
HVV2024 en andere ongemakken

Bijeenkomst Amsterdam Gastvrij
Nassaukerk 13-11-2023



ONDERWERPEN

1. EUROPEES WETSVOORSTEL EN KLACHT BIJ EC
2. JURIDISCHE UPDATE
3. HUIZENRUIL
4. HUISVESTINGSVERORDENING 2024
5. VERWACHTINGEN VOOR 2024 EN VERDER

Initiatiefvoorstel Europese Commissie

Belangrijkste regels:

- Landelijk registratiesysteem naar uniform Europees Model:
 - Adres, wel/niet hoofdverblijf, kamer of woning, maximum aantal gasten, wel/niet in bezit vergunning.
 - Registratienummer verplicht melden in listings.
- 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.



Initiatiefvoorstel Europese Commissie

- Uitgebreide zienswijze ingediend:
 - Steun voor voorstel
 - Meer inzet op fragmentatie van regelgeving
- Petite met zusterverenigingen september 2022
- Bezoek aan de Europese Commissie 28 oktober 2022
- Bezoek aan het Europees Parlement (TRAN rapporteur en MEPs) op 26 april 2023. →
- Behandeling in IMCO commissie met rapporteur Kim van Sparrentak (GL).
- Goedgekeurd door IMCO op 19 september 2023 en EP begin oktober 2023.
- Goedkeuring door de Europese Raad eind dit jaar.



Amendementen STR voorstel

(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;

Parliament and the Council¹⁰, which allow guests to conclude distance contracts with hosts for the provision of short-term accommodation rental services. Therefore, webpages connecting 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* payment (for example, online platforms intermediating the exchange of dwellings) are not covered by these rules., ~~given that only short term accommodation rental services provided against remuneration are covered.~~

Geen huizenruil !

Geen verwijzing naar totaalverbod

1. Member States shall draw up and make *publicly* available, free of charge, *and regularly update* the following lists:
 - (a) list of areas where a registration procedure applies in their territory;
~~(aa) list of areas where an authorisation scheme applies in their territory;~~
~~(ab) list of areas where a ban on short-term accommodation rental services applies in their territory;~~
 - (b) list of areas for which competent authorities have requested data from providers of online short-term rental platforms.

Klacht in behandeling door EC

- Formele klacht Inbreuk op het EU recht
- Bezwaar tegen:
 - Quota, (uitvoering) oppervlakte-eisen, vergunningsduur, etc voor B&B
 - Wijkverbod, vergunningsplicht, nachtcriterium voor VV
- 23-12-2022: Uitgebreide toelichting
- EC vraagt om opheldering bij de nederlandse autoriteiten
- Amsterdam onder vergrootglas bij EC
- Aanvulling klacht na vaststelling HVV2024

Dear Ms. Lepinasse,

I wanted to inform you that due to some internal reorganization I am now in charge of your complaint regarding the STR regime in Amsterdam with reference CHAP(2019)00495.

I was informed that you had tried to reach my colleague [REDACTED] to gain insight whether there have been any new updates related to the complaint. My apologies for getting back to you only now.

I assure you that we are following the situation in Amsterdam (and in many other cities around Europe and the World) closely. Nevertheless, any updated information from your side would be much appreciated in our on-going assessment.

I wish you a pleasant afternoon!

[REDACTED]



Legal/Policy Officer

European Commission

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs

Unit GROW E.2 – Enforcement II

Juridisch

Boetebeleid

- Verjaringstermijn van 4 jaar voor eerste administratieve fout
- Gemeente in Hoger Beroep tegen 5 vernietigde boetes
 - Eerste administratieve overtreding (3000 euro)
 - Steun van AGV met feiten, rapporten, etc.

Procedure B&B voorwaarden & quota

- Beroep afgewezen (ECLI:NL:RBAMS:2022:3543) op 17-06-2022 ❌
- AGV in Hoger Beroep bij RvS (nog geen zittingsdatum)

+ ...

