

# Airbnb: a Blessing or a Burden? Municipality Strategies for Managing Short-Term Rentals in Dutch Inner Cities

Written by

Mas Wolters (S4550927)

Bachelor project

Spatial Planning & Design

Faculty of Spatial Science

University of Groningen

Supervised by prof. Dr. G. de Roo

May, 2024

## Abstract

This research investigates the effectiveness of policies implemented by three municipalities in the Netherlands to mitigate the negative impacts of short-term rentals (STRs) such as Airbnb. Airbnb remains popular in the Netherlands since it is affordable and flexible for tourists and its business model is financially beneficial for landlords. However, it also brings challenges, such as rising housing prices and nuisances like noise and waste. The Tourist Rental Act, effective January 1, 2021, allows municipalities to regulate STRs to address housing scarcity and quality of life issues. This research looks at how three municipalities have utilised the Act and evaluates the impact of their policies.

The study focuses on Amsterdam, Rotterdam, and Groningen, analysing their policies' effectiveness in reducing negative externalities. The research combines interviews with policy experts and questionnaires sent to Airbnb hosts, supported by secondary data analysis. Based on the findings, policy recommendations can be made to balance economic benefits and residential well-being.

Amsterdam, facing significant tourism pressure, has imposed the strictest measures. The other cities are Rotterdam and Groningen, with Rotterdam enforcing more measures but Groningen applying a stricter maximum number of nights criterion. Amsterdam has a stricter enforcement policy than Rotterdam and Groningen, since the latter two focus primarily on residents' complaints. However, Rotterdam and Groningen have implemented new regulations, even though they are not experiencing noticeable negative impacts in terms of nuisance. The new EU legislation, expected to be implemented in two years, is intended to strengthen enforcement capabilities by forcing rental platforms to share monthly data. Possible policy recommendations are: improved enforcement mechanisms, tailor-made rules based on local context, support for hosts and continuous monitoring.



## Table of Contents

Abstract .....	2
Table of Contents .....	3
Table of Figures .....	4
Table of Tables .....	4
Introduction .....	5
Background.....	5
Research Problem.....	6
Structure of Thesis .....	6
Theoretical Framework.....	7
Methodology .....	9
Results .....	11
Results from comparing policies.....	11
Amsterdam .....	11
Rotterdam .....	11
Groningen.....	12
Comparison .....	13
Results from Airbnb Hosts.....	15
Results from Policy Experts.....	16
Conclusions .....	19
Discussion .....	20
References.....	22
Appendices.....	26
Appendix A, Atlas.TI Network:.....	26
Appendix B, Questionnaire form Airbnb Hosts: .....	26
Appendix C, Questionnaires Airbnb hosts Amsterdam, Groningen, Rotterdam.....	27
Appendix D, Interview with policy expert gemeente Groningen:.....	38
Appendix E, Interview with policy expert gemeente Rotterdam:.....	44
Appendix F, Interview with policy expert gemeente Amsterdam:.....	51



## Table of Figures

Figure 1 - Conceptual model.....	8
Figure 2 - Regulations in Amsterdam over the years .....	11
Figure 3 - Regulations in Rotterdam over the years .....	11
Figure 4 - Regulations in Groningen over the years .....	12
Figure 5 - Experienced nuisance due to holiday rentals 2023.....	13

## Table of Tables

Table 1 - Regulations in Amsterdam, Rotterdam and Groningen.....	12
--	----

## Introduction

### Background

Airbnb is widely used today, which is not different in the Netherlands (Van Den Berg, 2023). The company offers a unique way to experience cities from a local's perspective and is often more affordable than hotels. The platform's easy booking process and flexibility enhance its popularity with customers, and it allows landlords and residents to earn extra income by renting out their homes. Airbnb generated a turnover of €334 million in Noord-Holland in 2022 (Van der Zee et al., 2023). The platform also creates tourism-related jobs. However, the influx of tourists into residential areas can lead to complaints about noise, traffic, parking, waste management, and safety concerns.

Research has shown that short-term rentals (STRs) can adversely affect cities. For example, Lee & Kim (2023) found that Airbnb listings in New York significantly increased rents, housing values, and gentrification. These higher prices can drive poorer people out of neighbourhoods. Similarly, in Amsterdam, Airbnb activities have contributed to rising house prices (Artemova et al., 2021). These rentals can also create nuisances such as noise and waste, known as physical externalities.

The Tourist Rental Act (Dutch: *Wet Toeristische Verhuur*), effective January 1, 2021, allows Dutch municipalities to implement measures if there is a housing shortage or neighbourhood quality of life is under pressure. The Act enables municipalities to establish rules for tourists' rental of homes. In all cases, the municipal council must provide reasonable substantiation regarding the usefulness and necessity of implementing measures (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2024). This study addresses whether and how municipalities in the Netherlands utilize this act.

Nieuwland and Van Melik (2018) compared the policies of 11 European and American cities regarding short-term rentals. They identified three main regulatory options, of which limiting Airbnb was the most common. There are four types of Airbnb limiting regulations: quantitative restrictions (limiting the number of STR accommodations, visitors, or rental days per year), locational restrictions (allowing STRs only in specific locations), density restrictions (limiting the number of Airbnbs), and qualitative restrictions (differentiating between types of accommodations, such as entire apartments or shared rooms) (Jefferson-Jones, 2015; Guttentag, 2013; Gurran & Phibbs, 2017). Nieuwland and Van Melik (2018) also noted the lack of empirical evidence on the impact of STRs and policy effectiveness, making this an interesting research area. Furthermore, Nieuwland and van Melik argued that the challenges stem not from the home-sharing concept, but from the increasing popularity of commercial-style Airbnbs. These rentals are owned by investors who purchase properties specifically for the purpose of renting them out full-time on platforms such as Airbnb

## Research Problem

The primary aim of this research is to examine the impact of policies and measures on short-term rentals (STRs) in Amsterdam, Rotterdam and Groningen and their effects on urban well-being. With this understanding achieved, policy recommendations will be formulated. The core research question guiding this research is as follows:

RQ: 'Are the policies addressing the negative impacts of short-term rentals (Airbnb) in three Dutch cities effective, considering the varying levels of tourism pressure?'

