HUURDERSVERENIGING CENTRUM

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. Inspraak huisvestingsverordening Wonen
Antwoordnummer 10011
1000 PA Amsterdam

Amsterdam, 1 juli 2019

Betreft: Inspraak huisvestingverordening Wonen

Geacht College,

Hierbij ontvangt u het commentaar van de Huurdersvereniging Centrum als inspraak op het concept van de Huisvestingsverordening voor 2020.
Op dit concept valt veel te zeggen. De woningmarkt in Amsterdam staat ook zo onder druk dat veel aspecten van die markt goed geregeld moeten worden. De Huurdersvereniging Centrum (HVC) zal zich echter beperken tot een aantal aspecten, die met name het Centrum van Amsterdam raken.

Verbeteringen
Wij zien een aantal duidelijke verbeteringen in de concept verordening. Bijvoorbeeld:
- de **vergunningplicht voor de middeldure woningen.** Waardoor ook die categorie waaraan een grote behoefte bestaat gereguleerd kan worden. Nog beter zou het zijn als de hoogte van de huurbescherming opgetrokken wordt tot € 1000. Dan kan de middencategorie dezelfde bescherming genieten als bij sociale verhuur. En daarmee biedt het voor groepen, die iedereen graag in de stad wil houden, zekerheid.
- ook **het tegengaan van de koop van pied a terres**, een in de binnenstad nog steeds voorkomend verschijnsel, steunen wij. De woningbehoefte is zo groot dat elke woning zinvol gebruikt moet worden en niet voor leegstand met alleen zo nu en dan gebruik door mensen, die al elders een woning hebben.
- en ten derde dat de **woonboten** ook onder de regels van de Huisvestings-verordening vallen kunnen wij alleen maar steunen. Helaas worden veel woonboten al lang niet meer alleen voor bewoning gebruikt, maar worden vele verhuurd voor vakantieverhuur of voor andere doeleinden. Door opname in de Huisvestingsverordening kan het gebruik van woonboten kan nu ook gereguleerd worden, zodat oneigenlijk gebruik kan worden tegengegaan.
- en tenslotte de **voorgestelde bed- en breakfast-regeling**. In het voorstel kunnen we ons helemaal vinden. Op deze manier wordt het een sympathieke vorm van vakantieverhuur.

Omissies en zwakke punten
Er is echter ook een groot punt waarbij de Huisvestingverordening de zelf gestelde doeleinden niet zal bereiken door het ontbreken van de wil om die echt aan te pakken. En dat betreft:
- het **beperken van vakantieverhuur.** Vakantieverhuur blijkt nu te vaak een gedrocht dat veel woningen onttrekt en overlast veroorzaakt. Daarbij gaat het ons niet om **bed en breakfast** – dat wordt goed geregeld in de verordening - maar om de verhuur van hele woningen door toeristen. Goed is dat de termijn van die vorm van verhuur inmiddels is teruggebracht van 60 naar 30 dagen. Maar het heeft alle schijn dat een groot deel van de verhuurders zich niet aan de regels houdt. En dat is bij u bekend! Zo wordt de verplichting om elke verhuur bij de gemeente te melden verzaakt. U stelt terecht dat de Minister van BZK het zo moet regelen dat de registratieplicht ook bij de platforms als Airbnb komt te liggen. Dat heeft zij tot nu toe geweigerd. Wij hebben daarom een andere suggestie om hier iets aan te doen. De vakantieverhuurders verdienen mogelijk duizenden euro's per jaar. Er is weinig fantasie voor nodig om te beseffen dat deze inkomsten niet bij de belasting worden opgegeven. En omdat er

Elandsgracht 70 | 1016 TX Amsterdam | 020 - 420 99 62
info@huurdersverenigingcentrum.nl | www.huurdersverenigingcentrum.nl
Bankrekeningnr: NL65INGB 0009 1104 48 | KvK nummer 34170174

