

Gemeente Amsterdam, afdeling Wonen
Inspraak vakantieverhuur
Antwoordnummer 10011
1000 PA Amsterdam

Amsterdam, 22 mei 2020

Onderwerp: inspraakreactie op voorstel van B&W om vakantieverhuur in drie wijken te verbieden

Geacht college van B&W,

Hierbij dient het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) een zienswijze in op uw voorstel om de verhuur van woonruimte via platforms als Airbnb in drie wijken van Amsterdam te verbieden. Uw voorstel voor verbod beperkt zich tot de Burgwallen-Oude Zijde, Burgwallen-Nieuwe Zijde en de Grachtengordel-Zuid. Het HNA vindt dit om meerdere redenen een teleurstellend voorstel en is verbaasd dat u na de uitspraak van de Raad van State van 29 januari dit jaar er niet voor hebt gekozen deze vorm van vakantieverhuur in de hele stad te verbieden zoals de gemeente Den Haag inmiddels gedaan heeft. Onlangs is gebleken dat u de bevoegdheid tot verbod hebt. Zoals de Raad van State met zijn uitspraak heeft aangegeven, verbiedt artikel 21 van de Huisvestingswet om woonruimte zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. U bent derhalve niet verplicht dergelijke vergunningen af te geven!

Om meerdere redenen roepen wij u op alsnog tot een algeheel verbod te besluiten.

1. Sterk verminderde woningvoorraad voor woningzoekenden

De woningvoorraad is aanzienlijk verminderd door het al dan niet illegaal verhuren van woonruimte voor vakantieverhuur. Volgens uw eigen voorstel worden jaarlijks 25.000 woningen gebruikt voor vakantieverhuur. In het Centrum voor een prijs van € 253 per nacht, het hoogste prijsniveau van Europa! De meeste van deze woningen worden illegaal verhuurd. De eind 2017 ingevoerde meldplicht om vakantieverhuur aan te geven bij de gemeente leverde een jaar na invoering op dat nog geen kwart van de vakantieverhuur bij de gemeente wordt gemeld. Dat zal op dit moment niet veel beter zijn. De coronacrisis en daardoor het wegblijven van toeristen zal misschien bij een aantal verhuurders tot andere vormen van tijdelijke verhuur hebben geleid, maar zodra de crisis voorbij is, zal men weer volop aan vakantieverhuur doen. In plaats van dit te faciliteren zou het gemeentebestuur zich volledig moeten richten op het oplossen van de woningnood. Op dit moment zijn er 60.000 woningzoekenden die in Amsterdam een woning zoeken. Het al dan niet illegaal onttrekken van woningen aan de woningmarkt voor vakantieverhuur is een van de oorzaken dat de meeste woningzoekenden op dit moment minstens vijftien jaar moeten wachten op een woning.

2. Den Haag verbied Airbnb wel

In plaats van vakantieverhuur via platforms als Airbnb te faciliteren zou de gemeente een voorbeeld kunnen nemen aan de gemeente Den Haag. Den Haag heeft de uitspraak van de Raad van State aangegrepen om vakantieverhuur in de hele stad te verbieden. De motivatie van de wethouder Wonen van Den Haag is simpel: “We zien dat de snel slinkende voorraad betaalbare woningen in de stad onder druk staat”. En “We zien dat de prijzen van koophuizen snel stijgen, onder andere doordat beleggers huizen kopen om te verhuren.” Uitspraken die duidelijk ook van toepassing zijn op Amsterdam!

3. Onjuiste en beperkte interpretatie van overlast

De vakantieverhuur via Airbnb veroorzaakt voor de bewoners in de omgeving veel overlast. Uit onderzoek blijkt dat 80% van de Centrum-bewoners last heeft van Airbnb. Het college erkent zelf in zijn voorstel dat “De leefbaarheid van de woonomgeving sterk onder druk staat door het sterk toegenomen aantal toeristen dat in woningen logies vindt”. Het onderzoek van O&S, waar u uw voorstel op baseert, dat in slechts de drie genoemde wijken – Burgwallen-Oude Zijde, Burgwallen-Nieuwe Zijde en Grachtengordel-Zuid - de overlast de spuigaten uitloopt, onderschrijven wij niet. Het laat volgens ons alleen maar het topje van de ijsberg zien. En door in deze drie wijken vakantieverhuur te verbieden is de kans groot dat de verhuurders naar andere buurten uitwijken. Wat wordt er dan opgelost? In het onderzoek van O&S staat letterlijk dat er nog zeven wijken met hoge druk en matige leefbaarheid zijn: “Zeven wijken kennen een zeer hoge toeristische druk (de hoogste drie mogelijke scores) en daarnaast een matige score op leefbaarheid. Hier staat de toeristische draagkracht nog niet direct onder druk, maar deze wijken staan wel dichtbij het kritieke deel van het kwadrant. Een negatieve ontwikkeling van de leefbaarheid kan ertoe leiden dat de toeristische draagkracht hier onder druk komt te staan.” De situatie in die buurten is dus al zeer kritisch. Wij menen daarom dat verder verslechtering van die wijken – bijvoorbeeld door het uitwijken van vakantieverhuurders (het ‘waterbed-effect’) naar die buurten – op geen enkele manier mag worden afgewacht.