The scientific motivation for this research lies in comprehending the influence of short-term rental policies on cities. Such understanding assists policymakers in developing regulations and strategies to manage the concentration of STRs, balancing tourism's economic benefits with the need to maintain residential integrity and affordable housing. Socially, this research is significant as STRs affect various aspects of urban dynamics such as housing affordability, tourism management, and the social cohesion of neighbourhoods.

Extensive research has been conducted on the impact of STRs in cities and their diverse effects. Consequently, municipalities have implemented several regulations and policies to mitigate negative externalities. It is vital to ascertain whether these policies effectively address the issues they were designed to solve. This research aims to fill this research gap by focusing on the effectiveness of policies in Amsterdam, Rotterdam, and Groningen.

## Structure of Thesis

First, a theoretical framework is presented, clarifying the theories and concepts relevant to this research. Based on this framework, a hypothesis has been formulated. The methodology chapter details the chosen research methods data, collection techniques, ethical considerations, and data management issues. The results chapter, analyses and compares the collected data, beginning with a comparison of existing policies in Amsterdam, Rotterdam, and Groningen, followed by an analysis of qualitative data collected through interviews and questionnaires. Through this comparison and analysis, the research question is answered. The final part of the thesis consists of the conclusion and discussion, summarising the main findings, critically reflecting on the thesis, and providing recommendations for further research and policy improvements.



## Theoretical Framework

The theoretical framework demonstrates an understanding of theories and concepts relevant to the research topic and provides the broader areas of knowledge under consideration (Fiene, 2023). Three theories are central to the present research: overtourism theory, regulatory theory, and spatial externalities theory.

### **Overtourism theory**

Overtourism theory focuses on issues and tensions in contemporary tourism, such as residents' quality of life and the quality of tourists' experiences. Likewise, this topic relates to how tourism pressures trigger tensions between residents and tourists (Verissimo et al., 2020). This tension could also arise between Airbnb guests and neighbours. There is a difference between overtourism and mass tourism. The latter is a form of tourism that involves thousands of people visiting the same resort often at the same time of the year, reflecting the most popular and cheapest way to enjoy holidays. In contrast, overtourism describes destinations where there is a feeling of too many visitors and a poor quality of experience (Singh, 2018). Hence, overtourism is not limited to big cities or peak seasons but is measured by the perceptions of different actors, including hosts, guests, residents and visitors. Tourism phobia is related to overtourism; this is the fear, aversion, or social rejection that local citizens in a location feel towards tourists due to the negative impacts of overtourism (Verissimo et al., 2020). Most resident-tourist conflicts arise when host communities feel economic impacts, such as loss of purchasing power, rising prices, and overvaluation of rents. The phenomenon has a social and cultural impact, including increasing poverty, loss of local cultural identity, gentrification, the loss of urban coherence, noise, and tourist incivility (Colomb & Novy, 2017; Pinke-Sziva et al., 2019; Smith, Sziva, & Olt, 2019).

### **Regulatory compliance theory**

Regulatory compliance theory describes how organisations and individuals can comply with regulations and requirements imposed by regulatory authorities. The theory emphasises the importance of choosing suitable procedures, systems, and policies to promote and maintain compliance (Fiene, 2023). A crucial aspect of this theory is trust between regulatory authorities and regulated entities, which is essential for cooperation and effective compliance. Other factors essential for compliance include stakeholders identifying and understanding the relevant regulations, authorities establishing internal controls and processes to meet those requirements, and consistently monitoring and reviewing operations to ensure ongoing adherence (Fiene, 2023).

The question addressed in this research is whether these criteria are met in the implemented STR regulations of municipalities in the Netherlands. Regulatory compliance theory provides a framework for understanding why and how organisations – the three municipalities in this research – comply with and enforce regulations.

### **Spatial externalities theory**

Spatial externalities are central to understanding fundamental phenomena in fields such as economics, geography, epidemiology, and ecology (Boucekkine et al., 2022). A tourism externality occurs when one party's consumption or production decisions unintentionally affect another consumer's utility or the output, revenue, and profit of another producer (Brandano,

2013). The key point is that the party benefiting from the externality does not pay the party conferring it, and the party suffering from the externality does not receive compensation. The tourism sector might generate positive and negative externalities for locations. Increasing demand for tourism and the composite characteristics of tourism products can boost the local economy and make residents better off. However, these features can generate negative environmental, economic, or social externalities that adversely affect residents. When these negative impacts are not adequately addressed, tourism-led development becomes unsustainable. Tourism has three types of externalities: sociocultural, economic, and environmental (Brandano, 2013). This research focuses on an environmental externality, namely nuisance.

### Conceptual model

A conceptual model was developed based on the theoretical framework. The overtourism and externalities theories address the moderating variables "nuisance caused by tourists" and "local pressure by tourists". The regulatory compliance theory encompasses "adherence by Airbnb hosts", "enforcement of regulations", and "regulations design".

