

---

# Update & Outlook



Bijeenkomst Amsterdam Gastvrij  
Nassaukerk 12-03-2024

---

---

# ONDERWERPEN

1. DAC7
2. SHORT TERM RENTAL REGULERING EU
3. HUISVESTINGSVERORDENING 2024
4. HUIZENRUIL
5. VOORUITZICHTEN
6. CAMPAGNE & VRIJWILLIGERS

---

DAC7

---

# DAC7 (Directive on Administrative Cooperation - 7)

## Belangrijkste regels:

- Rapportageplicht voor digitale platforms:
  - Airbnb, Booking.com, VRBO etc.
    - Voor hosts met listing in EU
  - Marktplaats, Vinted, etc. voor verkopers met meer dan 2000 euro omzet of meer dan 30 transacties
  - Niet: HomeExchange (geen inkomsten)
- Verzameld in EU land van het platform:
  - Airbnb, VRBO: Ierland
  - Booking.com: Nederland
- Doorgestuurd naar NL belastingdienst.
- Ingegaan op 1-1-2023
- Rapportage over 2023 in januari 2024 (voor nieuwe hosts, jaar later voor alle hosts)



---

# DAC7 - gedeelde gegevens

## Persoonsgegevens:

- naam, adres- en contactgegevens;
- geboortedatum van de verkoper;
- btw-identificatienummer;
- Bankrekeningnummer & tenaamstelling;
- fiscaal identificatienummer (BSN);
- KVK-nummer (indien van toepassing);

## Gegevens over listings:

- Elk listingadres (& kadastraal nummer, indien van toepassing);
- Aantal verhuurde overnachtingen van elke listing;

## Gegevens over inkomsten en betaalde commissies & belastingen:

- de totale tegenprestatie die is betaald of gecrediteerd per kwartaal;
  - alle honoraria, commissielonen of belastingen die het platform heeft ingehouden of geheven.
-

# DAC7

## DAC7 in het kort

Internationaal uniforme regels voor de levering en uitwisseling van gegevens van online platformexploitanten

### Wat is een platformexploitant?

Een entiteit, stichting of samenwerkingsverband die een online platform geheel of gedeeltelijk beschikbaar stelt aan een verkoper, verhuurder of dienstverlener die daar overeenkomsten sluit.

> [Bekijk de DAC7-checklist rapportageverplichting platformen](#)



Platform-exploitant

### Wie is een verkoper?

Een 'verkoper' is een verkoper, verhuurder of dienstverlener die als (rechts)persoon of entiteit gebruik maakt van een platform en daar een relevante activiteit verricht.

> [Bekijk de DAC7-checklist verkopers, verhuurders en dienstverleners](#)



