

Na stoere praat volgt het serieus handhaven

Veel wereldsteden zoeken naar manieren om met Airbnb om te gaan. Afspraken in Amsterdam hebben de groei van deze woningverhuur afgezwakt, zegt de wethouder. Maar is dat zo?

Door **Jorg Leijten** en **Mirjam Remie**

AMSTERDAM. Ikea-meubilair in de woonkamer, lege kledingkasten, een voorraad witte handdoeken, nergens foto's of post. Als gemeentelijke handhavers een huis zo aantreffen, dan weten ze: bingo! Hier zit hoogstwaarschijnlijk een illegaal hotel.

Vorig jaar was het bijna dagelijks raak in Amsterdam. Tijdens hun controles vonden handhavers niet zelden meerdere illegale hotels in een straat. Waren ze het ene appartement aan het sluiten, dan kwamen de rolkoffers alweer aan voor het volgende appartement. Soms bleek een heel pand te worden verhuurd aan toeristen.

Een jaar geleden maakten Amsterdam en vakantiehuursite Airbnb nieuwe afspraken om de illegale verhuur terug te dringen. De belangrijkste afspraak: een teller die Airbnb op de site introduceerde, die verhuurders vertelt wanneer zij de grens van zestig dagen verhuur naderen. Langer dan dat mogen zij volgens de Amsterdamse regels een woning niet meer verhuren. Tenzij ze een vergunning hebben of een *bed 'n breakfast* zijn.

Krijgt de hoofdstad de illegale verhuur onder controle door de afspraken met marktleider Airbnb? Volgens wethouder Laurens Ivens (Wonen, SP) zijn de eerste signalen positief. Gemeentelijke handhavers stuiten minder vaak op complete panden die illegaal aan toeristen worden verhuurd. In de eerste helft van 2017 werden 79 illegale hotels gesloten, tegen 284 hotels een jaar eerder. De gemeente inde in het eerste halfjaar van 2017 wel al bijna twee miljoen euro aan boetes - net zoveel als in 2016. In september konden bijna 1.300 verhuurders op Airbnb geen boekingen meer accepteren, in de meeste gevallen omdat ze de limiet van zestig dagen hadden bereikt. Een „oppepper” voor Ivens. „Ik had gehoopt dat we richting de duizend zouden gaan.”

Cijfers over 2017 komen eraan

De echte effecten van de overeenkomst worden pas zichtbaar als de cijfers over heel 2017 beschikbaar zijn. Maar het lijkt erop, zegt Ivens, dat de groei van woningverhuur aan toeristen is afgezwakt en dat het aantal misschien zelfs stabiliseert. Dat is, denkt hij, een direct gevolg van de Amsterdamse aanpak: een combinatie van strenge handhaving en de overeenkomst met Airbnb.

Vanaf 1 januari komt daar nóg een handhavingsinstrument bij, als ambtenaren boetes van 6.000 euro gaan innen voor verhuurde woningen die niet bij de gemeente zijn aangemeld. Dat is sinds 1 oktober verplicht.

„Als we niets hadden gedaan”, zegt Ivens, „of alleen maar stoere praat hadden uitgeslagen zonder daadwerkelijk te handhaven, dan had de groei zich echt nog wel even doorgezet.”

Met zijn opmerking over 'stoere praat'

doelt Ivens op Berlijn, dat Airbnb vorig jaar verbod maar daar dit jaar alweer van moest terugkomen: zo'n verbod bleek niet te handhaven.

Veel wereldsteden worstelen met de opkomst van de deeleconomie, waarvan Airbnb een belangrijke exponent is. Zo kwamen er in New York strengere regels nadat de stad had bedreigd met een algemeen verbod op verhuur via Airbnb van wege overlast. In Londen werd eind 2016 een verhuurlimiet van negentig dagen aangekondigd omdat daar woningen aan de al krappe woningmarkt werden onttrokken.

