat toeristen welkom zijn en laat mensen zelf weten hoe ze hun eigendom benutten. Ook als dat eigendom een woning is."*

*"In de huidige tijd van Corona hebben gewone burgers het geld dat zij eventueel zouden kunnen of willen bijverdienen hard nodig. 2020 is dus bepaald niet het jaar om een dergelijke maatregel in te voeren."*

*"Dan nog het feit dat u deze beleidsregel middenin de Corona-crisis gaat uitvoeren, waarin iedereen minder inkomen en meer kosten krijgt, vind ik gevoelloos en van bestuurlijk onvermogen getuigen"*

*"Ik stel voor om deze hele regelgeving in de pauze te zetten. De overlast van toeristen zal zeker het komende jaar afwezig zijn. Vele binnenstadbewoners kunnen mogelijk overleven door hun huis tijdelijk te ruilen of te verhuren in de zomer. De burgermeester riep op om meer creatief te zijn. Doe dat om te beginnen met deze regelgeving. In de toekomst zal het nodig zijn maar komend jaar niet. Laat de burgers vrij om uit hun crisis te komen. Stop even met al die vaak overbodige regelgeving. Had destijds niet al die hotelvergunningen afgegeven en de bewoners meer te gunnen."*

#### **Reactie college:**

Door de coronacrisis wordt onder andere de toeristische sector hard geraakt en vindt vakantieverhuur in Amsterdam nauwelijks meer plaats. Voor het college is dit echter geen reden

om te wachten met het nemen van een besluit dat ervoor moet zorgen dat de leefbaarheid wordt verbeterd in de wijken waar de balans tussen leefbaarheid en toerisme ernstig verstoord is. De verwachting is namelijk dat het toerisme in de toekomst weer zal opleven. Het aanbod op Airbnb blijkt de laatste maanden ook nauwelijks te zijn gedaald, wat betekent dat bij aantrekkelijk toerisme deze woningen meteen weer aan toeristen verhuurd kunnen worden. Het college wil voorkomen dat het toerisme weer de vormen aanneemt van voor de coronacrisis en wil de leefbaarheid in de wijken structureel beschermen. Daarom stelt het college voor om niet te wachten met de invoering van deze maatregel.

#### **2.3.4 Het onderzoek van OIS is niet goed gedaan.**

Door een aantal insprekers is vraagtekens geplaatst bij het onderzoeksrapport van OIS. Het onderzoek zou niet onafhankelijk zijn en niet genoeg zijn toegespitst op de relatie tussen vakantieverhuur en leefbaarheid. Daarnaast zou de respons te laag zijn om vergaande conclusies te kunnen trekken en is nader onderzoek nodig.

*"Het 'onderzoek naar de toeristische draagkracht van wijken: de invloed van toerisme op de leefbaarheid' door OIS is tendentiekus en vooringenomen. Bovendien is OIS niet onafhankelijk, wat duidt op belangenverstrengeling."*

*"Ik heb vraagtekens bij het door de gemeente uitgevoerde onderzoek waaruit zou blijken dat de toeristische druk het hoogst zou zijn in de onderhavige wijken.*

*Uit tabel 3.1 in het onderzoek blijkt dat er wat betreft toeristische druk geen groot verschil is tussen bijna alle wijken in en rondom het centrum. Er zijn verschillen te observeren in de bezoekers gerelateerde leefbaarheid. Het gaat hier echter om simpelweg handhaving door de gemeente. De overlast van dronken mensen bijvoorbeeld, is zoals bekend groter in het Wallengebied dan daarbuiten. Toch is deze overlast volgens dit onderzoek in 12 wijken geheel vergelijkbaar. Dit voorbeeld toont aan dat de getoonde resultaten onvoldoende de werkelijke situatie weergeven."*

#### **Reactie college:**

OIS heeft een onafhankelijke positie binnen de gemeente Amsterdam, vergelijkbaar met die van het Centraal Bureau voor de Statistiek binnen de Rijksoverheid. OIS voert niet alleen onderzoek uit voor de gemeente Amsterdam, maar ook voor andere gemeenten, de Rijksoverheid, de Europese Unie, universiteiten en lokale bedrijven en media. In het onderzoek Wonen in Amsterdam 2019, opgenomen in het onderzoek van OIS naar toeristische draagkracht, is expliciet gevraagd naar de overlast die wordt ervaren door vakantieverhuur. Van de factoren die met leefbaarheid te maken hebben, is de overlast van vakantieverhuur er één van. Er zijn in het onderzoek van OIS meerdere factoren meegenomen die hebben gezorgd voor een compleet beeld wat betreft de leefbaarheid. Het onderzoek van OIS maakt duidelijk dat in de drie voorgestelde wijken de leefbaarheid het meest is aangetast en dat de balans daar het meest is verstoord. De drie wijken hebben de maximale score voor toeristische druk en kennen daarnaast de meest ongunstige scores voor aan bezoekers gerelateerde leefbaarheid. Vooral door de stapeling van druktebronnen in deze wijken is de leefbaarheid in deze wijken ernstig onder druk komen te staan. Het gaat om de combinatie van veel hotels, veel vakantieverhuur, veel attracties, veel coffeeshops, veel overig toeristisch aanbod en weinig loopruimte op de stoep. Het college werkt op veel facetten aan het terugdringen van de overlast en het verbeteren van de leefbaarheid in het kader van de

toeristische druk, met name in de wijken in en rond het Centrum. Vakantieverhuur is een facet dat het college daar nadrukkelijk bij wil betrekken.

