



EUROPESE COMMISSIE

Klacht – Inbreuk op het EU-recht

Lees voordat u dit formulier invult, aandachtig alles over *Een klacht indienen bij de Europese Commissie*:

[https://ec.europa.eu/assets/sg/report-a-breach/complaints\\_nl/](https://ec.europa.eu/assets/sg/report-a-breach/complaints_nl/)

Alle velden met een \* zijn verplicht. Wees zo kort en duidelijk mogelijk. Gebruik eventueel een extra blad.

## 1. Identiteit en contactgegevens

	Klager*	Uw vertegenwoordiger ( <i>indien van toepassing</i> ):
Aanspreekvorm* Dhr./Mevr.	Dhr	Mevrouw
Voornaam*	Hans Onno	Iris
Achternaam*	van den Berg	De Roos
Organisatie	Amsterdam Gastvrij	Van Bavel Advocaten
IAdres*	Lauriergracht 128	Barbara Strozilaan 201
Plaats*	Amsterdam	Amsterdam
Postcode*	1016 RS	1083 NH
Land*	Nederland	Nederland
Telefoon	+31651208094	31653890371
E-mail	<a href="mailto:info@amsterdamgastvrij.com">info@amsterdamgastvrij.com</a>	<a href="mailto:deroos@vanbaveladvocaten.nl">deroos@vanbaveladvocaten.nl</a>
Taal*	Nederlands	Nederlands
Moeten we de correspondentie naar u sturen, of naar uw vertegenwoordiger?*	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. Hoe is het EU-recht geschonden?\*

	Instantie/orgaan waarop klacht betrekking heeft
Naam*	Gemeente Amsterdam
Adres	Amstel 1
Plaats	Amsterdam
Postcode	1011PN
EU-land*	Nederland
Telefoon	020 552 2968
Mobiel	Niet beschikbaar
E-mail	<a href="mailto:l.ivals@amsterdam.nl">l.ivals@amsterdam.nl</a> <a href="mailto:A.eefting@amsterdam.nl">A.eefting@amsterdam.nl</a>

### 2.1 Welke **nationale maatregelen** zijn volgens u in strijd met het EU-recht, en waarom?\*

1. Huisvestingsverordening Amsterdam 2016: artikel 3.1.2 paragraaf 6 sub c alsmede artikel 3.1.2 paragraaf 7, sub b en c
2. Beleidsregel 12, sub paragraaf 2.1.2 van de Beleidsregels Woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017 zoals geldend per 1 januari 2019
3. Beleidsregel Gemeente Amsterdam "Bed & Breakfast starten of afmelden" onderdeel "voorwaarden", zoals gepubliceerd op de site van de gemeente Amsterdam per 15 januari 2019.
4. Beleidsregel Gemeente Amsterdam "Vakantieverhuur melden of annuleren" onderdeel "voorwaarden en melding maken" zoals gepubliceerd op de site van de gemeente Amsterdam per 15 januari 2019.

De maatregelen zijn in strijd met artikelen 15, lid 2, sub a en 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn alsmede met artikel 17 EU Handvest omdat zij (I) niet in overeenstemming zijn met het nationale recht en/of (II) niet of nauwelijks een gerechtvaardigd doel/dwingende reden in het algemeen belang dienen en/of (III) indien zij wel een algemeen belang zouden dienen, er geen sprake is van een evenwicht tussen

het met de inbreuk gediende algemene belang en het individuele belang van de particuliere verhuurder en dus verder gaan dan nodig is om het nagestreefde doel te bereiken.

## 2.2 Om welke **EU-regels** gaat het?

Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt (PB 2006, L 376/36; hierna: de Dienstenrichtlijn), artikel 15, lid 2, sub a en artikel 15 lid 3.

Artikel 17 Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie

## 2.3 Omschrijf het probleem, geef de nodige feiten en vertel waarom u een klacht indient\* (max. 7000 tekens)

Amsterdam is een populaire bestemming voor bezoekers: overnachters (toeristen) als niet-overnachters. Bij de gemeente Amsterdam leeft de perceptie dat de drukte in de stad door de toegenomen aantallen toeristen de leefbaarheid in de stad aantast. Met als reden "verminderen van de drukte en dus verbetering van leefbaarheid in Amsterdam en/of beheersen woonruimtevoorraad" heeft de gemeente Amsterdam een aantal regels opgesteld die het verhuren door particulieren van slaapplekken aan toeristen beperken. Deze regels zijn geënt op de Nationale Huisvestingswet waarmee een gemeente haar woningvoorraad kan sturen in geval van schaarste. Overtreding van deze regels leidt tot een 20.500 euro boete wegens het onttrekken van de woning aan de woonruimtevoorraad (het verloren gaan van woningen voor bewoning).