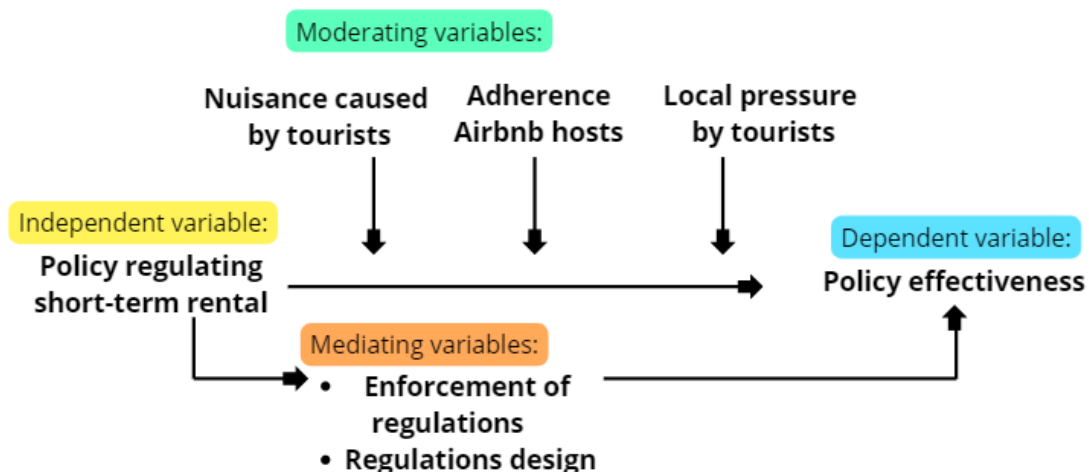


Figure 1 - Conceptual model (made by author)

### Hypothesis

The first assumption is that the more short-term rentals a city has, the more extensive the regulations will be. The research focuses on three cities of different sizes, so this should become clear during the study. Second, it is expected that not all regulations regarding restrictions on Airbnb will be equally effective. Third, Amsterdam is expected to be ahead of other cities in the Netherlands in terms of Airbnb restrictions. Amsterdam receives significantly, and relatively, more tourists each year than other cities and has thus dealt with the positive and negative externalities more intensively. As a result, Rotterdam and Groningen might use Amsterdam as a reference city and potentially implement overly strict rules. The methodology chapter will explain how these will be sought.



## Methodology

A mix of primary and secondary data was used to answer the research question. The main data were collected through interviews with municipal experts responsible for STR policies in Amsterdam, Rotterdam, and Groningen. Since these municipalities have different policies towards STRs, the interviews were semi-structured to reflect these differences, involving one expert each from Rotterdam and Groningen and two from Amsterdam. The primary purpose of these interviews was to understand why specific regulations were implemented and whether the experts believe they are working as intended. Questions include, "Do you often receive complaints from citizens about Airbnb, and what are their complaints?" and "What problem do you aim to address with this regulation, and how do you think it has worked out in practice?"

Additionally, a questionnaire was sent to Airbnb hosts to determine if and how they try to mitigate the negative externalities that Airbnb could have on their neighbourhoods and to ascertain their opinions of current regulations. Three responses were gathered from hosts in Rotterdam and Groningen and two from Amsterdam. Gathering more responses was difficult due to the hosts' scepticism about discussing potential negative externalities. However, this number of questionnaires was sufficient to obtain a valid picture of Airbnb hosts' views.

Lastly, secondary data was analysed. All municipalities have policies on this topic relating to all private short-term rentals. Two questions were crucial when analysing the data: what are the current regulations, and what specific problem do the regulations address? Different municipalities' policies were compared, and based on this comparison, interview questions were formulated.

Neighbours are a significant group when researching the negative externalities of Airbnbs as they are the ones who could experience these externalities. However, they are not included in this research. Unsuccessful attempts were made to gather data from neighbours via questionnaires. The first problem is that they are often hard to locate. On the Airbnb website, the exact location of a dwelling is not shown, making it unclear where the neighbours are. The second problem is the low response rate to doorbell ringing; out of 50 houses approached, only two opened their doors. Access to these buildings is via a key or an intercom system. However, residents are understandably hesitant to grant entry to unidentified individuals. These logistical constraints, compounded by the inherent ambiguity regarding the precise physical location of short-term rentals within these buildings, necessitated a re-evaluation of the study's research methodology.

Data from the interviews was processed in line with the General Data Protection Regulation (Wolford, 2023) – Europe's new data privacy and security law – to protect interviewees' privacy and personal data. Before the interviews, the participants were asked for permission to record the interview and permission to use the answers in the thesis. Besides that, it is essential to have adequate protection for the stored data. To this end, the following measures were taken: establish secure storage systems, backup data regularly, encrypt sensitive information, maintain data integrity, and comply with data protection regulations.

The analysis of this research is based on experience with ATLAS.ti. This qualitative data analysis software can be used to import various data types, including text, audio, and video. With coding, it is possible to code data segments with meaningful labels or categories and organise them for

analysis. With the codes, a network is made from the theoretical framework (appendix A). This process helps identify themes, patterns, and relationships within the data.

In this research, a differentiating comparative analysis was made (Pickvance, 2001) to explain differences – in this case, differences between municipality policies. The starting point involved observed or constructed differences, and the end point was an explanation of why these differences occur.



## Results

### Results from comparing policies

The cities of Amsterdam, Rotterdam, and Groningen were selected because of their varying numbers of Airbnbs and differing policies. Amsterdam struggles with Airbnb's pressure on the city (BNR Webredactie, 2020), resulting in strict measures. Amsterdam has 8,945 active listings (Inside Airbnb, 2024), while Rotterdam has 1,091 (Inside Airbnb, 2023), leading to a less strict policy. Groningen, a smaller and less touristic city, has 770 listings; however, this is the figure for 2022, before the city implemented its first measures to reduce nuisance (Burgemeester en Wethouders Groningen, 2022). This chapter compares policies in these municipalities.