Ten aanzien van de vraag of het onderzoek representatief genoeg is om conclusies te kunnen trekken, kan het volgende worden opgemerkt. Niet in alle 99 wijken was de binnengekomen respons op alle indicatoren op een representatief niveau. Vooral uit wijken waar weinig mensen wonen, zoals Sloterdijk en het Westelijk Havengebied, kwam weinig respons. Deze wijken hebben bij de indicatoren waar te weinig respons op was gekomen een 2,5 als score gekregen (dat is de gemiddelde score). Dit is terug te zien in tabel 3.1 van het onderzoek van OIS.<sup>4</sup> In de drie wijken waar een verbod op vakantieverhuur wordt voorgesteld is voldoende respons gekomen op alle onderdelen om een representatief beeld te geven.

### 2.3.5 Het voorstel schiet zijn doel voorbij.

Een aantal insprekers verwacht niet dat het voorstel zal leiden tot enige verbetering van de leefbaarheid. De toeristen komen toch wel naar de betreffende wijken omdat daar ook veel toeristische attracties zijn, er in die wijken er veel hotels en coffeeshops zijn en de Wallen een grote attractie zijn. Het echte probleem zit daar, aldus de insprekers. Slechts 7 tot 8% van de overnachtingen in Amsterdam vindt plaats bij vakantieverhuurders. Door insprekers zijn minder vergaande voorstellen gedaan, zoals een verbod voor in het hoogseizoen of een verbod is slechts enkele straten. Daarnaast geven deze insprekers aan dat het beter is om de invoering van het landelijke registratienummer af te wachten, omdat opsporing van illegale verhuur hierdoor makkelijker wordt.

*"Dit gaat in tegen elke logica en ik vind het ronduit schandalig dat bewoners tegen elkaar worden uitgespeeld door u. Wees eerlijk en durf de problemen echt aan te pakken: gooi een groot deel van de coffeeshops dicht; sluit de ramen en/of verplaats de prostitutie naar een minder druk deel van de stad; treedt op tegen al die toeristen die zich niet gedragen; treedt op tegen de drugsdealers en pak de grote illegale hotels aan! En dan bedoel ik de echte grote jongens, niet tante Truus van 3 achter die tijdens de vakantie een centje bijverdient!"*

*"De voorgestelde oplossing houdt geen verband met het probleem. Immers: het stadsbestuur heeft jarenlang geijverd om zoveel mogelijk toeristen naar de stad te trekken, die toeristen zullen nu niet opeens wegblijven. Het te verwachten resultaat van een verbod zal dus eerder een stijging van de hotelprijzen zijn dan een vermindering van de overlast;"*

#### **Reactie college:**

De drie betreffende wijken zullen altijd toeristen blijven trekken. Het voorstel beoogt ook niet om daar verandering in aan te brengen. Daarvoor zijn en worden andere maatregelen genomen in het kader van 'Stad in Balans'. Enkele voorbeelden van maatregelen zijn:

- maatregelen om de overlast op het water te verminderen;
- de communicatiecampagne "I live here", waarbij toeristen gewezen wordt dat er in de binnenstad ook gewoond wordt;
- invoering van volumebeleid voor B&B's
- invoering nieuwe systematiek van toeristenbelasting

---

<sup>4</sup> OIS, onderzoek naar de toeristische draagkracht van wijken: *de invloed van toerisme op de leefbaarheid*, vanaf p. 22.

- meer ruimte maken voor voetgangers
- het voeren van campagnes gericht op het spreiden van bezoekers over minder drukke delen van de stad en de regio.
- hotelbeleid, zoals reeds gemeld in paragraaf 2.3.2.

### 2.3.6 Handhaven van de huidige regels voor vakantieverbuur.

Een aantal insprekers geeft aan dat de huidige regels op zichzelf streng genoeg zijn om de leefbaarheid te waarborgen. De problemen worden veroorzaakt door mensen die zich niet aan de regels houden. Een goede handhaving op excessen zou voldoende zijn om leefbaarheid te verbeteren.

*"Indien de gemeente consequent zou handhaven op verbuur van max. 30 dagen, zou de voorgestelde maatregel hoogstwaarschijnlijk niet nodig zijn."*

*"Ik ben tegen het verbieden en voor het handhaven van de bestaande 30 dagen regel."*

#### **Reactie college:**

Er is de laatste jaren fors ingezet op handhaving van illegale vakantieverbuur. Die handhaving heeft tot resultaten geleid. Zo is in de afgelopen jaren een groot aantal illegale hotels ontmanteld en zijn er flinke sancties opgelegd vanwege onder meer illegale vakantieverbuur.<sup>5</sup> Dit wil echter niet zeggen dat alle problemen die burgers ondervinden van vakantieverbuur, door handhaving van illegale situaties kunnen worden opgelost. Ook van legale vakantieverbuur kan overlast ontstaan. Uit het onderzoek van OIS blijkt dat handhaving op de bestaande regels in de betreffende wijken onvoldoende is geweest om de leefbaarheid op een aanvaardbaar niveau te krijgen. Bij de invoering van een verbod op vakantieverbuur zal de handhaving op illegale vakantieverbuur in de hele stad worden gecontinueerd.

