

## Annex

### Tijdslijn van regelgeving met betrekking tot particuliere toeristische verhuur in Amsterdam

#### 2013 – 2014:

In 2013 werd door de gemeente beleid ontwikkeld voor particuliere toeristische verhuur:

Er werden 3 soorten bepaald:

- 1) Vakantieverhuur: incidenteel bedrijfsmatige verhuur van de hele woning aan maximaal 4 personen – gedurende 60 dagen – 5% toeristenbelasting – vergunning of aanmelding niet nodig. Regelgeving zonder handhaving of controle.
- 2) B&B: maximaal 4 personen – gedurende 365 dagen p/j – hoofdbewoner moet ingeschreven staan – maximaal 40% van een zelfstandige woonruimte. Deze 40% betrof alleen de gastruimten en niet de gemeenschappelijke ruimten: – eenmalig aanmelden bij de gemeente – 5% toeristenbelasting en administratie bijhouden (regelgeving Gemeente Amsterdam 2013) – De B&B registratie was adres-gebonden en niet persoonsgebonden. De B&B was verhandelbaar, overdraagbaar of vervangbaar. Conform Huisvestingswet art. 3.1.2. is onttrekking woonruimte door eigenaar toegestaan zonder vergunning voor gebruik als B&B.
- 3) Short Stay: bedrijfsmatige verhuur vanaf 1 week tot 6 maanden – verboden in postcodegebied 1012 (oneven zijde Singel, Dam en Wallen). Met vergunningsplicht.

#### 2015 – 2016:

- Aankondiging van wet en regelgeving particuliere toeristische verhuur.
- Voor particuliere Short Stay worden geen vergunningen meer verstrekt. Short Stay is uitdrukkelijk bedoeld voor expats, werknemers die naar Amsterdam komen om hier voor een korte periode te en niet bedoeld als toeristenverhuur. 791 vergunningen zullen verlopen of bij overtreding worden ingetrokken.

Bij handhaving van de B&B-regelgeving is onduidelijkheid ontstaan. Verschillende interpretaties blijken in de toepassing van de Huisvestingsverordening. Onzekerheid ontstaat bij de B&B-houders over wetgeving en regelgeving. Bij geschillen moeten B&B's sluiten op last van een dwangsom tot de Gemeente Amsterdam een besluit neemt. Grote economische schade tot gevolg voor B&B-houders na minimaal één jaar afhandelingstijd.

#### Tijdslijn voorwaarden B&B Amsterdam:

##### 2017 - 2019:

- Een "Interne Memo Voorwaarden B&B - 18-12-2017" wordt door de Gemeente Amsterdam opgesteld voor de dienst Handhaving. Een nieuwe interpretatie wordt gehandhaafd waardoor B&B-houders geconfronteerd worden met aangepaste regelgeving. Door aanscherping van de definitie 'toegang' blijken veel B&B's zelfstandige woningen te zijn en daarom in strijd te zijn met de regelgeving.

- Woningvorming zonder vergunning is overtreding van de Huisvestingswet (art. 21 sub d) en wordt beboet met een ambtelijke dwangsom van € 20.500,--.

Door de Gemeente gewijzigde eisen van regelgeving worden op de website geopenbaard:

- De hoofdbewoner staat ingeschreven in de basisregistratie en moet er ook aantoonbaar wonen. Persoonlijke spullen als tandenborstel en kleding moeten zichtbaar aanwezig zijn.
- Handhaving op minimaal 1x per 24 uur aanwezig zijn van de hoofdbewoner.
- De B&B beschikt over maximaal 4 slaapplekken. Geen extra slaapplekken als slaapbank of kinderbedjes mogen aanwezig zijn.
- Geen mogelijkheid tot exploiteren B&B in combinatie met vakantieverblijf.
- B&B moet verplicht sluiten indien hoofdbewoner op vakantie is.
- De hoofdbewoner exploiteert zelf de B&B, vervanging is niet toegestaan.
- Een keuken wordt gedefinieerd als een aanrecht met wasbak en een aansluiting gas of elektra. Één stopcontact bij het aanrechtblad is al een kookgelegenheid. Een magnetron en wasbak is een kookgelegenheid.

Een in pandig zelfstandige B&B wordt hierdoor onmogelijk en verboden: een deur met een slot naar de B&B + één stopcontact bij het aanrechtblad + sanitair maakt de B&B een zelfstandige ruimte. Deze overtreding betekent 'onttrekking woonruimte' en wordt beboet met een dwangsom van € 20.500,--.

- Heeft de deur geen slot dan is de B&B een onzelfstandige ruimte en legaal.
- Voeren van een nachtregister wordt verplicht.
- Toeristenbelasting is verhoogd naar 6%.

2020 - 2021: (alle gegevens conform opgave gemeente Amsterdam)

Op 1 januari 2020 is de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 in werking getreden.

Daarin is opgenomen dat er een vergunningplicht is voor B&B's :

- a) De exploitant heeft de woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van deze woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen.
  - De woning mag geen eigendom zijn van een woningcorporatie.
  - De woning mag geen sociale huurwoning zijn.
  - Een huurder heeft schriftelijke toestemming van de particuliere verhuurder nodig voor het voeren van een B&B.
  - Vergunninghouder moet minimaal 6 maanden op het adres ingeschreven staan om een vergunning aan te vragen.
  - Het beheer is alleen mogelijk door vergunninghouder. Wijziging in tenaamstelling is niet mogelijk bij scheiding, nieuwe relatie of verandering.
  - Een toegewezen vergunning is geen garantie dat de B&B aan de regelgeving voldoet – regelgeving en bestemmingsplan blijft een niet te volgen omschrijving en blijft de verantwoordelijkheid van de aanvrager.
- b) De B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen.
  - Maximaal 40% van het oppervlak mag als B&B gebruikt worden.