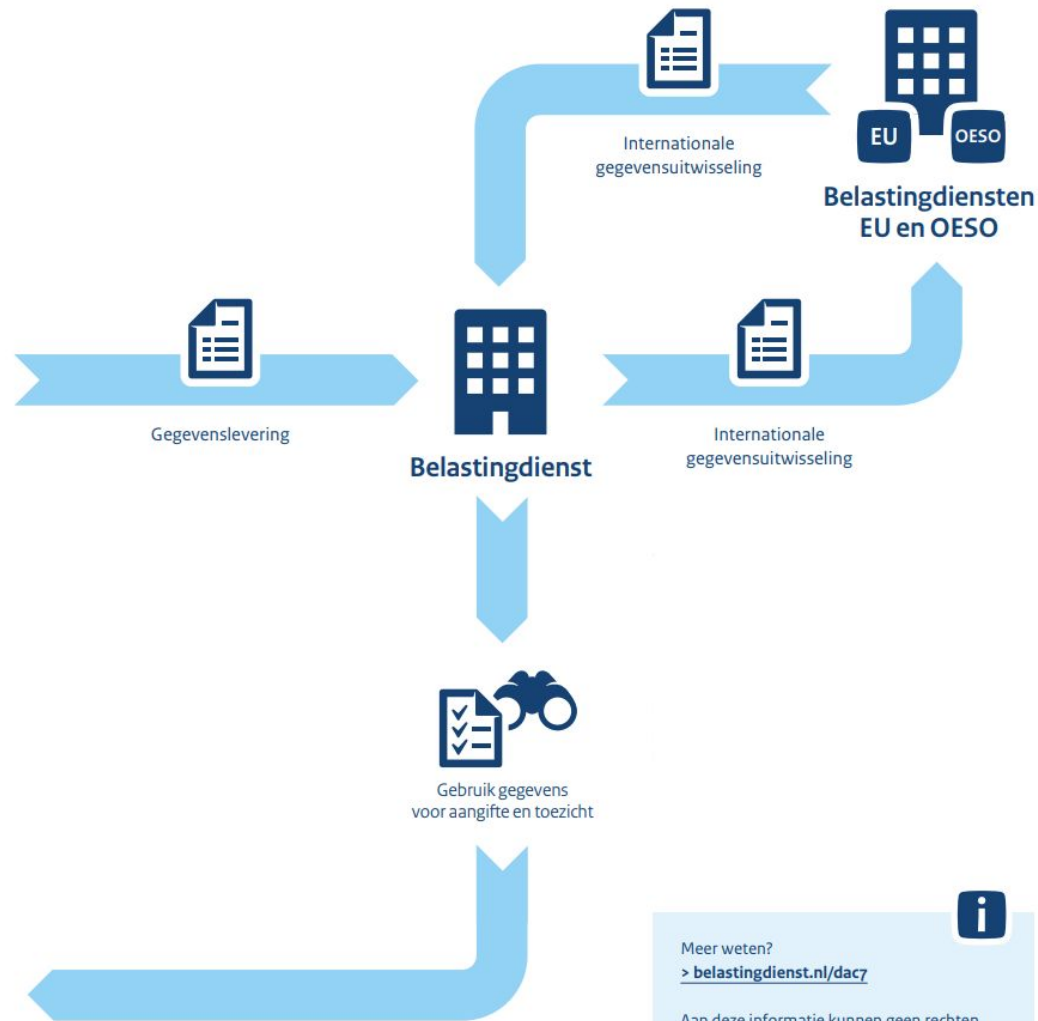
Inzage en correctie



Verkoper

### Welke gegevens?

- Identificerende gegevens van de verkoper en de activiteiten
- Aantal verrichte transacties
- Behaalde omzet
- Bij onroerend goed: objectgegevens



Meer weten?  
> [belastingdienst.nl/dac7](https://belastingdienst.nl/dac7)

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



---

# SHORT TERM RENTAL INITIATIVE

---

# STR REGULERING EU

## Verloop

- Aangenomen door EP op 29-2-2024
  - Publicatie wet in EU Official Journal in April 2024
  - Wordt van toepassing na 2 jaar (dus medio 2026)
-



---

# Initiatiefvoorstel Europese Commissie

## Belangrijkste regels:

- Landelijk registratiestelsel naar uniform Europees Model:
  - Adres, wel/niet hoofdverblijf, kamer of woning, maximum aantal gasten, wel/niet in bezit vergunning.
  - Registratienummer verplicht melden in listings.
  - Registratienummer kan ingetrokken worden.
- Toegang tot data over verhuurgegevens ('Digital Entry Point') voor gemeenten etc.
  - Adres, registratienummer, aantal verhuurde nachten, aantal gasten, link naar listing.
- Random checks door platforms.
- Verzamelde verhuurgegevens vanuit landen naar Eurostat voor bv. beleidsontwikkeling.



---

# Registratiestelsel EU

## Article 5

### Information to be provided by hosts

When registering pursuant to a registration procedure referred to in Article 4, a host shall submit the following information by way of declaration:

- (a) for each unit:
    - (1) the *specific* address of the unit *including, where applicable the apartment number, mailbox number, the floor that the unit is on, land registry reference or any other type of information that enables it to be precisely identified*;
    - (2) the type of unit;
    - (3) whether the unit is offered as a part or whole of the host's primary or secondary residence, or for other purposes;
    - (4) the maximum number of *available bed places and of* guests that the unit *accommodates*;
    - (4a) *where applicable, whether the unit is subject to authorisation, under an authorisation scheme, to offer short-term rental accommodation services from the relevant competent authority, and if so, whether the host has obtained such authorisation*;
  - (b) where the hosts are natural persons:
    - (1) their name;
    - (2) a national identification number or **■** other information allowing the identification of the *persons*;
    - (3) their *addresses*;
    - (4) their contact telephone number;
    - (5) the electronic mail address that the competent authority can use for written communication;
-

# Registratiestelsel NL

Registratie	
Registratienummer	[REDACTED]
Registratiedatum	01-04-2021
Aangevraagd voor Bed and Breakfast	<input checked="" type="checkbox"/> Aangevraagd voor Bed and Breakfast
Aangevraagd door	
Voornaam	Maarten
Tussenvoegsel	
Achternaam	Bruinsma
E-mailadres	[REDACTED]
Adresgegevens	
Adres	[REDACTED]
Postcode	[REDACTED]
Plaatsnaam	Amsterdam