De gemeente
Amsterdam is een
slechte verliezer in de
rechtbank

Plus Republiek Amsterdam



Huizenruil

- Begin september: e-mail Home Exchange: *Amsterdam beschouwt huizenruil als vakantieverblijf*
 - Registratieplicht en vergunningsplicht
 - Max 30 nachten, vooral melden; Max 4 gasten (*); Alleen hoofdverblijf
 - Niet toegestaan in corporatiewoning, niet toegestaan in B&B
 - Boetes tot 21750 euro
- Petitie Niki Rap: meer dan 3331 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 - media

Amsterdam legt nu ook huizenruil aan banden

Plus Nieuws

Huizenruil voor vakanties aan banden gelegd in Amsterdam: maximaal 30 dagen en verplicht registreren

Amsterdammers protesteren tegen de huizenruilregels: 'Ik heb flink zitten huilen toen ik het nieuws hoorde'

Nieuws

Amsterdam geeft huizenruilers na protest langer de tijd voor registratie

'Regels vallen huizenruilers rauw op het dak'

Amsterdam

aA

NL ~

Woningruil voor vakanties verandert drastisch: 30 dagen per jaar en toeristenbelasting betalen

Amsterdam cracks down on house swaps for the holidays

September 21, 2023

Huizenruil - opinie

Opinie
Opinie: 'Huizenruil is nou juist iets waar Amsterdam meer van nodig heeft'

Opinie
Opinie: 'Amsterdam toont met nieuwe aanpak huizenruil liever inwoners te pakken dan hotelsector'