- 40% mag niet groter zijn dan 61m<sup>2</sup>: gastenkamers tellen voor 100% en de gemeenschappelijke ruimtes voor 50%. Dus ook trappenhuizen, overlopen en overige verkeersruimten worden meegeteld. Overschrijding wordt beboet tot + € 20.500,--.

c) De B&B beschikt over maximaal vier slaapplekken voor gasten:

- Gastenkamers moeten bestaan uit wanden met een deur.
- Gastenkamers moeten vaste toegewezen ruimten zijn.
- De toeristen slapen in het deel van de zelfstandige woonruimte zoals in de vergunning vermeld.
- De ruimte die aan toeristen wordt verhuurd is een deel van een zelfstandige woonruimte.

d) De vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar:

- B&B's die vóór 31 december 2019 zijn aangemeld maar niet voldoen aan de nieuwe 61m<sup>2</sup> regel krijgen 6 jaar overgangsrecht en moeten in de 6 jaar aanpassen of sluiten.

e) De vergunning is niet overdraagbaar. Verbonden aan de exploitant + de specifieke woonruimte.

f) Het aantal B&B's wordt per wijk beperkt met een quotum. Indien het aantal aanvragen het quotum overschrijdt, wordt de vergunning afgewezen:

- Er worden quota ingevoerd voor alle 99 wijken in Amsterdam.
- Per wijk wordt bepaald hoeveel B&B's er maximaal gevestigd mogen zijn.
- In wijken waar op 31 december 2018 minder dan 15 B&B's zijn komt een quotum van 15.
- In wijken waar op 31 december 2018 tussen de 15-100 B&B's zijn, is een maximale groei van 10% toegestaan.
- In wijken waar op 31 december 2018 meer dan 100 B&B's zijn, is geen groei meer mogelijk.

Als randvoorwaarde geldt dat er in een wijk in maximaal 4% van het aantal particuliere huur- en koopwoningen een B&B mag worden geëxploiteerd.

g) Op 1 oktober 2021 is een landelijke registratie voor toeristische verhuur in werking getreden.

- Meldingsplicht van het registratienummer op alle platforms en advertenties. De advertentie moet vermelden dat de B&B een deel van de woning is.

h) 10% toeristenbelasting afdracht van totale nachtprijs.

Overige - Boetes:

Ondanks waarschuwing van de hoogste rechterlijke macht blijft het disproportionele boetebeleid gehandhaafd bij overschrijding van de regels. Waarschuwingen worden niet gegeven.

Overige – Handhaving:

Gemeente geeft eigen invulling aan de definitie B&B: bouwkundig verbondenheid. De B&B moet rechtstreeks verbonden zijn met de woning van de vergunninghouder. Er mag geen zelfstandige woning tussen zitten. Zolderverdiepingen via gemeenschappelijke trap zijn daarom niet meer mogelijk als B&B ruimte.

#### Tijdslijst voorwaarden Vakantieverhuur Amsterdam:

2013 – 2016:

In 2013 werd door de gemeente beleid ontwikkeld voor particuliere toeristische verhuur in de zin van Vakantieverhuur:

- Incidenteel betaalde particuliere verhuur van de hele woning aan maximaal 4 personen .
- Gedurende 60 dagen.
- 5% toeristenbelasting.
- Vergunning of aanmelding niet nodig.

2017 - 2018:

- 1 oktober 2017 moet elke nacht vakantieverhuur verplicht gemeld worden bij de gemeente.
- Buitensporige boetes worden opgelegd als afschrikkende maatregel en zonder waarschuwing Overtreding wordt beboet met € 6.500,--.

2019: (alle gegevens conform opgave gemeente Amsterdam)

- 1 januari 2019 worden 60 dagen Vakantieverhuur verlaagd naar 30 dagen.
- De gemeente bepaalt dat de hoofdbewoner niet aanwezig mag zijn tijdens Vakantieverhuur.

2020 - 2021: (alle gegevens conform opgave gemeente Amsterdam)

- Vergunning is 1 jaar geldig en moet ieder jaar opnieuw worden aangevraagd.
- Digitale meldingsplicht aan gemeente voor iedere nacht verhuur. Na melding geen mogelijkheid tot wijziging.
- Hoofdbewoner mag niet aanwezig zijn tijdens Vakantieverhuur.
- Per 1 juli 2020 wordt in 3 wijken verboden om Vakantieverhuur aan te bieden. Rechterlijke macht verbiedt de Gemeente Amsterdam verbodswijken te bepalen.
- Op 1 oktober 2021 is een landelijke registratie voor toeristische verhuur in werking getreden.

Meldingsplicht van het registratienummer op alle platforms en advertenties.

- Ondanks waarschuwing hoogste rechterlijke macht blijft het disproportionele boetebeleid gehandhaafd bij overschrijding van de regels.
- 10% toeristenbelasting van totale nachtprijs.