Extra gegevens t.o.v. huidige registratiestelsel:

- Soort verblijf/woning
- Hoofdverblijf of tweede woning?
- Maximum aantal bedden
- Maximum aantal gasten
- Vergunning (indien van toepassing)
  
- BSN nummer
- telefoonnummer

---

# “Single Digital Entry Point”

## Maandelijkse rapportage via API:

- Registratienummer
- Verhuurgegevens (gasten, nachten, land)
- Adres van listing
- URL van listing

## Digital Entry Point:

- Per lidstaat
- Via uniforme API
- Random checks

## Toegang door (lokale) autoriteiten:

- Check van registratiedata
- Check op vergunningsvoorwaarden

*Article 9*

### **Obligation on online short-term rental platforms to transmit activity data and registration numbers**

1. When a listing concerns a unit located in an area included in the list referred to in Article 13(1), point (b), providers of online short-term rental platforms shall collect and, on a monthly basis, transmit to the Single Digital Entry Point of the Member State where the unit is located, activity data per unit, together with the corresponding registration number as provided by the host, *the specific address of the unit* and the URL of the listing. That transmission shall take place by machine-to-machine communication means.

(11) ‘activity data’ means the number of nights for which a unit is rented and the number of guests that *the unit was rented to per night, and their country of residence, in accordance with Regulation (EU) 692/2011;*

---

---

# Laatste amendementen - huizenruil

(5) 'short-term accommodation rental service' means the short-term letting of a unit, against remuneration *of any form*, whether on a professional or non-professional basis, as further defined by national law;

The rules laid down in this Regulation should apply to online platforms within the meaning of Article 3 point (i) of Regulation (EU) 2022/2065 of the European Parliament and the Council<sup>5</sup>, which allow guests to conclude distance contracts with hosts for the provision of short-term accommodation rental services. Therefore, webpages *or other electronic means which connect* hosts with guests without any further role in the conclusion of direct transactions should be excluded from the scope of this Regulation. Online platforms intermediating the provision of short-term accommodation rental services without remuneration (for example, online platforms intermediating the exchange of dwellings) are not covered by these rules *unless, due to the specific way they are designed, they involve remuneration, including any form of economic compensation.*

Wel:

- Huizenruil-sites met economische compensatie (punten)

Niet:

- Huizenruil-sites met 1 op 1 ruil
  - Facebook etc.
- > Aanpassing HWV ?

---

# Huisvestingsverordening 2024

---

# Huisvestingsverordening 2024

tot 16 Juli 2023	Consultatieperiode HVV2024: Uitgebreide zienswijze van AGV <u>194 reacties van de 204 negatief over verlaging B&amp;B quota.</u> In totaal waren er 253 inspraakreacties.
3 November 2023	Voordracht HVV en Nota van Beantwoording openbaar
15 November 2023	Bespreking HVV2024 in commissievergadering WV <u>Ingesproken door AGV &amp; anderen</u>
29 November 2023	Vaststellen HVV2024 in gemeenteraad, moties & amendementen
1 januari 2024	HVV2024 treedt in werking



---

# Nieuwe regels - verlaging B&B quota

## Verlaging B&B quota:

- Quotum voor elke wijk wordt verlaagd met maximaal 30 %
- Quotum voor 43 wijken verlaagd tot het aantal verleende/aangevraagde vergunningen
  - In deze wijken geen nieuwe B&B mogelijk, waarschijnlijk loting in 2028
- Quotumruimte voor 41 wijken beperkt tot 1-5
- Quotumruimte voor 21 wijken 6-11 (voornamelijk Nieuw-West en Zuid-Oost)
- Weesp is voorlopig uitgezonderd