duidelijk aanwijzingen zijn dat veel illegale vakantieverhuur vanuit het buitenland gebeurt verdwijnen deze inkomsten ook grotendeels naar het buitenland. Belastingontduiking is een verschijnsel dat zich als bekend ook elders voordoet. Een voorbeeld was de aannemerij waar door met onderaannemers te werken de belasting- en premiebetaling kon worden vermeden. Om dit te voorkomen is de Wet Ketenaansprakelijkheid vastgesteld. Met deze wet is het mogelijk de hoofdaannemer aan te pakken als de onderaannemer niet aan zijn verplichtingen van premie- en belastingbetaling voldoet. Waarom dan niet bij vakantieverhuur via platforms een vergelijkbare regeling vaststellen? Door het gebrek aan regulering op dit moment loopt de Fiscus mogelijk miljoenen euro's aan inkomsten mis (en de gemeente Amsterdam aan toeristenbelasting). **Onze suggestie is daarom om bij de Staatsecretaris van Financiën te bepleiten dat er extra regelgeving komt om de belastingbetaling vanwege inkomsten uit vakantieverhuur te reguleren.** Dat kan door de verhuurkoepels als Airbnb een registratieplicht op te leggen met vermelding op de website en met registratie van de duur van verhuur per individuele woning. Daarmee kunnen de individuele verhuurders en de mate waarin zij hun woning aan toeristen verhuren bekend worden en kan bij hen belastingheffing plaatsvinden. En daarmee ook de regulering van de omvang van de vakantieverhuur. Denkbaar is dit systeem te vervolmaken door het platform voor belasting aan te slaan als de vakantieverhuurder zelf niet betaalt. Dit moet wettelijk worden geregeld net als alle overige belastingplichten. Blijft regulering op deze manier achterwege dan vindt er in feite rechtsongelijkheid plaats ten opzichte van al die burgers die elk jaar netjes hun inkomsten aan de Fiscus moeten opgeven. En dat geldt ook voor de toeristenbelasting, die hotels en de nette verhuurders wel afdragen. Dit argument zou voor de Staatsecretaris overtuigend genoeg moeten zijn. Een voordeel om vakantieverhuur langs deze weg te regelen is dat de Europese Commissie er geen bemoeienis mee kan hebben – bv. omdat het de vrije concurrentie zou treffen -, omdat belastingheffing een zaak is van de lidstaten van de Europese Unie zelf.

- het beleid de **periode van vakantieverhuur van 60 naar 30 dagen terug te brengen** als generieke maatregel voor de hele stad doet geen recht aan de grote verschillen in drukte, die er in de stad bestaan. Het lijkt duidelijk dat zowel de druk op de woningmarkt als de toeristendruk erg verschilt als bijvoorbeeld de stadsdelen Centrum en Nieuw West worden vergeleken. Het stadsdeel Centrum heeft al jaren veel meer te lijden van vakantieverhuur en toeristendruk dan de stadsdelen daarbuiten. Met name het gebied van postcode 1012 is voor de bewoners daar één groot pretpark geworden zoals onder meer bleek in het rapport van de Ombudsman. De Huurdersvereniging vindt daarom dat op het punt van het tegengaan van vakantieverhuur in stadsdeel Centrum veel verdergaande maatregelen moeten worden getroffen dan alleen het verminderen van de periode dat verhuur is toegestaan. Ook op het punt van de handhaving van vakantieverhuur bereikt de gemeente Amsterdam nog onvoldoende zoals het zelf toegeeft. **De Huurdersvereniging stelt daarom voor om vakantieverhuur in het gehele stadsdeel Centrum niet meer toe te staan (vanaf 01-01-2020).** Een uitzondering kan gemaakt worden voor de reguliere Bed & Breakfast. Een bijkomend voordeel van deze maatregel is dat het de spreiding van toeristen over de hele stad bevordert. En dat is ook een streven van uw College.
U studeert nu op de optie om vakantieverhuur in delen van de binnenstad te gaan verbieden. De herziening van de Huisvestingverordening biedt een prachtige gelegenheid om daarmee te beginnen. De onleefbaarheid van de binnenstad voor bewoners heeft inmiddels zulke vormen aangenomen dat alleen diep ingrijpende maatregelen kunnen helpen.

- in de huidige Huisvestingsverordening is een **quotum** opgenomen van het aantal woningen dat in een woongebouw mag worden **verkamerd**. Het quotum is maximaal 25% van het aantal zelfstandige woonruimten. Zoals bekend is het aantal woningen dat wordt gekocht om vervolgens te verhuren of om te verkameren enorm gestegen. Op allerlei plekken in Amsterdam is het maximum van 25 % al ruim overschreden. Ook in de binnenstad. In het gebied Burgwallen-Oude Zijde is het al 35%. Wij stellen daarom voor het maximum in het Centrum te verlagen naar **15%.** Dat vermindert de druk op de binnenstad en ontmoedigt 'buy to let'.

Tenslotte willen wij onze steun uitspreken voor uw voornemen om kopers van nieuwbouwwoningen te verplichten zelf in de woning te gaan wonen, de **zelfwoonplicht**. De Huurdersvereniging Centrum vindt dit een logische maatregel, die speculatie in de vorm van buy to let moet tegengaan. Zo logisch dat het onbegrijpelijk is dat deze maatregel niet eerder werd ingevoerd. Maar in het Centrum hebben we weinig aan die maatregel. Er is wel veel particulier woningbezit, maar het is bijna allemaal oudbouw. En daar wordt dus flink in gespeculeerd door middel van buy to let. Ook voor die woningen zal dus een zelfwoonplicht moeten komen.

Tot zover onze opmerkingen naar aanleiding van de concept Huisvestingsverordening.

Hoogachtend,

Dingeman Coumou
Voorzitter Huurdersvereniging Centrum