### 2.3.7 Beter oplossingen om de leefbaarheid te verbeteren.

Er worden door insprekers alternatieven aangedragen die beter zouden zijn om de leefbaarheid te verbeteren. Een divers winkelaanbod, aanpak van overlast van vuil, coffeeshops en prostitutie en spreiding van toeristen door de stad worden als alternatieven genoemd. Een integrale aanpak van de binnenstad helpt meer om de leefbaarheid te verbeteren dan een verbod op vakantieverbuur.

*"Overweeg een hogere toeristenbelasting in te voeren, om de vraag te beperken en te filteren: €35 per nacht?"*

*"Actieve promotie van wijken waar nu nog weinig toeristen heengaan, denk aan bos en lommer, oud west, zuid en IJburg. Door ook daar toeristen naartoe te lokken zal het centrum minder belast worden. Let op dit gebeurt vooral met activiteiten en faciliteiten, niet enkel met plek van overnachting aangezien toeristen door de stad reizen"*

---

<sup>5</sup> Zie de brief aan de gemeenteraad getiteld: 'resultaten handhaving woonfraude en incasso 2019', van 10 maart 2020.

### **Reactie college:**

De verbetering van de leefbaarheid in de binnenstad heeft vele aspecten. Er is niet één maatregel die alle problemen oplost. Er zijn meerdere maatregelen reeds ingevoerd door de gemeente, zoals een hotelstop, het weigeren van nieuwe toeristenwinkels en het verbod op rondleidingen op de Wallen en er zullen nog andere maatregelen volgen. Dit voorstel gaat over maatregelen in het kader van de huisvesting, waarbij de bescherming van de woningvoorraad en de leefbaarheid voorop staat.

#### **2.3.8 Slecht voor de economie**

Insprekers maken zich zorgen om de economische gevolgen en vinden dat dit voorstel de gevolgen nog erger maakt. Vakantieverhuurders hebben minder inkomsten, de gemeente kan minder toeristenbelasting innen en lokale ondernemers verdienen ook minder.

*"Ik ben een jaar geleden begonnen als zelfstandige en verdien nog niet voldoende om in mijn onderhoud te kunnen voorzien. Het wegvallen van inkomsten vanuit vakantieverhuur raakt mij direct en zorgt voor acute budgetproblemen. Ik heb mijn huis altijd verhuurd aan verantwoordelijke mensen".*

*"Vakantieverhuurgasten geven geld uit in de lokale horeca en winkels. Lokale economie wordt hierdoor geraakt".*

*"Toerisme levert veel geld op. Hou het goedkope toerisme tegen, dat veroorzaakt de meeste overlast"*

*"De gemeente ontvangt minder toeristenbelasting".*

### **Reactie college:**

Het voorstel heeft economische gevolgen voor de gemeente, lokale ondernemers en vakantieverhuurders. Het college vindt echter dat het algemene belang van de leefbaarheid van de wijken in dit geval prevaleert boven het economische belang van de bewoners en ondernemers. Er zal verder inderdaad minder toeristenbelasting binnenkomen uit de drie verbodswijken. Het is echter niet de opzet van het college om tegen elke prijs zoveel mogelijk toeristenbelasting te ontvangen. Het algemeen belang is niet in alle gevallen hetzelfde als het financieel belang. Ook indien met dit verbod minder toeristenbelasting zou worden binnengehaald, wat dus nog de vraag is, prevaleert het algemene belang dat het verbod rechtvaardigt.

Het college beseft dat er door deze maatregelen nog altijd veel toeristen naar het centrum van Amsterdam zullen komen. Als de toeristenstroom na coronacrisis weer op gang komt, zal de lokale economie naar verwachting weer opleven, ook bij een verbod op vakantieverhuur. Daarnaast denkt het college dat op langere termijn een beter leefbare stad ook een positief economisch effect op de stad heeft.

### 2.3.9 Overige juridische bezwaren.

Door één inspreker zijn een aantal argumenten naar voren gebracht die niet eerder zijn genoemd en die de juridische houdbaarheid van het verbod ter discussie stellen. Het gaat om de volgende argumenten:

- Het college is onbevoegd een vakantieverbod in te stellen.
- Het vakantieverbod is hoe dan in strijd met de Huisvestingswet en de voorgestelde Wet toeristische verhuur van woonruimte (Wtv).
- Het vakantieverbod roept nodeloos veel juridische procedures op.
- In afwachting van de Wtv dient het gedoogbeleid te worden gecontinueerd.
- De straffen voor overtreding van de huidige vergunningplicht door een bewoner passen niet in een rechtsstaat en zijn ook voor het overige niet passend en geboden.

#### Reactie college:

- Het college is onbevoegd een vakantieverbod in te stellen.