Deze regels schieten hun doel voorbij nu zij niet bijdragen aan de doelstellingen van de gemeente en ook geen invloed hebben op de stand van de woonruimtevoorraad. Beboeting wegens woningonttrekking is een disproportionele maatregel voor die gevallen waarin vaststaat dat de verhuurder de woning daadwerkelijk bewoont en er dus ook geen woningen verloren gaan voor bewoning. De onderhavige klacht ziet op deze onevenwichtige situatie en is in lijn met de inbreuk procedure dd. 24/01/19 tegen de België mbt de met de Dienstenrichtlijn strijdige Brusselse regels "particuliere toeristische verhuur".

De regels staan in de Huisvestingsverordening. Hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden een bewoner zijn woning mag gebruiken voor particuliere verhuur bestaande uit vakantieverhuur (verhuur van de gehele woning gedurende 30 dagen per jaar) en Bed & Breakfast (B&B) (verhuur deel van de woning) zonder dat hiervoor een vergunning voor het (gedeeltelijk) onttrekken van de woning aan de woonruimtevoorraad als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet noodzakelijk is (onttrekkingsvergunning). De in de Huisvestingsverordening opgenomen regels zijn uitgewerkt in het "Beleid" zoals genoemd in paragraaf 2.1 punten 2 -4 van het onderhavige klachtenformulier.

De voorwaarden waar deze klacht op ziet zijn de volgende: (1a) vakantieverhuur aan maximaal 4 personen, (1b) maximaal 4 slaapplekken voor 4 gasten in de B&B, (3) maximale gebruiksoppervlakte voor B&B is 40% van de woning, (4) alleen de hoofdbewoner mag een B&B exploiteren, (5) B&B ruimte mag niet tegelijkertijd een eigen opgang hebben *en* alle voorzieningen als keuken, toilet en wasgelegenheid bevatten, (6) tuinhuisjes en zolderkamers mogen niet worden gebruikt voor B&B, (7a) het exploiteren van een B&B mag niet worden gecombineerd met vakantieverhuur en (7b) B&B mag niet worden geëxploiteerd tijdens de vakantie van de hoofdbewoner. Voor vakantieverhuur geldt voorts een maximum van 30 dagen per jaar. Per 1 januari 2019 is het maximum aantal dagen verlaagd van 60 naar 30 (hierna "Verlaging vakantieverhuurdagen"). De voorwaarden 1 t/m 7 en de Verlaging vakantieverhuurdagen (hierna tezamen: de "Maatregelen") hebben volgens de gemeente tot doel om

overlast veroorzaakt door de toegenomen drukte vanwege toeristen in Amsterdam te bestrijden en dus de leefbaarheid in de stad te bevorderen.

De Maatregelen zijn in strijd met artikelen 15, lid 2, sub a en 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn alsmede met artikel 17 EU Handvest om de 3 redenen zoals uiteengezet in paragraaf 2.1 van het onderhavige klachtenformulier.

I: in strijd met nationale recht. De Huisvestingsverordening en het Beleid zijn gebaseerd op de Huisvestingswet. Zij zien op alle woningen in de stad en missen hierdoor wettelijke grondslag. Sturing in de woonruimtevoorraad op basis van de Huisvestingswet door beleid van toepassing op alle woningen kan namelijk alleen maar beheersing van de schaarste en evenwichtige verdeling van woonruimte dienen. Sturing in de woonruimtevoorraad op basis van de Huisvestingswet ter waarborging van leefbaarheid mag blijkens de parlementaire geschiedenis van deze wet geen betrekking hebben op alle woningen maar slechts op een complex of straat.