## Aanvragen tot 1-1-2024

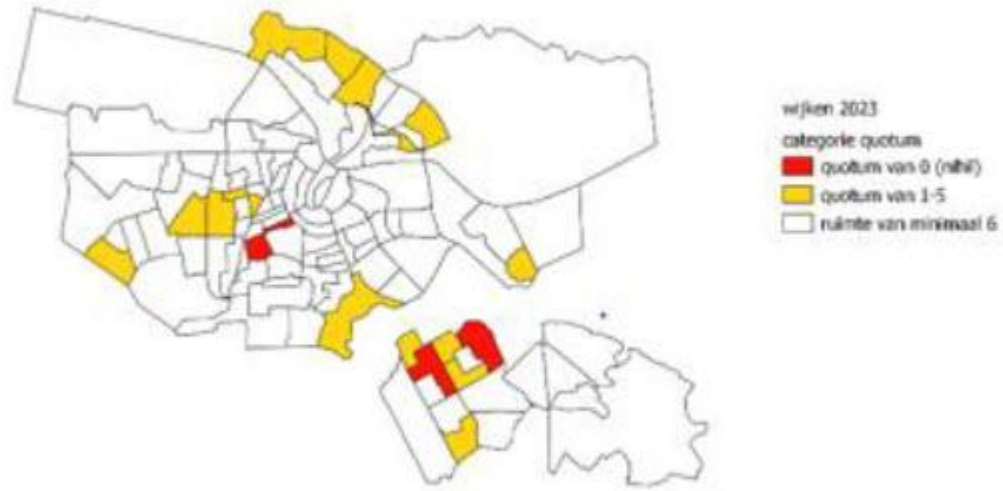
- Worden vergund op grond van het huidige quotum
- Voorgestelde quota worden niet meer verhoogd -> in bepaalde wijken meer vergunningen dan quotum
- Wachtlijst voor vergunningsaanvragen indien quotum vol of overschreden.