Ook in Nederland beginnen steden zich zorgen te maken over deze vormen van vakantieverhuur. De overeenkomst die Amsterdam met Airbnb sloot, geldt daarbij veelal als blauwdruk. Zoals in Utrecht waar vanaf februari, mits de gemeenteraad instemt, woningen nog maximaal zestig dagen verhuurd mogen worden. In Amstelveen wordt dat in de loop van dit jaar maximaal dertig dagen.

Over hoeveel illegale hotels er nou echt zijn in Amsterdam, bestaat nog altijd onduidelijkheid. De lappendeken aan regels - in Amsterdam kan toeristenverhuur op drie manieren - en het gegeven dat bij advertenties op Airbnb geen adres staat, maakt het moeilijk te bepalen of een verhuuradres legaal is.

Volgens Ivens wordt zo'n twintigprocent van de gehele woningen (dus niet de enkele kamers) die op de verschillende vakantiehuursites staan, voor meer dan zestig dagen per jaar verhuurd. Dat komt neer op zo'n 3.500 woningen, zegt hij. Maar daarvan heeft een deel een vergunning - Amsterdam heeft 1.000 shortstayvergunningen afgegeven - en er zitten bed 'n breakfasts bij, die het hele jaar mogen worden verhuurd. Ze zijn dus niet allemaal illegaal.

Hoeveel illegale hotels er nou echt zijn in Amsterdam, is nog altijd onduidelijk.

Bovendien zijn er meer regels dan alleen de zestigdagenlimiet, die bepalen of verhuur van een kamer of een woning legaal is. In Amsterdam mag zeventig procent van de woningen überhaupt niet verhuurd worden aan toeristen, zegt Ivens.

Gemeente is aan het 'scrapen'

Ivens baseert zich op gegevens die zijn ambtenaren hebben verzameld door 'scraping': het digitaal ophalen van gegevens vanaf de vakantiehuursites. Op die manier kan Amsterdam zien wat er wordt aangeboden op vakantiehuursites (in juni dit jaar 21.042 advertenties, waarvan 18.000 op Airbnb). Maar Amsterdam kan niet precies zien wat er daadwerkelijk verhuurd wordt: die gegevens heeft alleen Airbnb. Het bedrijf deelt ze met de gemeente - dat is een van de afspraken uit de overeenkomst.

Airbnb stelt dat het aantal woningen dat meer dan zestig dagen per jaar wordt verhuurd sinds de overeenkomst in januari, met bijna driekwart is teruggedrongen. Vanaf januari tot september 2017 was volgens het bedrijf nog maar vijf procent van de gehele woningen op de site meer dan zestig dagen verhuurd; in dezelfde periode een jaar eerder was dat nog zeventien procent. Volgens de gemeente stonden er in januari ruim 15.000 en in juli zo'n 13.500 gehele woningen op Airbnb. Dat zou betekenen dat van januari tot september 2017 zo'n 700 woningen meer dan zestig dagen verhuurd zijn via Airbnb - waarvan sommigen vermoedelijk een vergunning hebben.

Particuliere 'scrapers' komen op een heel ander getal uit. De Amerikaanse Murray Cox van de website *Inside Airbnb* en de Nederlandse dataonderzoeker Nico van Gog stellen dat er 5.000 illegale hotels zijn in Amsterdam, zo brachten ze vorige week



via *Trouw* naar buiten. Ze kwamen onafhankelijk van elkaar tot dat aantal. Cox schrijft per mail dat hij heeft gekeken naar de bezettingsgraad per adres, en dat hij die wetenschap baseert op de recensies van huurders. „Dat is een veelgebruikte methode onder onderzoekers en steden over de hele wereld. Omdat Airbnb weigert betekenisvolle gegevens te verstrekken”,

Volgens Cox en Van Gog bemoeilijkt Airbnb scraping onder meer door de



De overlast door vakantieverhuur is volgens bewoners minder geworden, andere ergernissen nemen toe.

straatnaam uit de advertentie weg te laten. „Zo proberen ze de handhaving en controle te dwarsbomen”, zegt Cox. „Als Airbnb niets te verbergen had, zouden ze open zijn over hun gegevens.”