II: geen gerechtvaardigd doel/dwingende reden in het algemeen belang nu de door de gemeente beoogde vermindering van de drukte niet of nauwelijks wordt bewerkstelligd door de Maatregelen. Ten eerste substantieert de gemeente nergens wat overlast door drukte inhoudt en/of hoeveel de drukte gestegen zou zijn vanwege bij particulieren overnachtende toeristen en/of op welke wijze de Maatregelen de drukte zouden terugdringen. Ten tweede is particuliere verhuur slechts verantwoordelijk voor hooguit 5% van de drukte (11% van 43%, zie hieronder). De Maatregelen dragen dan ook niet bij tot verminderen/bestrijden van de drukte. Drukke wordt bepaald door bezoekdagen en niet door bezoekers: 57% van de bezoekdagen komt van niet overnachtende bezoekers uit Amsterdam/Nederland en 43% van buitenlandse toeristen. Van het aantal toeristische overnachtingen verblijft 11% bij particulieren, 89% verblijft in een hotel. Ten derde draagt particuliere verhuur juist bij aan spreiding van de drukte. Volgens de gemeente is de drukte in het centrum het grootst. Het merendeel van de hotelgasten verblijft in het centrum terwijl van de particuliere verhuur 72% buiten het centrum verblijft. Het beperken van particuliere verhuur lost de drukte dus niet op. Bovendien ligt het op de weg van de regulerende overheid om de ingenomen stelling over de effectiviteit van de maatregel te onderbouwen aan de hand van een analyse met specifieke gegevens (zie ook C-577/10 p.53 en C-161/07 p.36). Tot nu toe is de gemeente daarin niet geslaagd.

III: geen evenwicht tussen het met de inbreuk gediende algemene belang en het individuele geschade belang van de particuliere verhuurders: de Maatregelen gaan verder dan nodig is om het nagestreefde doel te bereiken. Particuliere verhuur is verantwoordelijk voor hooguit 5% van de drukte. Zouden de Maatregelen de drukte al terugdringen, heeft dit een zeer geringe positieve impact. Hiertegenover staan negatieve gevolgen van die zwaarder wegen. Voor Amsterdamse economie nu gasten in particuliere accommodaties meer uitgeven dan hotelgasten en 85% van het met particuliere verhuur verdiende geld ten goede komt aan de Amsterdammer in tegenstelling tot de winst van de buitenlandse hotelketens. Negatieve gevolgen voor de particuliere verhuurders nu meer dan 40% van de particuliere verhuurders de opbrengsten hiervan gebruikt om in hun woning te kunnen blijven wonen en benadeling van meer dan 20.000 adressen en meer dan 30.000 personen voor meer dan 170 miljoen euro.

De particuliere verhuurder wordt geconfronteerd met regels die bij niet-naleving een hoge boete opleveren voor woonruimte onttrekking terwijl dit niet aan de orde is omdat de particuliere verhuurder in zijn woning blijft wonen. De Maatregelen dragen noch bij tot het behoud van de woonruimte voorraad en noch tot verbetering van de leefbaarheid. Dat de Maatregelen ook een wettelijke grondslag missen maakt het nog klachtwaardiger.

2.4 Ontvangt het betrokken land nu (of eventueel in de toekomst) EU-geld voor de kwestie waarop uw klacht betrekking heeft?

Ja (licht hieronder toe)  Nee  Weet ik niet

### 2.5 Heeft uw klacht betrekking heeft op het EU-Handvest van de grondrechten?

De Commissie kan een zaak alleen onderzoeken als het gaat om de toepassing van EU-wetgeving door een lidstaat.

Ja (licht hieronder toe)  Nee  Weet ik niet

Zoals aangegeven in 2.1, 2.2 en 2.3 van dit klachtenformulier zijn de maatregelen in strijd met artikel 17 van het EU-Handvest van de Grondrechten.

### 3. Eerdere stappen om het probleem op te lossen\*

Hebt u al maatregelen genomen in het betrokken land om dit probleem op te lossen?\*

**Zo ja**, om wat voor stappen ging het?  Administratieve stappen  Juridische stappen

3.1 Geef een korte beschrijving van: (a) de betrokken instantie/autoriteit/rechtbank en het uiteindelijke resultaat; (b) andere stappen waarvan u op de hoogte bent.