Op 29 januari 2020 heeft de Raad van State de uitspraak gedaan dat vakantieverbod zonder vergunning niet mogelijk was<sup>6</sup>. Op basis daarvan is onlangs een reparatieverordening aangenomen. Door de coronacrisis is deze reparatieverordening uiteindelijk later behandeld dan was gepland. Deze reparatieverordening bevat nieuwe artikelnummers. In de uniforme openbare voorbereidingsprocedure is uitgegaan van deze nieuwe artikelnummers. Echter bestond de bevoegdheid ook al in de Huisvestingsverordening die sinds 1 januari 2020 geldt, te lezen in het toenmalige artikel 3.1.2., vijfde lid, van de Huisvestingsverordening. Dat het college onbevoegd zou zijn tot het instellen van een vakantieverbod, volgt het college daarom niet.

- Het vakantieverbod is hoe dan in strijd met de Huisvestingswet en de Wtv.

Gesteld wordt dat gebieden in de Huisvestingsverordening moeten worden opgenomen en dat deze bevoegdheid niet gedelegeerd kan worden aan het college. De wettelijke bevoegdheid is inderdaad toegeschreven aan de gemeenteraad op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet. Op basis van artikel 156 van de Gemeentewet kan de raad zijn toekomstige bevoegdheden delegeren aan bijvoorbeeld het college. Dit kan alleen niet als de aard van de bevoegdheid zich hier tegen verzet. Volgens de inspreker zou hier op basis van de wetsgeschiedenis sprake van zijn. Echter wijst de inspreker op passages uit de wetsgeschiedenis over de woonruimteverdeling. Het verbod van vakantieverbod ziet niet op woonruimteverdeling, maar op de woonruimtevoorraad. De passage die is aangehaald, is niet van toepassing op het onderhavige voorstel. Bij woonruimteverdeling (*'wie kan waar komen te wonen in het sociale segment?'*) kan de aanwijzing van gebieden niet worden gedelegeerd. Dat is hier, zoals gezegd, ook niet aan de orde. Voor de woningvoorraad geldt geen dergelijk verbod.

Daarnaast betoogt de indiener dat ook onder het nieuwe Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte een totaalverbod onhoudbaar zou zijn. Voorop moet worden gesteld dat geen sprake is van een totaalverbod. Het gaat om drie van de in totaal 99 Amsterdamse wijken. In 96 wijken is vakantieverbod onder voorwaarden dus nog toegestaan. Het verbod moet wel goed worden gemotiveerd. Dit heeft het college ook gedaan in de onderbouwing van het besluit.

---

<sup>6</sup> Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:261, te vinden op de [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl).

- Het vakantieverbod roept nodeloos veel juridische procedures op.

Het staat burgers in een rechtsstaat vrij om appellabele besluiten aan te vechten. Dat is hier ook het geval. Het college laat het algemene belang van Amsterdammers echter niet afhangen van de hoeveelheid procedures die er mogelijk gevoerd kunnen worden. Bovendien valt van het aantal procedures geen inschatting te maken. Burgers genieten rechtsbescherming en het is uiteindelijk aan henzelf of ze daar gebruik van wensen te maken.

- In afwachting van het Wetsvoorstel toeristische verhuur dient het gedoogbeleid te worden gecontinueerd.

Het verbod op vakantieverbod staat los van het nieuwe Wetsvoorstel toeristische verhuur en is ook onder de huidige Huisvestingswet reeds mogelijk. Het college acht de maatregel reeds nu noodzakelijk en ziet derhalve geen aanleiding om te wachten tot het nieuwe wetsvoorstel daadwerkelijk wet is.

- De straffen voor overtreding van de huidige vergunningplicht door een bewoner passen niet in een rechtsstaat en zijn ook voor het overige niet passend en geboden.

Voor alle boetes geldt dat deze vallen binnen de door het ministerie van Justitie en Veiligheid uitgegeven Boetewijzer voor het bepalen van de maximumboete in wetgeving. De boetes die op basis van de Huisvestingswet mogelijk zijn gaan maximaal tot de vierde categorie. De wetgever heeft een boete van de vierde categorie mogelijk gemaakt waarbij aangegeven wordt dat bij de hoogte van de boete rekening gehouden kan worden met schaarste, leefbaarheid en de samenstelling van woningvoorraad. De schaarse en bedreigde woningvoorraad en de leefbaarheid in Amsterdam zijn urgente maatschappelijke problemen. Dit legitimeert een hoog boetebedrag. Daarnaast hebben deze bestuurlijke boetes tot doel (nieuwe) overtredingen te voorkomen, zowel bij de individuele dader (speciale preventie) als bij de rest van de doelgroep (generale preventie). Gezien de schaarste aan woningen in Amsterdam en de onder druk staande leefbaarheid is illegale woningonttrekking vanwege vakantieverbod een urgent maatschappelijk probleem en heeft de gemeenteraad besloten dat van de boetes een afschrikwekkende werking uit moet gaan en hoge boetes vastgesteld. Het profijt dat in Amsterdam kan worden behaald met overtredingen zoals toeristische verhuur is dermate hoog dat alleen hoge boetes effect zullen hebben. De rechter heeft al meermaals, in verschillende uitspraken over de boetes op vakantieverbod, geoordeeld dat de opgelegde boetes voldoen aan het evenredigheidsbeginsel. De stelling dat geen rekening wordt gehouden met recidive en het type overtreder, onderschrijft het college. Op basis van het landelijke Wetsvoorstel toeristische verhuur zullen in de toekomst recidiveboetes mogelijk worden. Het college heeft daarop voorstellen gedaan voor recidiveboetes voor professionele verhuurders met de Huisvestingsverordening 2021. Deze voorstellen liggen op dit moment in de inspraak, en daar kan op worden gereageerd tot 17 juli 2020 via <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/inspraak-huisvestingsverordening/>.

