Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	13 oktober 2021
Portefeuille(s)	Bouwen en Wonen
Portefeuillehouder(s):	Jakob Wedemeijer
Behandeld door	Directie Wonen, bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl
Onderwerp	Eerste resultaten registratieplicht

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over het volgende.

Vanaf 1 oktober handhaaft de gemeente Amsterdam op de registratieplicht vakantieverhuur, die op 1 april 2021 van kracht is geworden. Nu de wettelijke overgangstermijn van zes maanden is verstreken, moet iedere advertentie voor toeristische verhuur van woonruimte voorzien zijn van een registratienummer. Met dit verplichte registratienummer in een advertentie voor verhuur van een woning aan toeristen, kunnen adresgegevens worden achterhaald. Zo wordt illegale verhuur uit de anonimiteit gehaald en heeft de gemeente een goed instrument in handen waarmee proactief kan worden gehandhaafd. De ruimte voor illegale toeristische verhuur wordt met de registratieplicht verder beperkt. De afgelopen jaren heeft Amsterdam verschillende stappen gezet om toeristische verhuur te reguleren en illegale verhuur tegen te gaan. Zo is het nachtencriterium voor vakantieverhuur verlaagd van 60 naar 30 nachten, is er een vergunningplicht voor vakantie- en Bed and Breakfast-verhuur (B&B) gekomen en gelden in wijken quota voor het aantal B&B-vergunningen. De registratieplicht is een nieuwe stap in het beheersbaar krijgen van toeristische verhuur van Amsterdamse woningen.

Tot op heden weigerden platforms als Airbnb zich ervoor in te zetten om illegaal aanbod van de website te weren. Door Amsterdam is langdurig, zowel nationaal bij de regering als internationaal in Europees verband met andere grote Europese steden, actief gelobbyd om dit registratiesysteem te krijgen. Het is goed dat de nieuwe wet nu eindelijk ook een verplichting oplegt aan websites om foute advertenties te verwijderen. Vanaf 1 januari 2022 kan ook direct bij de websites op deze verplichting gehandhaafd worden, indien uw raad instemt met de door het college voorgestelde wijziging van de Huisvestingsverordening.

Stand van zaken registratie op 1 oktober 2021

De grote verhuurplatforms hebben toegezegd mee te werken aan de registratieplicht en vanaf 1 oktober 2021 geen advertenties zonder registratienummer toe te laten. Om inzicht te krijgen hoeveel advertenties zonder registratienummer op 1 oktober 2021 zijn verwijderd door de grote platforms, heeft de gemeente Amsterdam op 4 oktober 2021 een peiling gedaan.

Met de resultaten van de peiling is een vergelijking gemaakt van het aantal advertenties op 28 maart 2021, toen de registratieplicht nog net niet van kracht was, en 4 oktober 2021 waarop de registratieplicht definitief was. Zie onderstaand overzicht 'aanbod advertenties'.

De resultaten bevatten naast het advertentieaanbod van toeristische verhuur van woonruimte (vakantieverhuur en B&B) ook het aanbod van reguliere hotels. Op dit moment is het technisch niet mogelijk om bij alle platforms het reguliere hotelaanbod uit de advertenties te filteren. Alleen het aantal advertenties van Airbnb na 1 oktober bevat vakantieverhuur en B&B exclusief regulier hotelaanbod.

Overzicht aanbod advertenties

Verhuurplatform	**Advertenties 28 maart 2021 voor invoering registratieplicht**	**Advertenties 4 oktober 2021 met registratienummer**
Airbnb	16.648	2.924*
Booking.com	203	252
Expedia	744	168
Tripadvisor	532	441
VRBO	588	343
Totaal	18.715	4.128

*3269 inclusief regulier hotelaanbod

Van het totale advertentieaanbod van de vijf platforms (18.715), is na het verwijderen van advertenties zonder registratienummer minder dan een kwart over (4.128). Hierbij springt Airbnb als grootste platform het meest in het oog. Op 1 oktober 2021 heeft Airbnb meer dan 13.000 advertenties zonder registratienummer verwijderd. Alleen bij Booking.com is sprake van een lichte toename van het aantal advertenties. Hiervoor is nog geen verklaring. Overigens gaat het gaat bij de andere websites (dan Airbnb) om kleine aantallen advertenties.

Een week voor de deadline van 1 oktober 2021 hadden ruim 5.000 mensen een registratienummer aangevraagd. Dat was aanzienlijk minder dan het advertentieaanbod dat alleen al op Airbnb nog getoond werd. Veel aanbieders hadden dus voor 1 oktober 2021 nog een registratienummer moeten aanvragen en dat is overduidelijk niet gebeurd. Dit is mogelijk te verklaren door het aantal 'slapende' advertenties waarvan de verhuurder niet meer actief was, maar niet de advertentie heeft verwijderd. De coronapandemie ervoor gezorgd dat het toerisme vanaf maart 2020 sterk is teruggelopen. Als het toerisme weer aantrekt, zal waarschijnlijk ook het aantal advertenties weer aantrekken, zij het dan niet meer anoniem. Nog onduidelijk is hoeveel verhuurders hun advertentie hebben verwijderd omdat zij niet meer met naam en toenaam bekend willen zijn, bijvoorbeeld omdat zij geen toestemming hebben van de eigenaar of de Vereniging van Eigenaren.

Resultaten handhaving registratieplicht
De onderzoeken naar advertenties zonder of met een verkeerd registratienummer zijn in volle gang. Ook de overtredingen 'achter de registratie' zijn daarbij van belang, zoals langer verhuren dan toegestaan, aan teveel personen, zonder vergunning[1] of zonder de verhuur te melden.
Met de platforms is afgesproken dat zij meewerken aan de handhaving op kennelijk frauduleuze nummers. Zowel Airbnb als Booking.com hebben een 'online tool' ontwikkeld waarmee toezichthouders informatie kunnen opvragen over het registratienummer. Waarbij aangetekend moet worden dat Airbnb uitdrukkelijk heeft aangegeven dat de online tool alleen de registratienummers betreft en niet de overige overtredingen zoals aantal nachten en dergelijke.

Het is nog te vroeg handhavingsresultaten te kunnen geven. In de komende weken wordt bekeken hoe de registratieplicht in de praktijk gaat uitwerken, zodat op een systematische en verantwoorde wijze kan worden gehandhaafd. Medio april 2022 wordt u met de raadsinformatiebrief 'resultaten handhaving woonfraude en incasso 2021' nader geïnformeerd over de resultaten handhaving op de registratieplicht.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Jakob Wedemeijer
Wethouder Bouwen en Wonen

[1] In periode 1 juli 2020 tot en met 31 december 2020 zijn 1.478 vakantieverhuurvergunningen afgegeven. In de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 zijn 2.035 B&B-vergunningen afgegeven. Bron: Rapportage toeristische verhuur van woonruimte 2020.