#### Amsterdam

Renting out a home in Amsterdam has required a permit since 2021, valid for one year and costing €71. The home can be rented out for up to 30 nights per year to a maximum of four people at a time. Each rental period must be reported to the municipality. Guests may not cause any nuisance. Violations can lead to fines of up to €21,750 (Gemeente Amsterdam, n.d.).

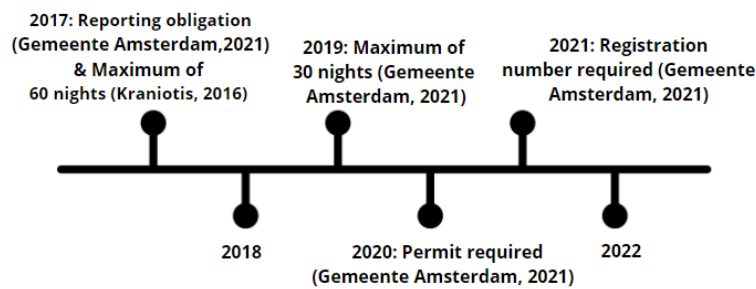


Figure 2 - Regulations in Amsterdam over the years (made by author)

#### Rotterdam

In Rotterdam, homes can be rented out for up to 60 nights per year. A registration number is required for advertisements, and there is no charge for this. Since 2023, rentals must be registered in advance with the municipality. Homeowners are responsible for preventing nuisance, with potential fines of up to €21,750 (Gemeente Rotterdam, n.d.).

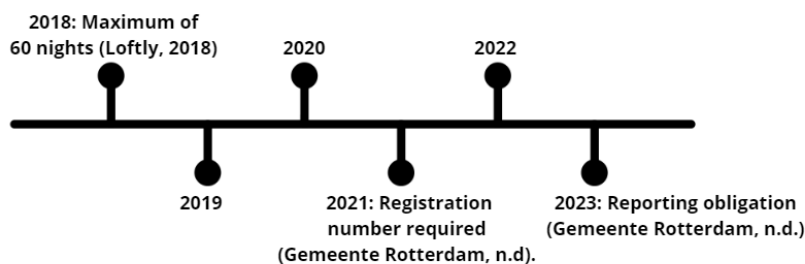


Figure 3 - Regulations in Rotterdam over the years (made by author)

## Groningen

Since January 2023, homes in Groningen can be rented out for a maximum of 30 days per year. A registration number must be included in rental advertisements. Fines for violations can reach up to €22,500. Responsibility for tenant nuisance is not specified (Gemeente Groningen, n.d.-a).

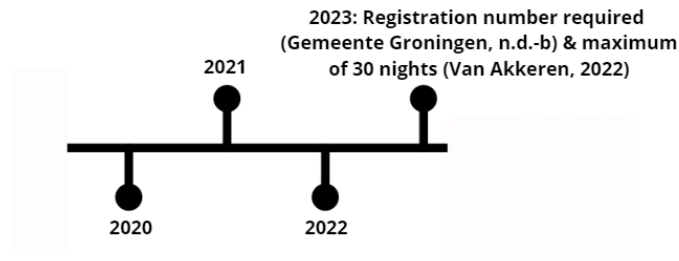


Figure 4 - Regulations in Groningen over the years (made by author)

The different measures for each municipality are summarized in Table 1.

	Amsterdam	Rotterdam	Groningen
Permit	✓		
Registration number	✓	✓	✓
Maximum nights	30 days	60 days	30 days
Maximum guests	4	8	No maximum
Reporting obligation to municipality	✓	✓	
Owner responsible for nuisance	✓	✓	
Tourist tax	12.5% of overnight price	6.5% of overnight price	€4 per night per person

Table 1 - Regulations in Amsterdam, Rotterdam and Groningen (made by author)

## Comparison

A recurring element in policy documents is that houses are meant to be lived in, not to earn money. This problem is most significant in Amsterdam, where residents' quality of life is under pressure due to the sharp increase in tourists staying in homes. Four out of ten tourists in the Netherlands stay in Amsterdam, with a higher growth rate of tourists in private homes than in hotels. This trend causes nuisance and reduces the quality of life due to noise and different living rhythms. Amsterdam provides a clear picture of nuisance in its "Living in Amsterdam 2023 Livability" report (Gemeente Amsterdam, 2024). However, research shows that only 10% of the people experiencing tourist rental nuisance report it to the municipality (Gemeente Amsterdam, 2021). Rotterdam and Groningen have less data on nuisances. Nevertheless, the two cities link new measures to nuisance without clear data, even though supporting data on the effectiveness of these measures is. The question is if this makes sense.

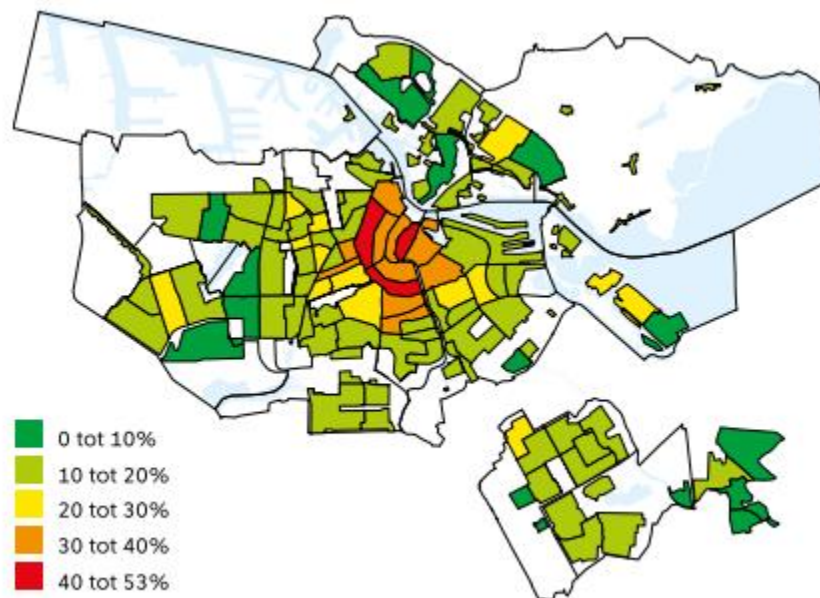


Figure 5 - Experienced nuisance due to holiday rentals 2023 (gemeente Amsterdam, 2024)

