1. Introductie

Ik heb ongeveer 40 jaar in het bestuursrecht gewerkt; eerst 18 jaar als belastinginspecteur, daarna ruim 20 jaar als raadsheer in het Gerechtshof van Amsterdam.

Op 1 juli jl. ben ik - kort voor het bereiken van de AOW gerechtigde leeftijd - met pensioen gegaan. Op alle rechtsgebieden heb ik recht gesproken. Maar ik hield mij de laatste jaren professioneel gezien veruit het meeste bezig met het belastingrecht.

Sinds enige jaren verricht ik onderzoek naar het recht betreffende de verhuur van woonruimte aan toeristen (in Nederland en Amsterdam in het bijzonder). Die materie boeit mij buitengewoon. Ik heb er reeds drie maal in het NJB over gepubliceerd.

2. Mijn onderzoek

2.1. Met betrekking tot verhuurders van woonruimte aan toeristen

De allerbelangrijkste bevindingen van mijn onderzoek zijn deels opzienbarend, deels verontrustend:

1. De gemeenteraad is van oordeel (1) dat toeristen in Amsterdam veel overlast veroorzaken, en (2) dat veel van die overlast aan toeristen die woonruimte in Amsterdam huren is toe te rekenen. Uit onafhankelijk SEO-onderzoek ("Overnachten in Amsterdam, Verkenning toerisme en particuliere vakantieverhuur", april 2021, pag. 12) blijkt echter dat de gemeente dat laatste standpunt niet hard kan maken. Het SEO-onderzoek heeft als onontkoombare consequentie dat de toeristische verhuurbepalingen in de huisvestingsverordening van Amsterdam - al jaren - onverbindend zijn.
2. De Amsterdamse huisvestingsverordening houdt in dat iedere toeristische verhuurder (bewoner of investeerder) van - in aangewezen gebieden gelegen- woonruimten vergunningplichtig is (vóór en na 1 april 2021) en dat daarnaast vanaf 1 april 2021 op hem ook andere toeristische verhuur-verplichtingen drukken. De gemeenteraad heeft echter geen enkel gebied als zodanig 'aangewezen', dus golden die verplichtingen nergens.
3. Vaststaat dat tot 1 juli 2020 geen enkele toeristische verhuurder in Amsterdam (bewoner of investeerder) een vergunning kon vragen. Er gold slechts op 'papier' een vergunningplicht'.
4. De huisvestingsverordening Amsterdam bepaalt dat uitsluitend voor vakantieverhuurders (dit zijn bewoners die hun woning aan toeristen te huur aanbieden) een quotum-, meld- en vergunningplicht geldt.
   Omdat daarvoor een objectieve rechtvaardiging ontbreekt, discrimineert de huisvestingsverordening hiermee *bewoners*.
5. Daarnaast zijn de verplichtingen voor toeristische verhuurders nagenoeg geheel in strijd met - de algemeen belang voorwaarde en de eis van evenredigheid uit - het Unierecht en dus onverbindend.

2.2. Met betrekking tot verhuurplatforms

De huisvestingsverordening Amsterdam legt op 1 januari 2022 verplichtingen op aan digitale verhuurplatforms (als Airbnb, Booking.com en Huizenruil.com). Verhuurplatforms worden onder andere verplicht:

1. om registratienummers van verhuurders op hun website te tonen;
2. verhuurders te informeren over hun eventuele registratie-, quotum- en/of meldplicht (de *info-plicht*);
3. aanbiedingen niet meer te 'tonen' indien het college het platform heeft meegedeeld dat de verhuurder zijn quotum heeft overschreden.