+ Verduidelijking dat B&B op zolder is toegestaan

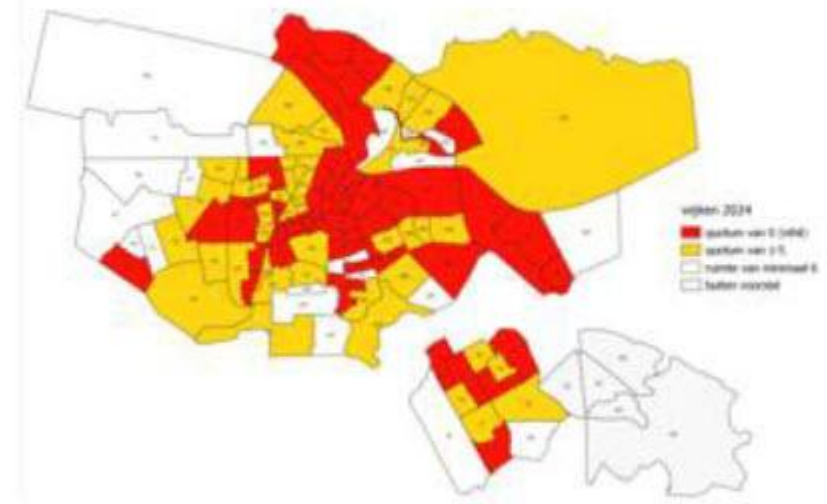





# Vorige en nieuwe quota

*Vorige quotaruimte*



*Voorspelde quotaruimte*



-  quotumruimte 0
-  quotumruimte 1-5
-  quotumruimte >5

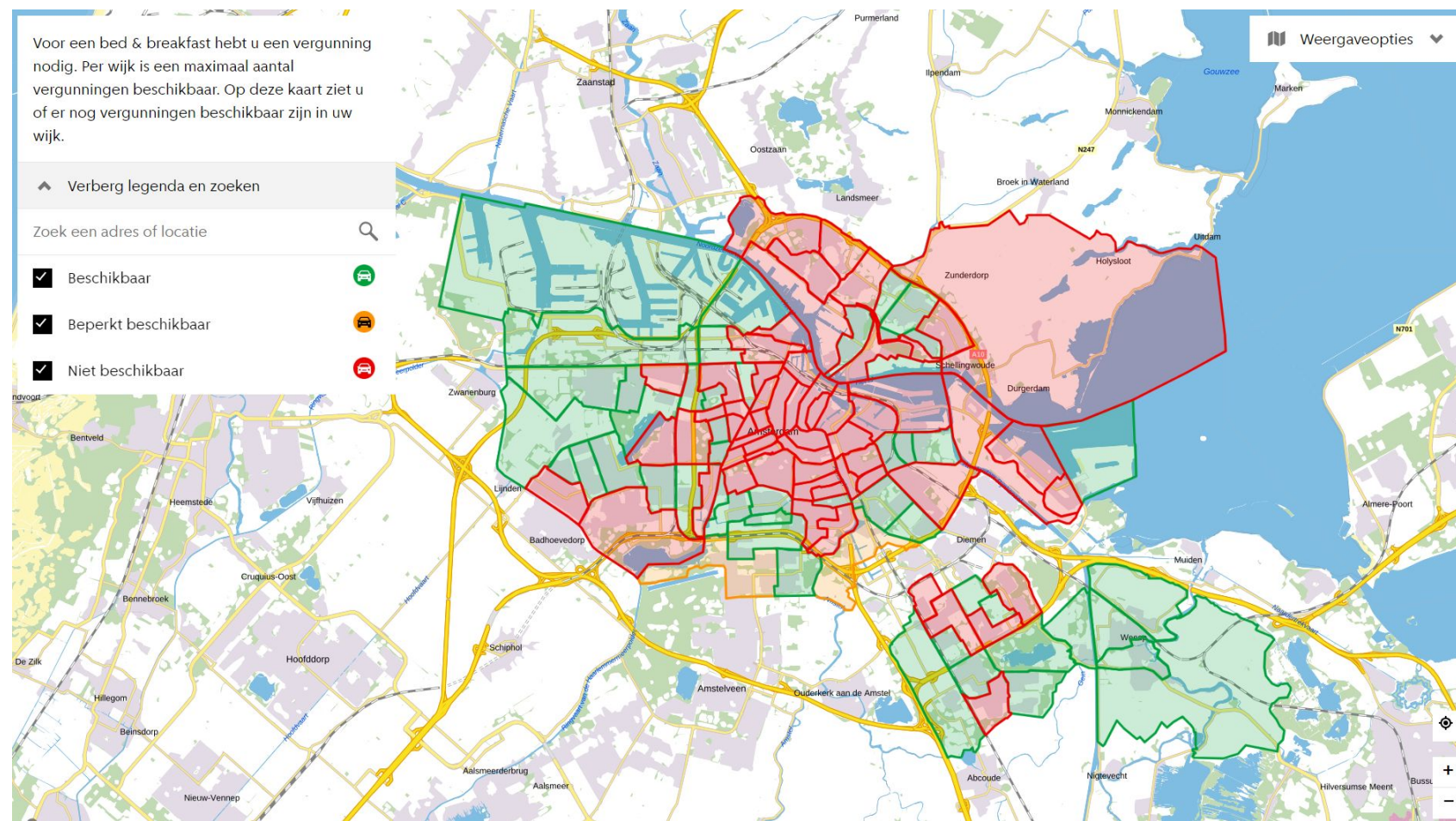
---

# Vrije ruimte voor en na wijziging

Tabel 1: Vergelijking vrije ruimte quota 2023 en 2024 na wijziging

Stadsdeel	Quotum 2023	Vergund 1-2-2023	% Vrije ruimte 2023	Quotum 2024	% Vrije ruimte 2024
Centrum	1058	860	19%	860	0%
West	469	314	33%	349	10%
Zuid	459	288	37%	341	16%
Oost	421	283	33%	312	9%
Noord	339	209	38%	252	17%
Nieuw-West	283	128	55%	204	37%
Zuidoost	109	49	55%	84	42%
<b>Totaal</b>	<b>3138</b>	<b>2131</b>	<b>32%</b>	<b>2402</b>	<b>11%</b>

# Huidige status (3-3-2024)



In veel wijken is het aantal verleende vergunningen >quotum

Deze moeten eerst ingetrokken/ opgezegd worden

Daarna pas beschikbaar voor mensen op wachtlijst!

---

# Huizenruil

- Begin september: e-mail Home Exchange: *Amsterdam beschouwt huizenruil als vakantieverblijf*
  - Registratieplicht en vergunningsplicht
  - Max 30 nachten, vooraf melden; Max 4 gasten (\*); Alleen hoofdverblijf
  - Niet toegestaan in corporatiewoning, niet toegestaan in B&B
  - Boetes tot 21750 euro
- Petitie Niki Rap: meer dan 3400 handtekeningen.
- Aansluiting bij- en hulp van AGV. Open brief naar wethouder Pels.
- Aandacht in de pers, inspraak bij commissievergadering WV op 27-9-2023, actieve lobby.