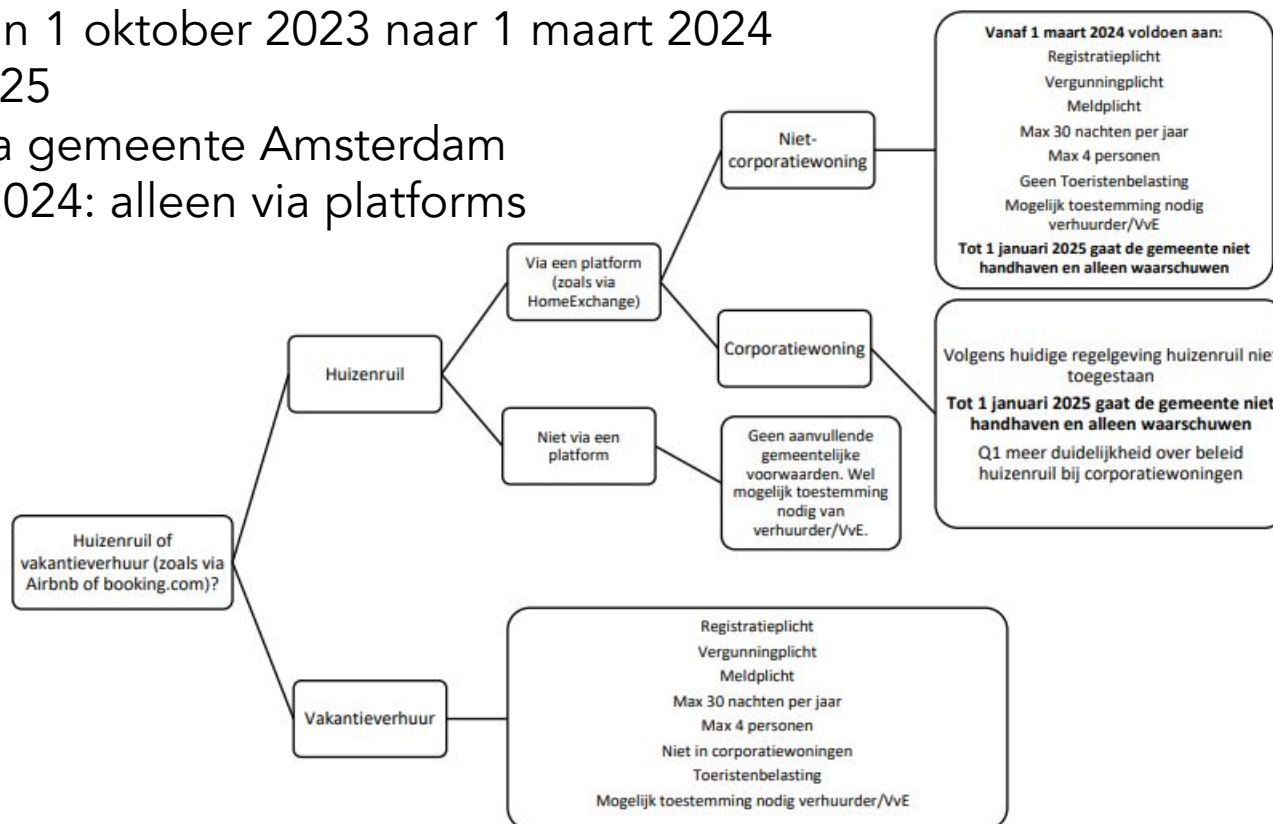
Opinie Amsterdam

Huizenruil is geen vakantieverhuur



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



Korte praktische uitleg van de regels:
Wat is een keuken?
Hoe wijzig ik mij B&B-vergunning?

Wat is een keuken?

“Er is sprake van een keuken als er in de B&B een aanrecht is, en een wasbak en een aansluiting voor een kookgelegenheid (gas of elektra).”

B&B mag niet een zelfstandige woning zijn:

Eigen ingang + Sanitair + Keuken

Is een stopcontact een elektra-aansluiting?

B&B-vergunning wijzigen: nieuwe aanvraag.

Huisvestingsverordening 2024

tot 16 Juli 2023	Consultatieperiode HVV2024: Uitgebreide zienswijze van AGV <u>194 reacties van de 204 negatief over verlaging B&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>Actie: inspreken !</u> <u>Actie: laat je zien 9:00 Stopera (Willem Kraanzaal) !</u>
29 November 2023	Vaststellen HVV2024 in gemeenteraad, moties & amendementen <u>Actie: e-mailen</u>
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 (vnl Nieuw-West en Zuid-Oost)
- Weesp is voorlopig uitgezonderd