Policy documents reveal the motivations behind current regulations. Amsterdam first introduced a reporting obligation and maximum number of nights in 2017. In 2019, the municipality reduced the maximum number of nights per year from 60 to 30 due to continuing problems with Airbnb (Gemeente Amsterdam, 2021). Councillor Laurens Ivens says this reduction aims to "significantly reduce the nuisance caused by tourists in some neighbourhoods, making it increasingly unattractive to use your home as a revenue model" (NOS, 2018). Rotterdam quickly followed suit, introducing a maximum number of nights in 2018. The motivation for Rotterdam to choose 60 nights was based on vacation days, public holidays, and weekends. The limit of 60 nights is seen as workable for Rotterdam (Burgemeester en Wethouders Rotterdam, 2021). The municipality currently sees no reason to adjust these criteria for the number of nights. Groningen set a 30-night limit in 2023 to mitigate potential negative impacts on residential communities and ensure that housing primarily serves the needs of permanent residents. According to the municipality, data from the CBS shows that Groningen

residents go on holiday for 18 or 19 nights per year. The maximum of 30 nights allows households to rent out their homes on a limited basis without encouraging a holiday rental revenue model (Burgemeester en Wethouders Groningen, 2022). Significantly, Rotterdam opted for 60 nights, while they have the same reasoning as Amsterdam and Groningen. It is also remarkable that Groningen transitions directly from having no limit on the number of nights to a maximum of 30 nights.

The registration number obligation is another measure all cities have in common. Many online platforms do not share the addresses of tourist rentals, but the registration obligation gives municipalities insight into where and how many Airbnbs are located in the city. The registration number must also be included in each advertisement. Amsterdam and Rotterdam implemented the registration requirement in 2021 via the Tourist Rental Act. Groningen followed suit in 2023, probably because the municipality had no further measures, and a registration obligation in itself does nothing. After introducing the maximum number of nights criterion, it made sense to introduce a registration obligation. Within the regulatory framework, a mandatory registration process is a prerequisite for incorporating additional enforcement tools, such as nighttime restrictions or reporting requirements. A registration obligation is thus required to enforce other regulations.

While Groningen embraced the registration obligation, it is the only municipality of the three that does not have a reporting obligation. A reporting obligation means that every tourist rental must be reported to the municipality. The municipality can then quickly check whether the set night criterion is met, the responsibility for which lies with the landlord. Amsterdam and Rotterdam see it as logical to link a maximum number of nights to a reporting obligation. Reporting makes it possible to check the maximum number of nights. In contrast, Groningen believes that a reporting obligation requires more time, capacity, and budget, and it does not yet see the need for this.

The most stringent tool a municipality can use is a permit requirement. A permit is only imposed if other measures are ineffective and tourist rentals significantly impact the quality of life and the housing market. Currently, Amsterdam is the only municipality mandating permits for holiday rentals. Permits provide explicit permission for temporary tourist use and allow prior checks, unlike registration or reporting obligations. The permits can also be revoked if conditions are not met, offering a preventive effect that is lacking with registration and reporting obligations. To facilitate timely intervention when necessary, permit validity periods should be of a limited duration. Amsterdam believes this control is necessary to protect housing stock and quality of life (Gemeente Amsterdam, 2021). Rotterdam and Groningen have not implemented permits. Rotterdam considers them excessive, imposing additional regulatory burdens on citizens and costs on the municipality. A permit requirement may be introduced later if the current registration and reporting obligations prove insufficient (Burgemeester en Wethouders Rotterdam, 2021). Similarly, Groningen sees permits as a too heavy instrument and plans to first introduce a reporting obligation if further measures are needed.



## Results from Airbnb Hosts

Airbnb hosts play a crucial role in ensuring homeowners comply with Airbnb policies, which are set by local authorities. Enforcing the maximum number of rental nights poses a challenge for municipalities, often leading to policy violations. This chapter presents Airbnb hosts' views of the current policy. Questionnaires (see Appendices B and C) were sent to Airbnb hosts, resulting in two or three respondents for each municipality.

The first question asked was whether hosts had received complaints from neighbours about nuisance caused by Airbnb guests. Three out of eight hosts reported having received complaints. Both Amsterdam hosts interviewed had received complaints, although they indicated these were incidental. Most hosts emphasised their efforts to attract responsible guests, using Airbnb's rating system to screen potential renters. They acknowledged their responsibility to prevent nuisances and highlighted the review system as a tool for social control, where hosts and guests review each other after a stay. Future hosts or guests can base their choices on these reviews. However, this system can be circumvented by guests creating new accounts. Hosts also believe Airbnb could do more to discourage nuisances. For instance, Rotterdam Host 1 stated:

*"It is very difficult as a host to receive compensation from the guest. Especially when it concerns non-material damage like more guests than permitted, more cleaning work, nuisance, etc. As a guest, Airbnb does not really discourage you from causing nuisance because there are hardly any consequences. A host, on the other hand, can receive a fine from Airbnb if it cancels a booking, for example, because there is reason to expect nuisance."*