## **2.4 Reacties van organisaties en/of belangenverenigingen**

Van elf organisaties en/of belangenverenigingen zijn inspraakreacties ontvangen. Onderstaand zijn deze gecompriemd tot zes reacties waarop het college nader ingaat.



#### **2.4.1 Koninklijke Horeca Nederland, Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad, Wijkcentrum d'Oude Stad, het Comité Westelijke Grachtengordel e.o., de Werkgroep Hoogstraten en het Huurders Netwerk Amsterdam**

Koninklijke Horeca Nederland, Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad (VVAB), het Wijkcentrum d'Oude Stad en het Huurders Netwerk Amsterdam pleiten voor een algeheel vakantieverbod in Amsterdam. De VVAB vindt dat, indien niet wordt gekozen voor een totaalverbod, er in elk geval voor de gehele binnenstad een verbod moet komen. Het Comité Westelijke Grachtengordel e.o. sluit zich bij dit laatste punt aan. Ook zij vinden dat in de gehele binnenstad een verbod moet komen. De Werkgroep Hoogstraten stelt voor om de drie gebieden uit te breiden met de Nieuwmarkt/Lastage (postcodegebied 1011). Ook die wijk is volgens de Werkgroep een kwetsbaar woongebied waar de sociale cohesie en leefbaarheid al zeer onder druk staat.

##### **Reactie college:**

Zoals hierboven al is aangegeven gaat het college uit van de resultaten van het onderzoek van OIS naar de toeristische draagkracht van wijken. Uit dat onderzoek komt naar voren dat in drie wijken de toeristische draagkracht ernstig onder druk staat. In andere wijken, zoals de Nieuwmarkt, is de toeristische druk ook hoog, maar is de leefbaarheid niet dusdanig aangetast als in de drie voorgestelde wijken (zie figuur 3.3 van het onderzoeksrapport van OIS). Als uit toekomstig onderzoek blijkt dat in andere wijken de toeristische draagkracht verder onder druk is komen te staan, dan kan het college ook in die wijken een verbod instellen.

#### **2.4.2 Stichting !Woon**

Stichting !Woon stelt dat een verbod alleen in hartje centrum voorbij gaat aan de problemen van wijken elders in en rond het centrum. Minimaal een vergroting van het gebied ligt voor de hand. Daarnaast zijn een groot aantal illegale advertenties nog niet gehandhaafd. De gemeente kan daar extra capaciteit op inzetten. Ook dient de gemeente bij het Rijk aan te dringen op betere regels, zodat bijvoorbeeld ook op basis van enkel een advertentie met illegale content gehandhaafd kan worden. Volgens !Woon dient echter op dit moment te worden gewacht met de invoering van het verbod, zodat de gevolgen van aanstaande landelijke wetgeving (registratiesysteem) eerst kan worden toegepast in de handhaving. Dit registratiesysteem dient open en transparant te zijn, zodat samen met de buurt, effectief kan worden gehandhaafd.

##### **Reactie college:**

Ten aanzien van de opmerkingen over handhaving verwijst het college naar de reactie in paragraaf 2.3.6. Op de overige punten reageert het college als volgt. Het landelijke registratiesysteem dat naar verwachting in 2021 van kracht zal gaan, maakt de handhaving van vakantieverbod overzichtelijker, omdat alle vakantieverboders een registratienummer moeten hebben als zij online adverteren. Het registratiesysteem is zeker een goede aanvulling op het instrumentarium dat nodig is om meer inzicht te krijgen in de adressen waar vakantieverbod en B&B plaatsvinden. Maar de registratieplicht betekent geen beperking op de omvang van toeristische verhuur, zij is met name een middel om betere handhaving en controle te kunnen uitvoeren. Op basis van het onderzoek is juist de omvang van vakantieverbod in combinatie met de andere factoren in deze wijken een groot probleem. Daarmee is een registratiesysteem niet de oplossing van de leefbaarheidsproblematiek. Het college vindt dan ook dat uitstel vanwege het registratiesysteem

onvoldoende recht doet aan de wensen van de bewoners om in te grijpen. Een verbod doet dat wel.

### **2.4.3 Amsterdam Gastvrij (AGV)**

AGV verzoekt het voorstel in te trekken en eerst te werken aan een betere onderbouwing van nut, noodzaak en proportionaliteit en de daarmee samenhangende juridische houdbaarheid. De punten die door AGV hierbij naar voren worden gebracht zijn:

- Wat lost het college hiermee op? Door het grote aantal hotels, coffeeshops en attracties in de betreffende wijken is het verbieden van vakantieverhuur, gezien de omvang, symboolpolitiek.