De verhuurplatforms nemen zelf geen of onvoldoende verantwoordelijkheid voor het voorkomen van overlast, zodat handhaving bijna alleen door de gemeente wordt gedaan. De ervaringen met die handhaving zijn allesbehalve positief. Uw voorstel om vakantieverhuur via de platforms in het grootste deel van de stad mogelijk te maken gaat dus ten koste van de rust en het woongenot van veel bewoners.

4. Falende handhaving

Tot nu toe heeft de handhaving van vakantieverhuur gefaald. Gezien de ervaringen tot nu toe hebben wij er geen vertrouwen in dat dit op korte termijn zal veranderen. Niet alleen de overlast voor bewoners, maar ook de boetes die u oplegt worden door de vakantieverhuurders genegeerd. Van de 17,5 miljoen euro aan boetes die u in de periode van 2016 t/m 2019 heeft opgelegd wegens woonfraude is slechts 5 miljoen geïnd. Met andere woorden: de meeste vakantieverhuurders onttrekken zich straffeloos aan elke vorm van handhaving.

5. Monocultuur economie door prioriteit voor toerisme

Ook de coronacrisis is reden om vakantieverbod door Airbnb totaal te verbieden. Deze crisis maakt wel heel erg duidelijk dat de economie van met name de binnenstad zich eenzijdig richt op de toerist. Een monocultuur, die nu instort. Dit toont onverbiddelijk aan dat we het niet meer moeten hebben van overdadige aantallen toeristen, maar van een economie die divers is en zich met name richt op de bewoners van Amsterdam. In die economie passen platforms als Airbnb niet meer. Het gemeentebestuur zou dit momentum moeten aangrijpen om de economie van Amsterdam te vernieuwen en niet om terug te grijpen op de oude en inmiddels achterhaalde economie van voor de coronacrisis.

6. Noodzaak van bestrijden corona-pandemie

Het bestrijden van de corona-pandemie is op dit moment een wel erg dringend argument om vakantieverbod via platforms als Airbnb te verbieden. Immers verhuur via die platforms is – anders dan bij hotels - ongeregeerd in die zin dat besmettingen niet of moeilijk te achterhalen zijn, mede door de privacyregelgeving. Ook de hygiëne door het schoonmaken/schoonhouden van de verhuurde ruimten is niet gegarandeerd en moeilijk te controleren!

7. Jarenlange wetsovertreding kan niet zo maar op zij geschoven worden

Tot slot willen wij u er toch op wijzen dat u in de afgelopen jaren in strijd met de wet heeft gehandeld door vakantieverbod via platforms als Airbnb te faciliteren zonder vergunningplicht, zoals de uitspraak van de Raad van State aangeeft. Wij menen dat dit u nu aanleiding zou moeten geven om stringenter met deze materie om te gaan. Het opnieuw faciliteren van deze platforms is dat niet. Een algeheel verbod lijkt ons dan ook een veel passender maatregel.

Kortom, wij roepen u op uw voorstel om vakantieverbod via platforms als Airbnb in slechts drie wijken te verbieden in te trekken. In plaats daarvan verwachten wij van u een voorstel om deze vorm van vakantieverbod in de hele stad te verbieden.

Met vriendelijke groet,
Het Huurders Netwerk Amsterdam

Het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) streeft ernaar de belangen te behartigen van alle Amsterdamse huurders, huidige én toekomstige; zowel in de sociale als de commerciële sector. De belangenbehartiging richt zich op individuele huurders, huurdersorganisaties en huurdersgroepen, en op groepen van huurders en organisaties die mede de belangen van huurders vertegenwoordigen. Bij het HNA zijn momenteel de volgende dertig organisaties aangesloten:
Bewonerscommissie 35477 van Rochdale
Bewonerscommissie BellamyNoorlander

Bewonerscommissie Holendrecht
Bewonerscommissie Concordia Noord
Bewonerscommissie Korte Water
Bewonerscommissie Markengouw e.o.
Bewonerscommissie Noorlandercomplex
Bewonerscommissie Tasman Nova Zembla
Bewonerscommissie Van Ollefenstraat
UCP Huurdersvereniging i.o.
Bewonersvereniging Olympia
Carry on the move
Cliëntenbelang Amsterdam
De Latei, belangenvereniging Woon Zorg
Huurdersbelang Zuid
Huurdersbelangenvereniging Mijndenhof
Huurderscommissie Patricia Nellestein
Huurdersplatform Noord
Huurdersvereniging Aterlier WG
Huurdersvereniging Baarsjes / Bos en Lommer
Huurdersvereniging Centrum
Huurdersvereniging De Pijp
Huurdersvereniging Groot Oost
Huurdersvereniging Tuindorp Watergraafsmeer
Huurdersvereniging Westerpark
Initiatief Betaalbaar Wonen Noord
Netwerk Ouderen Adviesraad
Stichting Woon- Werkruimtes voor Kunstenaars
Vereniging Platform Beeldende Kunst
Woonstarters (Bond Precaire Woonvormen en Jongeren netwerk)