All the hosts disagree on the maximum number of nights. Hosts from Groningen and Rotterdam believe little inconvenience is being caused and, therefore, this measure is too strict. Hosts from Amsterdam also feel disadvantaged because they say they are not the ones causing nuisances. They say that the accommodations causing nuisance ruin it for the law-abiding landlords. Groningen Host 2 highlights the current regulations, noting that it is now only possible to offer a rental space for longer than four months, as a short stay, or as a short-term rental for a maximum of 30 days (Burgemeester en Wethouders Groningen, 2020). There is a gap between the maximum of 30 days and the minimum of four months in which people cannot rent out accommodation. Groningen Host 2:

*"Someone who is looking for accommodation for more than one month and less than four months can only stay in a hotel and such a person does not want that at all. This makes Groningen less popular with PhD students, researchers and professors who come to visit the city for a medium term. They want a 'home', with a kitchen, living room, separate bedroom, and to feel somewhat 'one' with the city. A hotel cannot offer that. So there is a gap between the maximum and minimum number of days. Thirty days is really too little."*

Groningen Host 3 views the rules as ineffective, believing they address non-existent problems and serve the municipality's financial interests. Rotterdam Host 1 supports legislation for quick intervention in future tourism issues but notes that current enforcement is minimal and ineffective. In Amsterdam, the strict enforcement is described as "pre-war" by Host 1, but Amsterdam Host 2 notes that it is easy to circumvent the rules through other booking sites.

Among the six hosts from Rotterdam and Groningen, only one believes the rules are strictly enforced. Groningen Host 2 mentions the municipality's failure to inform hosts about the rules, with no official communication or registration letters.

Most hosts were uninterested in local authority assistance to mitigate Airbnb's potential negative impacts, for example, by organising information meetings to make Airbnb hosts aware of the possible negative effects and how they can reduce them. The hosts prefer that the municipality should handle nuisance reports as usual and believe the city should adequately manage its diverse population, including tourists. The interviewees propose pressuring Airbnb to remove nuisance accommodation that harm compliant hosts. Amsterdam Host 1 also highlights that low-quality tourism from budget hotels and hostels poses a greater problem because of inadequate guest control, which results in a lack of control over tourism's environmental impact.

Several hosts mentioned the phenomenon of media framing. Media can serve as a valuable platform for actors to express their perspectives and as a powerful entity that can influence public opinion and action (Schweinsberg, Darcy & Cheng, 2017). Hosts argue that the hotel lobby and political parties are attempting to ban Airbnb through media framing, although the hosts do not have stories about nuisance from their own experience. Media framing can significantly impact public perception of tourism issues (Hanssen, 2020). Airbnb has frequently been a topic in the Dutch media in recent years. Coverage emphasising the negative impacts of overtourism, including social issues, raises public awareness and concern. This increased public pressure can prompt policymakers to implement stringent regulations to mitigate these effects, potentially negatively impacting local economies and the tourism industry (Clark & Nyaupane, 2020).

### Results from Policy Experts

The primary objective of interviewing Airbnb policy experts from the three municipalities was to understand the motivation behind current regulations. While policy documents provide some insights, interviews offer a deeper understanding (see Appendices D, E & F).

Before discussing the regulations, it is vital to assess whether Airbnb is currently a problem in these municipalities. The policy expert from Rotterdam argues that Airbnb is not a significant issue in the city. Similarly, the expert from Groningen indicates that Airbnb has not yet created "Amsterdam scenes" within their municipality. There are occasional nuisances in specific neighbourhoods, but these are minimal. However, the interviewee highlights another issue: the housing shortage, to which tourist rentals can contribute negatively. Experts from Rotterdam and Groningen indicate that the measures aim to limit nuisance and combat housing shortages, with the latter being the primary concern.

In Amsterdam, Airbnb continues to be a problem in terms of nuisance, although less so than before. Certain neighbourhoods still experience high tourist pressure. Consequently, there are considerations for further reducing the number of nights or homes that can be rented. In Amsterdam, there is a more balanced approach between reducing nuisances and addressing the housing shortage.



Enforcement is a complex issue for the municipalities, as they rely on the declarations of Airbnb hosts and do not receive data from Airbnb itself. Both Rotterdam and Groningen find this challenging and apply passive enforcement policies. The policy expert from Groningen explains:

*"We are currently enforcing passively. This means that if there is a report or an enforcement request, we will get to work on it. And it is usually even more convenient for us now to enforce it against home withdrawal. We also have more experience with this than with specifically enforcing the tourist rental law."*

In contrast, Amsterdam engages in active enforcement and also responds to reports. This action includes monitoring the number of reviews a property receives on Airbnb and conducting online investigations through a data enforcement department. The municipality uses various sources to check whether properties are being rented more than allowed and whether people live there.

Amsterdam requires a permit for Airbnb rentals, making it easier to impose additional requirements. In Rotterdam and Groningen, this measure is not considered necessary due to the low severity of the problem. The expert from Rotterdam notes that requiring permits would impose a significant administrative burden. In contrast, a registration obligation shifts the responsibility to the host, making it less burdensome for the municipality. Rotterdam and Groningen share similarities in their Airbnb policies and motivations but differ in the maximum number of rental nights allowed. Rotterdam permits 60 days, finding this sufficient for the current level of enforcement. In contrast, Groningen views 60 days as commercial, arguing that homes should not become revenue models but are meant for living in. The decision not to introduce a reporting obligation in Groningen is political. The city is first evaluating the effect of the registration number before using more severe measures. At the end of this year, Groningen will assess the measures introduced on January 1, 2023, potentially opting for a reporting obligation. This is primarily about enforcement, says the Groningen expert: "I have already heard from my enforcement colleagues that it is difficult now to enforce those 30 nights because then you have to stand next to a house for 30 nights."