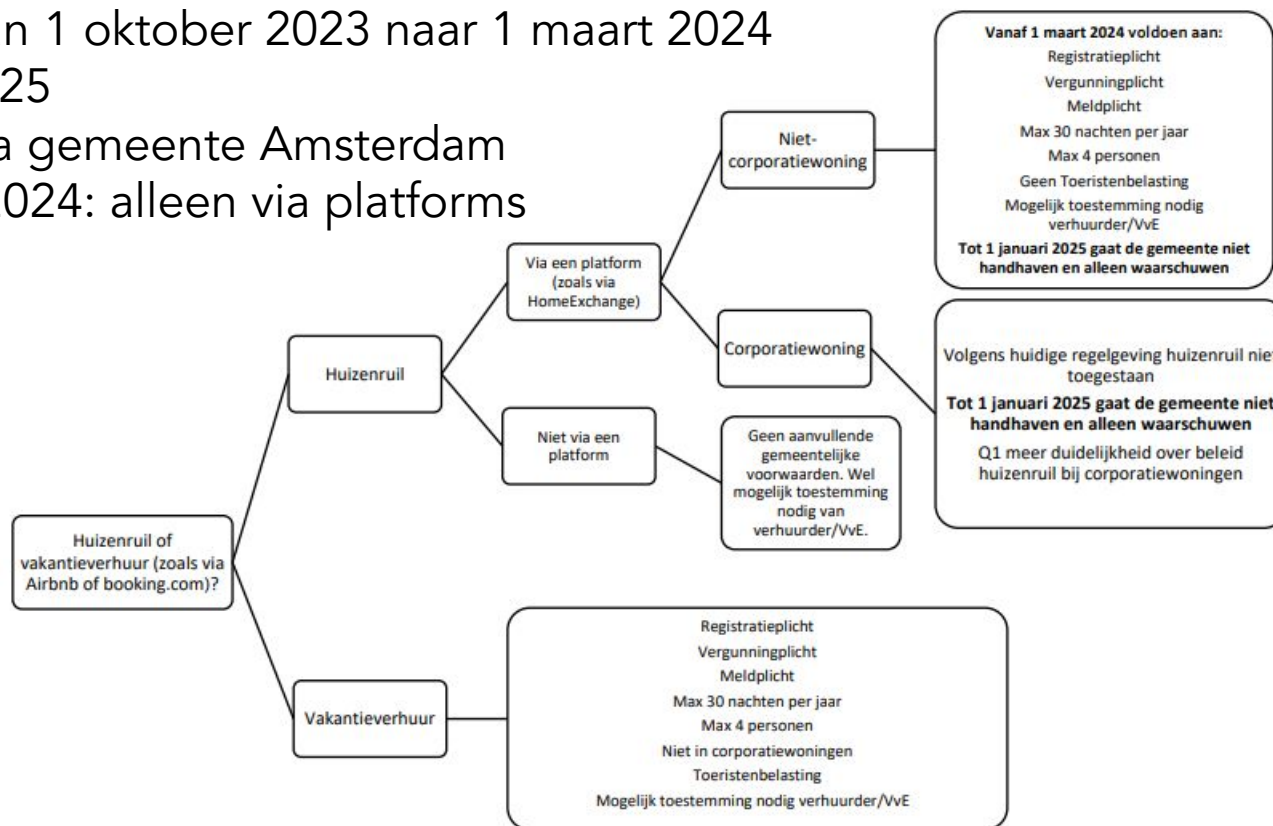
## Red huizenruil in Amsterdam

### 3.331 ondertekeningen

De gemeente Amsterdam stelt huizenruil sinds kort gelijk aan vakantieverblijf. Huizenruilers hebben nu een vergunning nodig en mogen nog maar 30 dagen per jaar ruilen. Wij willen dat deze maatregel wordt teruggedraaid. Ruilen is iets totaal anders dan verhuren, er komt geen geld aan te pas!

# Huizenruil - huidige status

- N.a.v. commissievergadering:
  - Deadline verschoven van 1 oktober 2023 naar 1 maart 2024
  - Geen boetes tot 1-1-2025
  - Correctie op webpagina gemeente Amsterdam
  - “Verheldering” in HVV2024: alleen via platforms



---

# Huizenruil - huidige tekst website Gemeente

## Vakantie-woningruil

Woningruil voor vakanties valt onder de regels voor particuliere vakantieverhuur. Dat geldt voor alle vormen van vakantie-woningruil die worden aangeboden aan toeristen:

- via platforms
- 1 op 1 via social media (groepen)
- 1 op 1 via andere advertenties.

Deze vormen van vakantie-woningruil worden gezien als vakantieverhuur. Daarom gelden ook voor woningruil voor vakanties de regels voor vakantieverhuur en moet u daarvoor een registratienummer en vergunning aanvragen. Het registratienummer moet u bij elke advertentie vermelden.