#### **Reactie college:**

Het verbod op vakantieverhuur in de genoemde drie wijken is er niet primair op gericht om de stroom van toeristen naar het centrum te verminderen. Het centrum van Amsterdam zal ook in de toekomst populair blijven onder toeristen. Het verbod zal er toe leiden dat er in de drie wijken geen woningen meer worden onttrokken vanwege vakantieverhuur. Dit leidt er toe dat de woningvoorraad optimaler wordt gebruikt waarvoor het is bedoeld: om te wonen. Zoals vaker betoogd is het beleid primair gericht op het behoud en bescherming van de woningvoorraad en daar draagt het beleid wel degelijk aan bij. Elke woning die voor de huisvesting van personen wordt gebruikt, niet voor toeristisch kort verblijf, draagt bij aan terugdringen van het woningtekort. Daarnaast is het verbod ook gericht op het verbeteren van de leefbaarheid van de woonomgeving in de drie wijken. Daarmee wordt met name bedoeld dat bewoners in de drie drukke wijken in elk geval achter hun voordeur gespaard blijven van toeristen en de daarbij komende overlast. Woningen in de binnenstad hebben vaak gedeelde voorzieningen met andere bewoners. Denk hierbij aan fietsenrekken, trappenportalen, gemeenschappelijke tuinen en andere voorzieningen in en rondom de woningen.

- Het onderzoeksrapport geeft geen enkele aanleiding om een verbod in te stellen. Hoe kan het dat het college zich volledig bij dit voornemen baseert op het onderzoeksrapport van OIS. De respons was veel te laag. Nader onderzoek is noodzakelijk.

#### **Reactie college:**

Het college verwijst naar de reactie in paragraaf 2.3.4.

- De toeristische druk is in de drie wijken inderdaad hoog. Maar dit is niet gerelateerd aan vakantieverhuur.

#### **Reactie college:**

Bij de reactie op het eerste punt is al aangegeven dat het verbod niet het doel heeft om toeristen uit deze drie wijken te weren. Het verbod is er, wat betreft de leefbaarheid, voor bedoeld dat bewoners in die drie wijken ongestoord kunnen wonen. Uit het onderzoek van OIS blijkt dat veel overlast van toeristen wordt ondervonden.

- De buurtenquête Centrum 2019 over de overlast was suggestief en voor de drie wijken niet representatief (slechts 500 mensen uit de drie wijken deden eraan mee).

#### **Reactie college:**

De buurtenquête 2019 is niet gebruikt om tot het voornemen te komen om in de drie betreffende wijken een verbod op vakantieverblijf in te voeren. De enquête gaf echter al wel het beeld dat de maatregel van zestig naar dertig nachten er niet voor heeft gezorgd dat er minder overlast wordt ervaren bij vakantieverblijf. Overlast van toeristen werd opgegeven als een van de belangrijkste problemen.

- De in 2019 genomen maatregel om het maximaal aantal nachten bij vakantieverblijf te verlagen van zestig naar maximaal dertig nachten is te kort geleden doorgevoerd, waardoor er te weinig tijd was om de effecten van deze maatregel te meten.

#### **Reactie college:**

Op het moment van het onderzoek Wonen in Amsterdam 2019, waarvan de resultaten zijn opgenomen in het onderzoek van OIS, was de regel van maximaal dertig nachten vakantieverblijf al van kracht. Daarnaast is de regel van maximaal dertig nachten vooral ingesteld om het aantal overnachtingen in de stad te beperken. Het verbod op vakantieverblijf ziet ook op de beperking van het aantal adressen waar vakantieverblijf plaatsvindt, in specifieke wijken waar dat het meest nodig is.

- De aanbevelingen uit het Rekenkamerrapport zijn niet overgenomen.

#### **Reactie college:**

Het college heeft alle aanbevelingen van de Rekenkamer overgenomen. De Rekenkamer heeft aanbevolen dat bij de totstandkoming van (handhavings)beleid burgers en andere belanghebbenden directer worden betrokken. Door de coronacrisis is slechts met een beperkt aantal organisaties in het voortraject gesproken. Er was ook een bewonersbijeenkomst gepland in stadsdeel Centrum waar ook bestuurders aanwezig zouden zijn, maar door de coronamaatregelen is deze bijeenkomst niet doorgegaan.

- Niet nog meer beperkingen maar betere handhaving.

#### **Reactie college:**

Het college verwijst naar de reactie in paragraaf 2.3.6.

- Motief leefbaarheid niet mogelijk op grond van de Huisvestingswet

#### **Reactie college:**

Reeds sinds de inwerkingtreding van de Huisvestingswet wordt er onder «het behoud en de samenstelling van de woonvoorraad» ook verstaan de invloed op de woonomgeving en de leefbaarheid. Zo vermeldt de memorie van toelichting bij de Huisvestingswet: “in het wetsvoorstel is de formulering «het behoud of de samenstelling van de woonruimte-voorraad» gekozen.

Bescherming van die belangen kan, behalve vanwege bestaande of dreigende schaarste, ook om andere redenen, zoals bijvoorbeeld de leefbaarheid, wenselijk zijn.”

In het kader van de woonruimtevoorraad is het dus mogelijk om de leefbaarheid als belang aan te nemen om beleid op te maken. Dit is ook in meerdere uitspraken van de hoogste bestuursrechter bevestigd. Er wordt vaak gedacht dat het schrappen uit de wet van de leefbaarheidstoets in het kader van de woonruimteverdeling betekent dat de leefbaarheidstoets uit de gehele wet is geschrapt. Dat is niet zo. Voor de woonruimtevoorraad bestond al een leefbaarheidstoets in de oude wet en die is gewoon blijven bestaan. Er zijn ook vele recente uitspraken van de rechter

waarin dit is onderschreven. Een afweging vanwege leefbaarheid is dan ook op grond van de huidige Huisvestingswet al jaren mogelijk.