Maar Airbnb stelt dat de schattingen van particuliere scrapers niet kloppen, onder meer doordat die geen onderscheid maken tussen de verschillende soorten verhuur en een verkeerde methode gebruiken om uitspraken te doen over de geboekte nachten. Airbnb wijst op de

lange geschiedenis van samenwerking met Amsterdam en op het feit dat de cijfers worden geverifieerd door een onafhankelijke derde partij.

Airbnb heeft zelf het beste inzicht in het aantal boekingen, zegt wethouder Ivens. „De gegevens die we van hen krijgen, worden gecontroleerd door een notaris. En we zijn er niet van afhankelijk: wij hebben eigen digitale rechercheurs. Zij gaan na of ze de ontwikkelingen herkennen die Airbnb schetst. Tot nu toe hebben we geen reden

aan hun cijfers te twijfelen.”

Het getal van 5.000 illegale hotels dat Murray en Van Gog naar buiten brachten, kan Ivens niet duiden. „Ik weet niet wat zij onder 'illegaal' verstaan. Het is onduidelijk of daar bijvoorbeeld ook bed 'n breakfasts bij zitten.”

De discussie verschuift

Politiek gezien is het onderwerp vakantieverhuur inmiddels minder beladen. Tot vorig jaar maakten vooral de linkse partijen zich druk om dit „kapitalistisch monster” (GroenLinks), inmiddels heeft elke partij in het verkiezingsprogramma staan dat de maximale verhuurtermijn moet worden verkort naar dertig dagen. De wethouder is daar voorstander van, mits het juridisch handhaafbaar is - en dat is onzeker. „We willen niet voor aap staan bij de rechter.”

Ook onder bewoners lijkt de angel uit het onderwerp. Ja, Amsterdammers maken zich nog steeds druk over de veranderende stad; over de hoge woningprijzen en ratelende rolkoffers in hun straten. Maar vakantieverhuur wordt in het publieke debat niet meer als enige oorzaak aangewezen. De discussie gaat ook over projectontwikkelaars die studentenkamers aanbieden voor 1.250 euro per maand, zoals vorig jaar gebeurde bij het project NorthOrleans in Amsterdam-Noord. En over vastgoedboeren die regels omzeilen om zo veel mogelijk geld uit hun panden te slepen, zoals onlangs gesuggereerd werd over prins Bernhard jr.

Airbnb kreeg onevenredig veel aandacht in het debat, zegt Airbnb-beleidsmanager Bo de Koning, die de contacten met lokale overheden onderhoudt. „We zijn een symbool voor complexe materie als woningnood en drukte.” Het bedrijf probeerde de discussie de afgelopen jaren vaak een andere kant op te sturen: door te benadrukken dat ze verantwoordelijk zijn voor maar vier procent van de bezoekers aan Amsterdam, en dat die bezoekers gemiddeld veel meer geld uitgeven dan de gemiddelde hotel- en cruisebezoeker.

En dan zijn er nog de argumenten van de spreiding van toerisme naar gebieden buiten de binnenstad, waaraan Airbnb bijdraagt, en het profijt dat de lokale bevolking heeft van het drukker worden van de stad. „Wij zorgen er juist voor dat geld naar bewoners gaat, in plaats van naar de grote spelers in de toerismesector die in buitenlandse handen zijn”, zegt De Koning. Ze wijst ook op de gemeentelijke monitor waaruit blijkt dat de overlast in Amsterdamse stadsdelen de afgelopen tien jaar is afgenomen - in tegenstelling tot wat de lokale nieuwsvolger zou denken.