Vooralsnog hoeft u geen toeristenbelasting te betalen bij vakantie-woningruil.

## Aanvragen registratienummer en vergunning voor 1 maart 2024

Vakantie-woningruil is sterk in opkomst. Omdat niet alle aanbieders op de hoogte bleken te zijn dat de regels voor vakantieverhuur ook voor hun gelden, is besloten dat zij pas uiterlijk 1 maart 2024 een registratienummer en een vergunning voor vakantieverhuur hoeven te hebben. Vanaf 1 januari 2025 zullen we ook bij vakantie-woningruil gaan handhaven op de voorwaarden van vakantieverhuur.

(Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/vakantieverhuur/>)

---

# Moties en amendementen HVV 2024

- ✓ Motie 665.23 (GL/D66/PvdA) : huizenruil in corporatiewoningen
- ✗ Motie 670.23 Havelaar (CDA) : niet te snel in Hoger Beroep, raad informeren
- ✗ Motie 690.23 (VVD/Volt/CDA/Ja21): geen verlaging B&B quota
- ✓ Motie 697.23 (D66 et al): huizenruil zonder compensatie is geen vakantieverhuur
- ✗ Motie 700.23 (Ja21): lof en steun voor B&B houders
- ✗ Amendement 701.23 (Ja21/VVD/CDA): huizenruil is geen vakantieverhuur
- ✗ Amendement 702.23 (Ja21/VVD/CDA): schrappen B&B quota
- ✗ Motie 711.23 (Volt/VVD/CDA/Ja21): huizenruil zonder te kopen punten is geen vakantieverhuur

# STEMGEDRAG-OVERIG

	PvdA 9	GL 8	D66 7	VVD 5	PvdD 3	Volt 2	SP 2	Ja21 2	Denk 2	BIJ1' 3	CDA 1	FvD 1
Ruil in corporatiew.												
Ruil zonder compens.												
Geen verlaging quota												
Lof en steun voor B&B												
A701 ruil ≠ VV												
A702 geen quota												
Ruilen z. punten ≠ VV										1/3		



---

# Motie 697

De Raad,

Gehoord de discussie over huisvestingsverordening Amsterdam 2024;

Constateernde dat,

- De definitie van toeristische verhuur in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 is verduidelijkt en daarbij is het begrip toeristische verhuur gebaseerd op de Huisvestingswet;
- De EU een akkoord heeft bereikt over wetgeving voor het verzamelen en delen van gegevens omtrent platforms voor vakantieverhuur waarbij huizenruil nader wordt gedefinieerd;

Overwegende dat,

- De definitieve wetstekst uit Europa nog gepubliceerd moet worden;
- Uit de beraadslaging in de gemeenteraad duidelijk is geworden dat er géén sprake is van toeristische verhuur bij huizenruil op een platform wanneer er geen sprake is van betaling of op geld waardeerbare tegenprestatie;

**Roep het college van burgemeester en wethouders op**

- Bij de implementatie van de huisvestingsverordening 2024 duidelijk te maken dat huizenruil géén vakantieverhuur is wanneer het een platform betreft waarbij er geen sprake is van betaling of op geld waardeerbare tegenprestatie;
- In gesprek te gaan met de raad over de consequenties van Europese wetgeving omtrent platforms voor vakantieverhuur zodra deze is gepubliceerd.

- Huizenruil is alleen vakantieverhuur indien tegen betaling of op geld waardeerbare tegenpresentatie.
- 1-op-1 ruil is geen vakantieverhuur.
- Moet in HVV aangepast worden. Per 1 juli 2024 ?

---

# VOORUITZICHTEN 2024-2026

---

# Komende ontwikkelingen

10-4-2024	Aanpassing regels huizenruil, afhandeling moties 665.23 en 697.23; Beantwoording raadsadres AGV.
Q 2-4 2024	Onderzoek en uitwerking "escalatieladder" voor vakantieverblijf,
Eind 2024 ?	Zitting RvS B&B voorwaarden en B&B quota (oude stelsel)
2024	Nieuwe procedure quotaverlaging B&B (bezwaar/beroep)  Nieuwe procedure verbodswijken ?
1-1-2025	DAC7 verplichtingen voor alle hosts van kracht
2024-2026	Implementatie STR wetgeving (nieuw registratiestelsel en digital entry point)
3-2026	Gemeenteraadsverkiezingen
1-1-2028	Nieuwe huisvestingsverordening !
1-7-2028	Einde lopende B&B vergunningen, nieuwe verleningsronde <u>met loting</u> .