#### **2.4.4 Woonbootvereniging Amsterdam**

De woonbootvereniging Amsterdam is tegen het voorstel en noemt daarbij argumenten die ook door Amsterdam Gastvrij en Airbnb naar voren zijn gebracht. Voor een reactie op de opmerkingen over de Huisvestingswet, Dienstenrichtlijn, de coronacrisis en oproep voor nader onderzoek wordt verwezen naar de reactie bij deze argumenten van Airbnb en Amsterdam Gastvrij. De woonbootvereniging heeft daarnaast nog een aanvullend punt aangekaart met betrekking tot vakantieverbod op woonboten.

- Wat is het verband tussen de overlastbeleving en logies op het water en welk aandeel van de overlastbeleving wordt veroorzaakt door toeristen op woonboten? Is er nog onderscheid te maken tussen verschillende marktsegmenten, bijvoorbeeld tussen woningen op het land en die op het water, en tussen appartementen en vrijstaande woningen? Dat zijn cruciale vragen om te beantwoorden voordat er gekeken kan worden naar een totaalverbod.

#### **Reactie college:**

Vakantieverbod op woonboten is niet specifiek meegenomen in het onderzoek van OIS. Uit meldingen die de afgelopen jaren binnen zijn gekomen bij meldpunt Zoeklicht is wel bekend dat ook overlast van toeristische verhuur op woonboten wordt ervaren door burgers. Daarnaast draagt een verbod op vakantieverbod op woonboten net als voor woningen 'op het land', bij aan de sociale cohesie in de wijken en aan functiemenging. Dit zijn redenen waarom het college een verbod op vakantieverbod noodzakelijk acht in de genoemde drie wijken en die dus ook voor woonboten gelden.

#### **2.4.5 Booking.com**

Booking.com waarschuwt voor een olievlekeffect. Booking.com zou graag zien dat een brede visie op duurzaam toerisme tot stand wordt gebracht.

#### **Reactie college:**

Het punt over de vrees voor een 'waterbedeffect' is hierboven al besproken, in paragraaf 2.3.1. 'Stad in Balans' is bezig met het formuleren van een visie op toerisme na de coronacrisis. Dit staat echter los van het invoeren van de verbodswijken op 1 juli 2020. De verwachting is namelijk dat toeristen in de toekomst weer zullen terugkeren. Zoals al eerder aangegeven wil het college voorkomen dat het toerisme weer de vormen aanneemt van voor de coronacrisis en dat sommige wijken dus weer ernstig uit balans raken.

#### **2.4.6 Airbnb**

Airbnb ziet fundamentele bezwaren en acht het verbod niet de juiste aanpak om overlast van vakantieverbod te bestrijden. Airbnb voert hierbij het volgende aan.

- Het college baseert zich ten onrechte op het rapport van OIS. Uit het rapport volgt niet dat er een causaal verband is tussen leefbaarheid en (overlast van) vakantieverhuur.
- Daarbij zijn de verschillen tussen de Burgwallen en de Grachtengordel-Zuid te groot om dezelfde maatregel in te voeren.

**Reactie college:**

Het college heeft in het coalitieakkoord van mei 2018 het volgende aangegeven: *'in buurten waar de balans is verstoord is willen we verdergaande maatregelen, zoals een verbod op vakantieverhuur'*.

Uit het onderzoek van OIS komt duidelijk naar voren dat in de drie voorgestelde wijken de druk van toerisme op de leefbaarheid te hoog is opgelopen en dat de balans daar ernstig is verstoord. Het onderzoek spreekt niet van een causaal verband maar van samenhang tussen indicatoren van toeristische druk en leefbaarheid. De drie wijken waar het college vakantieverhuur wil verbieden zijn de wijken met de maximale score voor toeristische druk en tevens de meest ongunstige scores voor bezoekers gerelateerde leefbaarheid. Hoewel meerdere wijken een hoge toeristische druk hebben, komen alleen de voorgestelde drie wijken naar voren als ook zeer ongunstig qua bezoekers gerelateerde leefbaarheid, buurttevredenheid en buurtontwikkeling. Vooral door de stapeling van druktebronnen in deze wijken is de leefbaarheid in deze wijken ernstig onder druk komen te staan. Het gaat in deze wijken dus om de combinatie van veel hotels, veel vakantieverhuur, veel attracties, veel coffeeshops, veel overig toeristisch aanbod en weinig loopruimte op de stoep.

Vakantieverhuur van woningen en de ervaren overlast door vakantieverhuur zijn twee van de in totaal dertien indicatoren in het onderzoek van OIS. Het onderzoeksrapport stelt dan ook niet dat een ongunstige leefbaarheid enkel door vakantieverhuur veroorzaakt wordt.

Op basis van de optelsom van alle in het rapport van OIS onderzochte factoren komt Grachtengordel-Zuid als de derde wijk met de hoogste toeristische druk in combinatie met de relatief ongunstige leefbaarheid naar voren. Dat de Burgwallen nog iets slechter scoren op leefbaarheid dan de Grachtengordel-Zuid doet daar niet aan af.