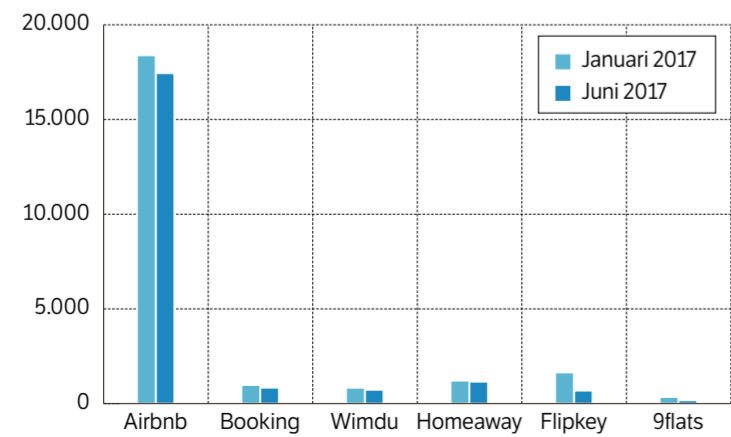
Ivens ziet dat de discussie verschuift, naar andere excessen op de woningmarkt. „Door al die handhavingsinstrumenten hebben we veel weten te bereiken. Als je geld hebt en een beetje verstand, ga je nu echt geen pand meer kopen om daar een illegaal hotel van te maken.” Er zijn eenvoudiger manieren om geld te verdienen, volgens de wethouder. „Als je veel vermogen hebt, kun je in deze stad op een legale manier veel geld verdienen. Waarom zou je het dan op een illegale manier doen?”

■ Airbnb kreeg onevenredig veel aandacht in het debat.

Bo de Koning
Beleidsmanager
Airbnb Amsterdam

Particulier aanbod van woningen

Aanbod toeristische verhuur van woonruimte in Amsterdam

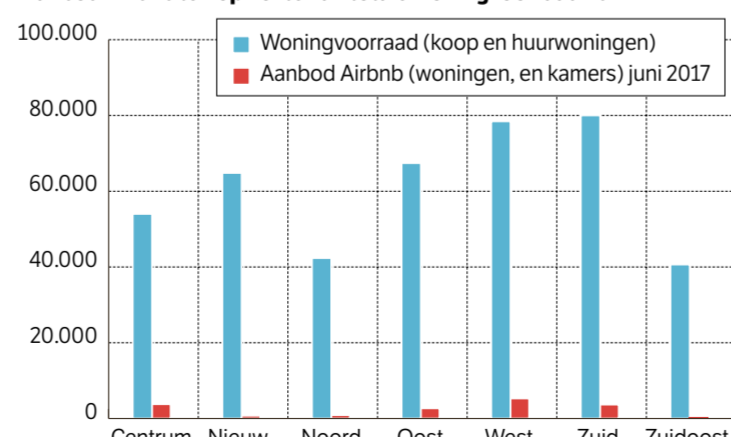


De totalen bevatten mogelijk dubbelingen, sommige advertenties staan op meerdere websites.

Bron: digitaal toezicht gemeente Amsterdam

Meeste Airbnb-verhuur buiten Centrum

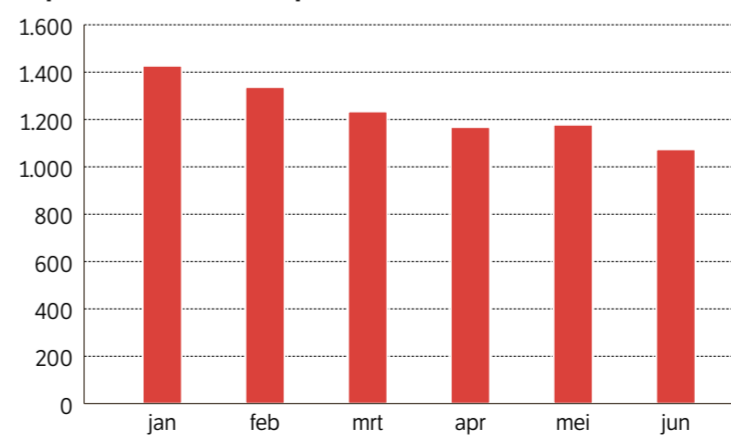
Aanbod Airbnb ten opzichte van totale woningvoorraad 2017



Bron: digitaal toezicht gemeente Amsterdam

Sinds afspraken van januari 2017 loopt aanbod terug

Capaciteit voor meer dan 4 personen via Airbnb



Het verhuren aan meer dan vier personen is alleen toegestaan wanneer er sprake is van een hotelvergunning.

NRC 020118 / RL / Bron: digitaal toezicht gemeente Amsterdam