---

# Wat te doen:

- Lid worden van politieke partij
- Stem laten horen in de media
- Discussies met maatschappelijke middenkader
- Samenwerken met gelijkgestemde partners
- Beeldvorming B&B's: "B&B's in beeld"
- Feitenonderzoek i.p.v. "gevoelens zijn ook feiten" (quote Laurens Ivens)

---

# Vrijwilligers gezocht:

- Juridisch of feitenonderzoek
- Tekstschrijvers
- Campagnes
- Sociale media

---

# VRAGEN EN ANTWOORDEN

---

# Vraag over 30 nachten limiet

- *Zijn vakantieverhuur en huizenruil gescheiden categorieën voor de 30 nachten limiet, of moet je de nachten voor beide optellen ?*
  - Als huizenruil tegen *GuestPoints* gebeurt, dat wordt dit door de gemeente gezien als vakantieverhuur en moet je de nachten bij elkaar optellen. De nachten voor 1-op-1 huizenruil hoef je niet op te tellen bij dit totaal.
-

---

# Vraag: extra persoon B&B vergunning

- *Hoe voeg je een persoon op de B&B vergunning toe?*
- Meldt de naam van de mede-exploitant aan [bedandbreakfast@amsterdam.nl](mailto:bedandbreakfast@amsterdam.nl) onder vermelding van het vergunningsnummer en met een bewijs van inschrijving langer dan 6 maanden.





---

# Vraag: vergunningsduur

- *Hoe lang duurt een B&B vergunning die vandaag verleend wordt?*
- Elke B&B vergunning loopt tot 1 juli 2028, ongeacht de datum van verlenen.

---

# Vraag: verbouwen

- *Moet de verbouwing klaar zijn voordat ik een B&B vergunning kan aanvragen*
- Nee, een verbouwing mag ook beginnen nadat de B&B vergunning verleend is. Maar de daadwerkelijke exploitatie mag pas beginnen als de B&B conform de bij de aanvraag ingediende tekeningen is.

---

# Vraag: B&B vergunning

- *Mijn B&B is groter dan 61 m<sup>2</sup>. Moet ik een wijziging van de vergunning aanvragen voor na de overgangperiode (vanaf juli 2026)?*
- Nee, want de tekeningen die zijn ingediend bij de vergunningsaanvraag waren (als het goed is) al conform de situatie -na- de overgangperiode.

---

# Vraag: tijdelijke exploitant

- *Mag iemand die geen vergunninghouder is de B&B tijdens mijn vakantie tijdelijk runnen?*
- Nee, tenminste één van de vergunninghouders moet nachtverblijf houden in de woning waar de B&B zit. Dit geldt ook voor vergunningen met overgangsrecht.



---

# FEITEN

Toeristische drukte	<ul style="list-style-type: none"><li>● Bed &amp; breakfast en vakantieverblijf verzorgen samen maar ongeveer 5% van de overnachtingen in Amsterdam (B&amp;B: 3,8 %; VV, 1,4 %).</li><li>● In de binnenstad is minder dan 1 op de 1000 overnachtingen vakantieverblijf.</li><li>● Overnachtingen bij particulieren zijn beter verspreid over de stad dan hotels.</li></ul>
Toeristische overlast	<ul style="list-style-type: none"><li>● Over B&amp;B's komen geen overlastmeldingen binnen.</li><li>● 99 % van de overlastmeldingen bij "Zoeklicht" betreffen permanente verblijf (short-stay of onbewoonde woningen).</li><li>● Van alle door OIS gebruikte indicatoren voor toeristische druk (aantal hotelkamers, coffeshops, attracties, toeristenwinkels, etc) heeft alleen het aantal Airbnb listings een positieve samenhang met de leefbaarheid in de wijk.</li><li>● 75 % van onze gasten reist met partner of gezin. Onze gasten verblijven bijna twee keer langer dan de gasten in hotels/hostels (3,5 dagen i.p.v. 2 per verblijf).</li></ul>
Woningonttrekking & prijsopdrijving	<ul style="list-style-type: none"><li>● Door effectieve handhaving worden er nu geen illegale hotels meer aangetroffen.</li><li>● Toeristische verblijf vindt dus alleen plaats in (deel van) <u>hoofdverblijf</u>.</li><li>● Recent wetenschappelijk onderzoek (Koens et. al.) toont geen eenduidig prijsopdrijvend effect bij particuliere toeristische verblijf in Amsterdam</li></ul>