De Amsterdam-platform-artikelen maken onderdeel uit van de toeristische-verhuurbepalingen. Dit betekent dat hetgeen ik hierboven onder 2.1 heb opgemerkt, ook betekent dat de platform-verplichtingen onverbindend zijn.
Daar komt bij dat de platform-verplichtingen (sec) in strijd zijn met de algemeen belang-voorwaarde en de eis van evenredigheid uit het Unierecht (de Dienstenrichtlijn en de IT-richtlijn) en ook om reden onverbindend zijn.
Een platform doet niet meer dan het - op een bepaalde wijze in een bepaalde vorm - tonen van een toeristische verhuur-advertentie op zijn website. Het is ondenkbaar dat dit tonen (bijvoorbeeld het tonen van een advertentie zonder registratienummers of het tonen van de advertentie na quotum-overschrijding) of het verzuimen van de *informatieplicht*, tot ernstige overlast leidt en dat die overlast veroorzaakt wordt doordat toeristen woonruimte in Amsterdam huren.

2.3. Beboeting

Om bovenstaande redenen mag het college geen boetes aan verhuurders of platforms opleggen. Daar komt bij dat de gemeenteraad bij het vaststellen van de huisvestingsverordening onvoldoende gedifferentieerd heeft. Hetzelfde geldt voor de vaste boetes die het college bij overtreding van de toeristische verhuur-bepalingen vaststelt en daarbij ook nog eens buitenproportioneel beboet.

Regelmatig heeft het college publiekelijk aangegeven zich pas aan toeristische verhuur-regelgeving te houden indien het door de rechter daartoe gedwongen wordt. Bij de handhaving van de Hw 2014 is zij juridisch aan het 'pionieren' en permanent het 'gevecht' aangegaan. Daarbij zocht het 'de randen van wetten en regels'(Ingezonden opiniestuk van Laurens Ivens, wethouder Wonen (…) in Amsterdam, in de Volkskrant, 5 augustus 2020) op. Juist in die situaties is van essentieel belang dat de rechter de burger (de toeristische verhuurder) beschermd.

Die rechtsbescherming heeft de Raad van State toeristische verhuurders niet geboden. De raad hanteerde als uitgangspunt dat 'overheidsinstanties rechtmatig te werk gaan en de wet uitvoeren' (Interview met Van Ettehoven, voorzitter van de 'Afdeling' van de Raad van State, in Trouw op 9 januari 2021). In ieder geval had de Raad van State in een situatie van een 'vechtende' de 'randjes opzoekende wethouder' een ander uitgangspunt moeten kiezen.

Gelet op de vele kritiek die de raad naar aanleiding van de toeslagenaffaire gekregen heeft, is het niet uitgesloten dat hij de burgers in de toekomst adequate, betere rechtsbescherming gaat bieden.

2.4. Samenvatting en conclusie

Het voorgaande is een korte samenvatting van mijn voornaamste en fundamentele kritiek op het recht betreffende toeristische verhuur. Dit een en ander heb ik uitgebreid toegelicht in het Tutorial (deel A en deel B).

Ik concludeer dat de handelswijze van de gemeenteraad en het college onder meer in strijd zijn met de Huisvestingswet 2014, het EU-recht en de algemene rechtsbeginselen zoals die in een rechtstaat (zouden moeten) gelden.

Amsterdammers lopen daardoor op tegen hoge juridische kosten, dan wel voelen zich tegenover het college machteloos en leggen zich bij de - hoge - boetes neer.

3. Tutorial

Omdat ik in mijn Tutorial het voorgaande - zeer - uitgebreid heb toegelicht, is het via de website van Amsterdam Gastvrij te raadplegen.

Ik wijs u erop dat het Tutorial omvangrijk is (in totaal bijna 250 pagina's) en dat ik voornemens ben het periodiek te actualiseren.

Ter voorkoming van misverstand.

1. Het Turorial geeft uitsluitend de persoonlijke visie van de auteur (Paul Goes) weer. Die hoeft niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met die van Amsterdam Gastvrij.

2. Ik geniet een voortreffelijk pensioen. Ik ben niet uit op klandizie. Mijn promotor noemde mij jaren geleden een geboren docent. Met de verspreiding van mijn tutorial is het enige dat ik beoog te bereiken dat verhuurders van woonruimte aan toeristen de rechtsbescherming krijgen die ze verdienen.

Mr P.F.Goes