

## To be or not to Airbnb? Handhaving in Amsterdam



Al eerder is in [dit](#) blog besproken waarop wordt gehandhaafd bij B&B's. Maar hoe zit het dan als je niet een B&B wilt starten, maar je huis alleen wilt verhuren als je op vakantie bent? Gewoon via Airbnb bijvoorbeeld.

Dat mag zeker, mist je voldoet aan twee regels: niet meer dan 60 dagen per jaar, en niet meer dan 4 personen. Houdt iedereen zich hier aan? Zeker niet. Een quickscan van website Airbnb met zoeken naar 6 personen geeft meer dan genoeg keuze uit appartementen/huizen. Wat dus niet mag, want het maximum is 4 personen. De gemeente Amsterdam wil dan ook dat Airbnb het onmogelijk maakt dat een huis niet volgens de regels wordt verhuurd en het dus niet meer kan om voor meer dan vier personen per huis te boeken. Ook wordt door de gemeente gehamerd op het naleven van de 60-dagen regel. De gemeente wil dus dat de website automatisch een huis blokkeert zodra het meer dan 60 dagen verhuurd is geweest. Daarnaast wil de gemeente dat Airbnb de adresgegevens van de verhuurders aan de gemeente geeft, zodat er gericht gecontroleerd kan worden. Airbnb is tot op heden niet voornemens die gegevens te verstrekken, Amsterdam dreigt in reactie daarop met het verbieden van het platform.<sup>[1]</sup> De twee partijen zijn hierover nog in gesprek. De gemeente wil deze gegevens zodat er minder overtredingen worden begaan, het simpeler wordt voor de gemeente om overtreders op te sporen, en daardoor de kans op overlast van toeristen kleiner wordt.

## Hoe wordt er nu gehandhaafd?

Het opsporen van illegale activiteiten wordt op een aantal manieren gedaan: via melding(en) van burens of politie, eerdere overtredingen, mystery guests, en 'scrapen' (d.m.v. computerprogramma gegevens van een website verzamelen)[2]. Soms gebeurt dit gebiedsgericht: bijvoorbeeld als er vanuit een wijk relatief veel meldingen binnenkomen van politie en buurtbewoners, wordt de gehele wijk onder de loep genomen. Soms ook in reactie op een melding van een bewoner. Het melden door buurtbewoners wordt gepromoot vanuit de gemeente; er is afgelopen zomer een Zomer Hotline actief geweest, en ook nu nog is een online meldpunt Zoeklicht beschikbaar.

De gemeente erkent wel dat ze niet genoeg capaciteit hebben om op alle meldingen van buurtbewoners af te gaan, maar belooft de melders op de hoogte te houden. Het stadsdeel centrum bijvoorbeeld heeft in totaal 2,75 FTE's beschikbaar voor de opsporing en aanpak van zo geheten illegale hotels, plus nog wat indirect vanuit de afdeling Brandveiligheid.

## Wie is de overtreder?

Over het algemeen wordt er gehandhaafd op veelvoorkomende gevallen waarin de woning alleen nog maar voor verhuur aan toeristen wordt gebruikt, en er niet (meer) wordt gewoond. Dit is dan woningonttrekking en een overtreding van de Huisvestingswet en de Regionale Huisvestingsverordening. Of wanneer er aan te veel toeristen wordt verhuurd, wat dan naast een overtreding op de Huisvestingswet en de Regionale Huisvestingsverordening ook een overtreding op het gebied van de brandveiligheid is.

Recent is een opmerkelijke zaak bij de Rechtbank Amsterdam behandeld. Vader bezit de verdieping op de begane grond, en gebruikte dit als pied-à-terre, hij staat dan ook bij een andere gemeente ingeschreven. Dochter woont in het appartement erboven, en is voor 1/100<sup>ste</sup> deel eigenaar van de pied-à-terre. Vader is drie à vier dagen in de week op de begane grond verdieping, de andere dagen verhuurt hij het aan toeristen. Hij regelt de Airbnb reserveringen, schoonmaak en ontvangt de huurpenningen. Dochter ontvangt de toeristen en haar nummer is aan hen overhandigd voor vragen; hier krijgt zij geen vergoeding voor. Helaas is dit niet legaal. Een tweede woning verhuren aan toeristen gedurende de periodes dat je er niet bent mag namelijk niet. Het aanhouden van een tweede woning mag in Amsterdam alleen als de tweede woning door huurder/eigenaar zelf wordt gebruikt; je mag in Amsterdam dus nooit een tweede woning verhuren aan toeristen. Daarbovenop komt nog dat ze meer dan 60 dagen in het jaar verhuuren. De gemeente ziet dit dus als onttrekking van de woning van de woningmarkt, waarvoor ze geen vergunning hadden, en dus een overtreding van de Huisvestingswet en de Regionale Huisvestingsverordening. Vader krijgt dan ook de volledige boete van €12000,- opgelegd. Dochter in eerste instantie ook. De Rechtbank oordeelt daarover dat dit niet proportioneel is; weliswaar is zij medeplichtig aan de overtreding, zij helpt immers mee, maar ontvangt hier helemaal niets voor. Tevens is de rechtbank van mening dat als vader niet het appartement had verhuurd, het niet aannemelijk was geweest dat zij de overtreding was begaan. Zij heeft dus een gereduceerde boete van €3000,- opgelegd gekregen.[3]

Sinds kort is het voor de gemeente ook mogelijk om te handhaven op dezelfde regels in woonboten, daarvoor kon dat niet omdat woonboten onder andere wetten en regelgeving vielen.[4]

## **Airbnb bij huurwoning en VvE**

Bij huurwoningen kan het zijn dat in het contract staat of (onder) verhuren is toegestaan, of dat er eerst toestemming gevraagd moet worden aan de verhuurder. Mocht er namelijk verhuurd worden zonder toestemming te hebben gevraagd, dan heeft de verhuurder in sommige gevallen zelfs het recht om het huurcontract te ontbinden, en de woning te ontruimen.[\[5\]](#)

Indien de woning hoort bij een VvE kan in het reglement staan of verhuren, al dan niet via Airbnb, toegestaan is, of dat er eerst toestemming gevraagd moet worden. Soms is dat echter een grijs gebied en wordt het korte verhuren niet expliciet verboden, omdat dit een relatief nieuw fenomeen is. Lees voor aanvullende informatie over dit onderwerp verder in [dit blog](#).

Wilt u meer weten? Neem dan gerust vrijblijvend contact op.

Alicia Schoo