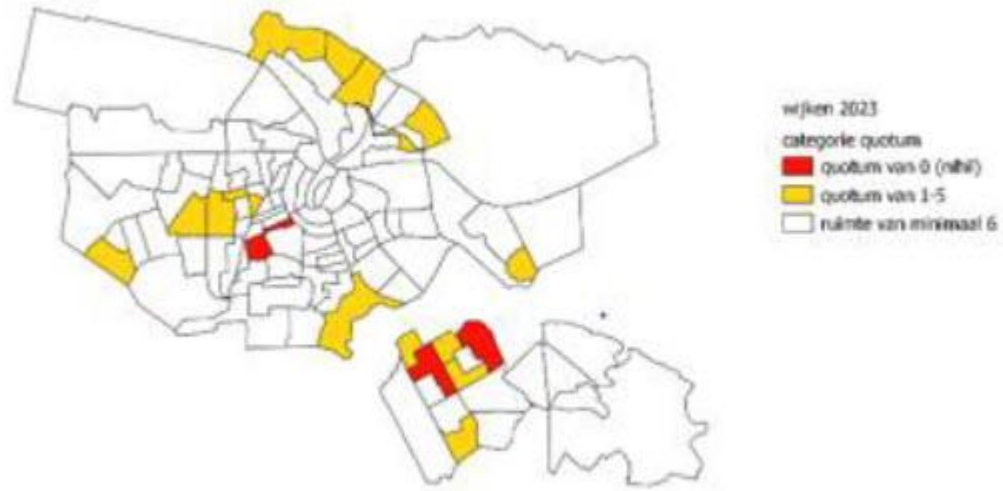
Aanvragen tot 1-1-2024

- 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

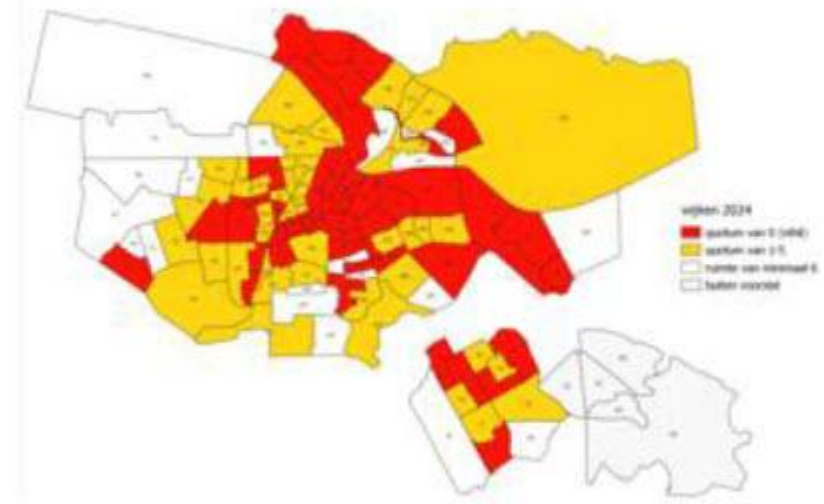
+ Verduidelijking dat B&B op zolder is toegestaan

Huidige en nieuwe quota

Huidige quotaruimte



Voorgestelde 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%
Totaal	3138	2131	32%	2402	11%

Zienswijze AGV

<https://amsterdamgastvrij.squarespace.com/s/2023-07-14-ZienswijzeHVV2024.pdf>

Belangrijkste bezwaren:

- Vasthouden aan quotastelsel voor B&B onnodig.
- Meetellen gedeelde ruimtes in oppervlakteberekening onrechtvaardig.
- Verlaging B&B quota:
 - Niet onderbouwd, HVV2020: *huidige wijkquota verzekeren geen onevenredige druk op woon/leefklimaat.*
 - Strijdig met Wet toeristische verhuur ("vastgelegde verdelingsystematiek", "alleen bij ernstige problemen in bepaalde buurten").
 - "Woningen maak je niet door van woningen woningen te maken".
 - Geen integrale visie
- Vergunningsplicht VV overbodig geworden, vergunningsduur onnodig kort
- Mogelijkheid verbodswijken strijdig met Wet toeristische verhuur
- Willekeurige intrekking van vergunningen (Art. 3.9.3.4) strijdig met Wtv

Nota van beantwoording

(Vrijwel) alle bezwaren afgewezen. Enkele citaten:

- *“Huidig quotum draagt onvoldoende bij om het tekort aan woonruimte te verminderen.”*
- *“Anders dan blijkt uit de reactie van AG, vindt het college het grote tekort aan woonruimte een ernstig probleem.”*
- *“Jammer dat er bij bestaande B&B-eigenaren weinig enthousiasme is voor het omzetten van logiesruimte naar woonruimte.”*
- *“Elke vierkante meter meer woonruimte is winst.”*

Wel enkele toezeggingen

- *“Het college zegt toe dat er in de resterende vier jaar van de huidige vergunningsperiode geen vergunningen B&B zullen worden ingetrokken.”*
- Tussentijds onderzoek Q1 2026 naar *“effecten van het verlaagde quotum”* en *“naar welke mogelijkheden de wet biedt voor bestaande B&B-eigenaren”* in aanloop naar HVV2028.

Wooooooo ?