In 2024, the European Parliament approved the short-term rental law, which aims to give cities more power to combat the short-term rental of homes through platforms such as Airbnb. This law will require rental platforms to share data monthly on the number of nights a house or apartment has been rented and how many people have stayed there (Poort, 2024). Moreover, the law will put more responsibility on platforms to detect illegal rentals, a task currently often left to landlords. Previously, rental platforms were not obliged to share this information, making local regulations difficult to enforce. The policy advisor from Rotterdam believes Airbnb's cooperation will provide a clearer picture of compliance. He suspects there are still cases circumventing the rules, and mandatory data sharing will reveal whether rental platforms are adhering to regulations. The new law will be enacted in 2026 so the municipalities still have time to bridge. Amsterdam is currently the only municipality that has regular contact with Airbnb. In these conversations, signals are exchanged and the parties discuss where the municipality and Airbnb can work together.

In summary, interviews with policy experts from various municipalities uncovered the motivations behind their regulations. While Airbnb is not a significant nuisance problem in Rotterdam and Groningen, it remains an issue in Amsterdam. The main focus of STR policies in Rotterdam and Groningen is to address housing shortages, not nuisances. Amsterdam, however,



balances both concerns. Enforcement is challenging due to reliance on host declarations and limited data-sharing from Airbnb. Therefore, Rotterdam and Groningen favour passive enforcement and registration obligations over permits to reduce administrative burdens. A new EU law requiring rental platforms to share data monthly will enhance enforcement capabilities and transparency, significantly improving municipalities' ability to manage short-term rentals effectively.

## Conclusions

This research focuses on implemented policies in three municipalities in the Netherlands to manage the impact of short-term rentals, such as Airbnb, on the urban environment. The study particularly emphasized physical externalities like noise and waste associated with these rentals. The municipalities of Amsterdam, Rotterdam, and Groningen were selected because of their varying levels of STR activity, corresponding regulatory approaches, and differences in pressure from tourism.

When comparing the policies of the three cities, it became clear that Amsterdam has the most stringent measures. This approach is driven by significant tourism pressure and associated nuisances. Rotterdam takes a milder stance and opts for a maximum of 60 days of rental per year. The city's lower number of tourists and nuisance complaints justify this choice. Groningen, having fewer STRs, introduced a 30-night limit and a registration requirement last year. Therefore, the effectiveness of these regulations is unclear. The city's main aim is to prevent homes from becoming commercial rental properties, and not necessarily nuisances while managing the housing shortage. Enforcement is a challenge for all municipalities. Amsterdam is known for its proactive enforcement, whereas Rotterdam and Groningen take a more passive approach, relying on resident complaints and reports. The lack of data exchange by Airbnb makes it difficult for municipalities to enforce the rules; however, this will probably change when the new EU short-term rental law is implemented.

Airbnb hosts often see the regulations of the municipalities as overly restrictive, especially the night limit. They emphasise the challenge of managing guest behaviour and the necessity for better cooperation with Airbnb to handle nuisance issues. There is widespread agreement that enforcement differs significantly, with Amsterdam implementing more stringent guidelines than Rotterdam and Groningen.

It is hard to assess the effectiveness of the different approaches of the municipalities. The policy expert in Rotterdam is satisfied with the current policy and sees the current measures as "a stick to beat with". Things are currently going well, but if things were to go less well in the future, this 'stick' could be used. In Groningen, it is not yet clear how effective the current package of measures is, as it was only recently introduced. There are still problems in Amsterdam, but fewer than in the past. Hence, it could be concluded that the measures introduced have had an impact.

Regarding the theoretical framework, the results align well. Overtourism occurs when residents perceive an excessive number of tourists. In Groningen and Rotterdam, this number is lower than in Amsterdam. According to the over-tourism theory, this can lead to a loss of urban coherence and increased nuisance, similar to the complaints about Airbnb. With regard to the latter, Airbnb and the complaints it generates ask for interventions. Media framing could have influenced Airbnb policies, particularly in Groningen and Rotterdam. Amsterdam was the first city in the Netherlands to experience issues with Airbnb, which received significant media attention. Such media-driven urgency can lead to regulations perceived as excessive or overly restrictive, potentially harming local economies and the tourism industry. The regulatory compliance theory examines how organisations and individuals adhere to regulations. From the interviews, it is evident that municipalities struggle with compliance and the adherence of hosts. Besides that, trust is a crucial aspect of this theory. The interviewed hosts reveal a lack of trust in municipalities, while the latter suspect some Airbnb hosts of not reporting overnight stays. This

mutual distrust indicates significant room for improvement. Regarding spatial externalities theory, it is evident that Airbnb generates negative and positive externalities. The question is which of these outweighs the other. If the negative externalities are more significant, it is preferable for Airbnb hosts to compensate those affected.

Based on this analysis, four policy recommendations can be made:

1. Improved enforcement mechanisms: Improved data exchange between Airbnb, other booking sites, and municipalities can increase enforcement efficiency. This demands cooperation at higher administrative levels in order to require data transparency from platforms.
2. Tailor-made rules based on local context: This has already been tried at street level in Amsterdam, where in certain neighbourhoods Airbnb was completely prohibited. However, this failed because the Housing Act does not provide for it (Van Dongen, 2021). To implement this, a change in the law will be required. At the city level, policies should reflect the specific needs and difficulties of each city. For example, Amsterdam's measures may be required due to its high tourist volume, whereas places with fewer STRs may benefit from more flexible laws.
3. Support for hosts: Municipalities could provide clearer guidelines and support to hosts in managing visitor behaviour, potentially lowering nuisance rates. Workshops or informational campaigns could help hosts better understand and comply with regulations. This point was mentioned by some of the of the hosts interviewed.
4. Continuous monitoring: Regular evaluation of policy effects on housing availability, affordability, and community coherence is essential. Cities should be prepared to adjust regulations depending on empirical evidence and evolving trends.