Vakantieverhuur is niet het enige dat bijdraagt aan een lage leefbaarheid, maar is wel een belangrijke factor. Om de leefbaarheid te verbeteren zijn meerdere maatregelen nodig, en een verbod op vakantieverhuur is daar één van. Zoals is te lezen in het Ontwerpbesluit is één van de doelen van het verbod om de overlast die bewoners ervaren 'achter de voordeur' te beperken. De overlast op straat speelt in dit geval bij de onderbouwing van het verbod een minder prominente rol. In deze drie wijken wordt het door het college van doorslaggevend belang geacht 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. 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 al dagelijks met toeristen te maken op straat en in de leefomgeving, soms ook op een negatieve manier.

- Om de aan bezoekers gerelateerde leefbaarheid en toeristische druk te kunnen bepalen, moet niet alleen worden gekeken naar bezoekers die in de stad verblijven. Het zijn met name de dagjesmensen die bijdragen aan de toeristische druk in de stad. In 2019

bezochten maar liefst 9 miljoen mensen Amsterdam zonder er te overnachten<sup>[1]</sup>. Zij bezochten dezelfde attracties en horecagelegenheden en lopen op dezelfde smalle trottoirs als overnachtende bezoekers. De impact die zij hebben op de toeristische druk is in het onderzoek niet meegenomen. Hierdoor ontstaat een onvolledig beeld van de invloed van toeristische druk op de leefbaarheid.

**Reactie college:**

Het aantal dagbezoekers is in het onderzoek inderdaad niet meegenomen omdat hier geen harde cijfers over beschikbaar zijn op wijkniveau. Bovendien zou het hierbij dan alleen moeten gaan om bezoekers met een toeristisch motief en die zijn onderzoekstechnisch moeilijk te onderscheiden van de andere bezoekers. Het klopt echter niet dat het onderzoek enkel rekening heeft gehouden met het aantal advertenties op Airbnb en de hotelcapaciteit. De toeristische druk is gemeten aan de hand van zes indicatoren, waaronder ook het aantal attracties, het aantal coffeeshops en het overig toeristisch aanbod (zoals souvenirwinkels). Van dergelijke attracties en voorzieningen maken ook toeristische dagbezoekers gebruik, waardoor hun fysieke aanwezigheid in wijken indirect toch wordt meegenomen.

- Het onderzoek naar de toeristische draagkracht van wijken vormt een goed startpunt voor de ontwikkeling van effectieve oplossingen voor de toeristische druk in Amsterdam en het voortzetten van gesprekken over de gewenste langetermijnstrategie voor toerisme in de stad. Het college stelt echter één enkele maatregel voor een complex probleem voor: het verbieden van vakantieverhuur in 3 van de 99 wijken in Amsterdam.

**Reactie college:**

Het college verwijst naar de reactie in paragraaf 2.3.5.

- De maatregel is prematuur. Door de coronacrisis is er een nieuwe werkelijkheid, die niet meer hetzelfde is als tijdens het onderzoek van OIS. Er is aanvullend onderzoek nodig naar de effecten van de coronacrisis. Verder vindt Airbnb dat de gevolgen van de landelijke registratieplicht in 2021 afgewacht moeten worden.

**Reactie college:**

Het college verwijst naar de reactie in paragraaf 2.3.3.

- Het verbod is slecht voor de lokale ondernemers en hosts.

**Reactie college:**

Het college verwijst naar de reactie in paragraaf 2.3.8.

- Airbnb is van mening dat de Huisvestingswet gemeenten alleen de bevoegdheid geeft om vergunningen voor vakantieverhuur verplicht te stellen maar niet om lokale verboden in te voeren.

**Reactie college:**

Het college verwijst naar de reactie in paragraaf 2.3.9.

---

[1] Ecorys (2018). [Toerisme in Amsterdam. Vandaag en Morgen.](#)

- Het verbod is in strijd met artikel 15 van de Dienstenrichtlijn. De noodzakelijkheid is niet aangetoond, het verbod is discriminerend en niet proportioneel.

**Reactie college:**

Het college verwijst naar de reactie in paragraaf 2.3.1 en 2.3.2.

### 3. Conclusie

Het voorstel om een verbod in te voeren in drie wijken in de Amsterdamse binnenstad heeft 780 inspraakreacties opgeleverd, waarvan elf reacties van organisaties en belangenverenigingen. Het college bedankt alle insprekers voor de tijd en moeite die ze hebben genomen om in onzekere tijden van de coronacrisis toch mee te denken en hun mening te geven over dit belangrijke onderwerp. Gezien de grote hoeveelheid aan inspraakreacties was het niet mogelijk om op alle reacties individueel te reageren.

Gebleken is dat 75% van de insprekers voorstander is van een verbod op vakantieverbod. 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 voorstel zoals het voorligt. Op dit moment is een uitbreiding van de wijken juridisch echter niet haalbaar. De bezwaren tegen het ontwerpbesluit zijn meegenomen en gebundeld en van reacties voorzien. De bezwaren geven geen aanleiding tot aanpassing of intrekking van het ontwerpbesluit. Het college zal daarom naar aanleiding van de inspraak het voorstel om een verbod op vakantieverbod in te stellen in de wijken Burgwallen Oude Zijde, Burgwallen Nieuwe Zijde en de Grachtengordel Zuid ongewijzigd doorzetten.