Een aantal leden voeren juridische procedures met name tegen de boetes vanwege onttrekking van woonruimte die worden opgelegd vanwege het overtreden van de Maatregelen terwijl de woonruimte voorraad niet wordt aangetast omdat de particuliere verhuurder zelf aldaar woont. Er zijn verschillende procedures aanhangig bij de Gemeente (bezwaar procedure), de Rechtbank en de Raad van State. Er is ook al een aantal procedures afgerond. De Raad van State heeft in de uitspraak ECLI:NL:RVS:2019:317 beslist dat er bij vakantieverhuur sprake is van onttrekking van woonruimte bij overtreding van de regel "niet meer dan 4 gasten" ondanks dat de particuliere verhuurder in de woning woont en de woonruimtevoorraad dus niet werd aangetast. Alle aanhangige zaken (zowel bij gemeente als bij rechtbank) worden overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State afgedaan. In dit opzicht is het dan ook niet opportuun om de lijst van deze aanhangige zaken op te noemen daar deze zaken geen verandering zullen brengen in de stand van de Nederlandse jurisprudentie. Alle zaken aanhangig waarbij de Maatregelen zijn overtreden zullen dus leiden tot een boete wegens woonruimte onttrekking ook in die gevallen waarin de woonruimte voorraad niet is aangetast omdat de particuliere verhuurder zelf in de woning woont. De Nederlandse rechter volgt het Amsterdamse beleid ipv het te toetsen aan rechtsbeginselen van vrij verkeer van diensten/goederen, publiek belang en proportionaliteit.

3.2 Is uw zaak door de instantie/autoriteit/rechtbank afgehandeld, of nog steeds hangende? Is de zaak nog hangende, wanneer kan dan een beslissing worden verwacht?\*

**Zo nee** licht dan hieronder toe (indien van toepassing).

- Er is nog een zaak over deze kwestie aanhangig bij een nationale of Europese rechtbank
- Er is geen oplossing voor het probleem
- Er is een oplossing, maar die is te duur
- De termijn is verstreken
- Geen juridische status (niet in een positie om juridische stappen te ondernemen, licht toe waarom niet)

Zoals hierboven aangegeven is er een uitspraak van de Raad van State die in lijn is met de visie van de gemeente. Verdere Nederlandse procedures aanhangig maken heeft op dit moment geen zin.

- Geen advocaat/rechtsbijstand
- Ik weet niet welke oplossingen beschikbaar zijn voor het probleem
- Overige (toelichten)

4. Heeft u al contact gehad met andere instellingen of organen van de EU om hulp te vragen bij het oplossen van uw probleem? Zo ja, vermeld de referenties:

- Verzoekschrift aan het Europees Parlement – Ref.:.....
- Europese Commissie – Ref.:.....
- Europese Ombudsman – Ref.:.....
- Overig – vermeld de instelling of het orgaan waarmee u contact heeft gehad, en het referentienummer van uw klacht (bijv. SOLVIT, FIN-Net, Europees Consumenten Centrum)

Nee. Een klacht bij de Europese Commissie met het verzoek om een inbreukprocedure te starten lijkt ons het meest gepast, vooral gezien de eerdere uitspraak van de EC richting de Belgische staat in verband met vergelijkbare regelgeving in de gemeente Brussel.

5. Vermeld alle documenten/bewijsstukken die u de Commissie, als zij daarom verzoekt, zou kunnen verstrekken.

 Stuur de Commissie nu nog geen documenten.

1. Huisvestingsverordening Amsterdam 2016: artikel 3.1.2 paragraaf 6 sub c alsmede artikel 3.1.2 paragraaf 7, sub b en c
2. Beleidsregel 12, sub paragraaf 2.1.2 van de Beleidsregels Woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017 zoals geldend per 1 januari 2019
3. Beleidsregel Gemeente Amsterdam "Bed and Breakfast starten of afmelden" onderdeel "voorwaarden", zoals gepubliceerd op de site van de gemeente Amsterdam per 15 januari 2019.
4. Beleidsregel Gemeente Amsterdam "Vakantieverhuur melden of annuleren" onderdeel "voorwaarden en melding maken" zoals gepubliceerd op de site van de gemeente Amsterdam per 15 januari 2019.
5. Zienswijze ingediend namens Amsterdam Gastvrij op het voornemen van de Gemeente Amsterdam tot terugbrengen vakantieverhuur van 60 naar 60 dagen (oktober 2018).
6. Daverende rolkoffers, politiek visiestuk Amsterdam Gastvrij: "vakantieverhuur en Bed & Breakfast, feiten en mythen" (begin 2018).
7. Feitenboek Amsterdam Gastvrij september 2018.
8. Presentatie Amsterdam Gastvrij: de drukte in de stad is voor meer dan de helft veroorzaakt door Nederlanders.
9. Berekening schade Verlaging Vakantieverhuurdagen ad 170 miljoen euro.

#### 6. Persoonsgegevens\*

Mag de Commissie uw identiteit bekendmaken bij contacten met de autoriteiten van het EU-land waartegen uw klacht is gericht?

- Ja       Nee

 Soms kan de Commissie uw klacht makkelijker behandelen als zij uw identiteit bekend mag maken.