- De onderbouwing voor verstrenging van het beleid kan gevonden worden dat in de huidige schaarse woningmarkt nog meer dan in 2019 noodzakelijk is woningen te gebruiken om in te wonen. De fusie met Weesp is daarom aanleiding om de quota in de rest van Amsterdam bij te schaven, zodat Amsterdam als geheel geen toename krijgt.
- Er is een zeker juridisch risico omdat gezien de situatie in 2019 er niet echt reden is voor ingrijpen. Daarentegen wordt juist in de wijken waar nog veel overschot is (per wijk minimaal 10), de mogelijkheid om een B&B te starten nauwelijks aangetast en zeker niet op korte termijn.
 - Het vergunningstelsel van B&B is een dienst en daarom gebonden aan de Europese Dienstenrichtlijn. De Dienstenrichtlijn eist onder meer dat een maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. Het huidige systeem is in 2019-2020 bedacht en ingevoerd. Aantal toeristen lag toen hoger dan nu. Het aanbod op Airbnb bijvoorbeeld is sinds die tijd gedaald van 19.000 advertenties naar 7000 advertenties. Er is geen concrete aanleiding voor een verstrenging van beleid. Dit zal in rechtszaken als argument aangevoerd kunnen worden.
- Breuk met het huidige systeem, zij het gedeeltelijk en gering van omvang en invloed.

Citaten uit Interne Memo
27-10-2022 over eerdere
verlaging van Quota (60) i.v.m.
fusie Weesp

Wat te doen:

- Kom op 15 november naar de Stopera !
 - 9:00 Willem Kraanzaal
 - Wit shirt
- Mail zienswijze naar mailboxWVvoorburgers@amsterdam.nl



Daarna

- Aanvulling klacht Europese Commissie
- Eventuele aparte juridische procedure tegen quotumverlaging B&B
- Eventuele juridische procedure tegen inperking huizenruil
- Woooo



Wooooooo !

⇒ *Voorstel is om iedereen in Weesp een termijn te geven van een half jaar om zich te melden voor een B&B. Dat zou kunnen in de periode van 1 april 2022 tot 1 oktober 2022, de periode waarin de nieuwe verordening ter inspraak voorligt en de meeste communicatie zal plaatsvinden. Het is daarbij raadzaam om de belangenorganisatie Amsterdam Gastvrij (AG) te betrekken. **AG is een sterke en deskundige belangenbehartiger van met name B&B's.** Na die periode is er een goed inzicht in het aantal (mogelijke) B&B's.*

FEITEN

Toeristische drukte	<ul style="list-style-type: none">• Bed & breakfast en vakantieverblijf dragen verzorgen samen maar ongeveer 5% van de overnachtingen in Amsterdam (B&B: 3,8 %; VV, 1,4 %).• In de binnenstad is minder dan 1 op de 1000 overnachtingen vakantieverblijf.• Nog te bouwen (20) hotels bieden 5 keer zoveel overnachtingscapaciteit dan alle particuliere toeristische verblijf bij elkaar.• Overnachtingen bij particulieren zijn beter verspreid over de stad dan hotels.
Toeristische overlast	<ul style="list-style-type: none">• Over B&B's komen geen overlastmeldingen binnen.• 99 % van de overlastmeldingen bij "Zoeklicht" betroffen permanente verblijf (short-stay of illegale hotels van woningen).• Van alle door OIS gebruikte indicatoren voor toeristische druk (aantal hotelkamers, coffeeshops, attracties, toeristenwinkels, etc) heeft alleen het aantal Airbnb listings een positieve samenhang met de leefbaarheid in de wijk.• 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).
Woningonttrekking & prijsopdrijving	<ul style="list-style-type: none">• Door effectieve handhaving worden er nu geen illegale hotels meer aangetroffen.• Toeristische verblijf vindt dus alleen plaats in (deel van) <u>hoofdverblijf</u>.• Recent wetenschappelijk onderzoek (Koens et. al.) toont geen eenduidig prijsopdrijvend effect bij particuliere toeristische verblijf in Amsterdam