## Discussion

One of the strengths of this research is its exploration of the perspectives of both policymakers and Airbnb hosts. These two groups often hold opposing views, making this dual perspective valuable. Moreover, the research was conducted without bias – Airbnb is frequently perceived negatively, and this study examines whether such perceptions are justified. With a significant demand for this type of holiday rental, it is society's responsibility to ensure proper management, with authorities playing a key role in enforcement. However, this demand does not necessarily imply a complete ban on short-term rentals.

One weakness of this research is its sample size. Conducting interviews and finding suitable participants can be time-consuming. Nonetheless, the interviews provided insights that quantitative research alone could not capture. Furthermore, due to its focus on in-depth insights and contextual understanding, the findings of this study may not be readily generalisable to other contexts or populations. In the future, it would be insightful to conduct more quantitative research on nuisances, with residents included among the participants. Overall, this research deepens the understanding of short-term rental policies and host perceptions in three Dutch cities.





## References

- Artemova, M., Ota, N., Platteau, A., & Wiersma, Q. (2021). To regulate or to deregulate: effect of Airbnb activity on the Amsterdam housing market. In *wceconometrics.com*. Vrije Universiteit Amsterdam.  
<https://wceconometrics.com/wpcontent/uploads/2021/04/VU.pdf>
- BNR Webredactie. (2020, February 28). Amsterdam: plannen Airbnb tegen overlast onvoldoende. In *bnr.nl*. <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10403669/amsterdam-vindt-plannen-airbnb-om-overlast-terug-te-dringen-onvoldoende>
- Boucekkine, R., Fabbri, G., Federico, S., & Gozzi, F. (2022). A dynamic theory of spatial externalities. *Games And Economic Behavior*, 132, 133–165.  
<https://doi.org/10.1016/j.geb.2021.12.002>
- Brandano, M. G. (2013). Evaluating Tourism Externalities In Destinations: The Case Of Italy [Università degli Studi di Sassari]. In *core.ac.uk*.  
<https://core.ac.uk/download/pdf/33723572.pdf>
- Burgemeester en wethouders Groningen. (2022). Wijziging huisvestingsverordening 2022. In *gemeenteraad.groningen.nl*.  
<https://gemeenteraad.groningen.nl/Documenten/Raadsvoorstel/Wijziging-Huisvestingsverordening-2022.pdf>
- Burgemeester en Wethouders Groningen. (2020). Overnachtingenmarkt + short stay 2020 rv. In *gemeenteraad.groningen.nl*.  
<https://gemeenteraad.groningen.nl/Documenten/Raadsvoorstel/Overnachtingenmarkt-en-short-stay-2020-72236-2020.pdf>
- Burgemeester en Wethouders Rotterdam. (2021). Verordening Toegang Woningmarkt en samenstelling Woningvoorraad 2021. In *Overheid.nl*.  
<https://www.woonstadrotterdam.nl/media/b639dc41-cda4-48d7-8d42-834a8f5e55d8/i9d5Sg/Downloads/Beleggingsprojecten/Exercitiestraat%2015AB/Verordening%20toegang%20woningmarkt%20en%20samenstelling%20woningvoorraad%202021%20-%20Lokale%20wet-%20en%20regelgeving.pdf>
- Clark, C., & Nyaupane, G. P. (2020). Overtourism: An analysis of its coverage in the media by using framing theory. *Tourism Review International*, 24(2-3), 75-90. <https://doi.org/10.3727/154427220X15845838896314>
- Colomb, C., & Novy, J. (2017). Protest and resistance in the tourist city. New York: Routledge.  
<https://searchebsohostcom.proxyub.rug.nl/login.aspx?direct=true&db=nlebkAN=3093613&site=ehost-live&scope=site>
- Fiene, R. (2023). *The Importance of the Theory of Regulatory Compliance* [Pennsylvania State University]. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4597469>



- Gemeente Amsterdam. (2021). Beleidskader Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. In *assets.amsterdam.nl*.  
[https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/1026185/beleidskader\\_huisvesting\\_sverordening\\_per\\_2022.pdf](https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/1026185/beleidskader_huisvesting_sverordening_per_2022.pdf)
- Gemeente Amsterdam. (2024). Wonen in Amsterdam 2023 Leefbaarheid. In *assets.amsterdam.nl*.  
[https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/410516/tg\\_2400107\\_factsheet\\_leefbaarheid.pdf](https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/410516/tg_2400107_factsheet_leefbaarheid.pdf)
- Gemeente Amsterdam. (n.d.). *Bestuurlijke boete voor woonfraude*. In *amsterdam.nl*.  
<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/sancties-boetes/bestuurlijke-boete/>
- Gemeente Groningen. (n.d.-a). *Toeristische verhuur eigen woning | Gemeente Groningen*. In *gemeente.groningen.nl*. <https://gemeente.groningen.nl/toeristische-verhuur-eigen-woning>
- Gemeente Groningen. (n.d.-b). *Woning verhuren aan toeristen | Gemeente Groningen*. In *gemeente.groningen.nl*. <https://gemeente.groningen.nl/woning-verhuren-aan-toeristen>
- Gemeente Rotterdam. (n.d.). *Registratieplicht en meldplicht toeristische verhuur*. Rotterdam.nl. <https://www.rotterdam.nl/registratieplicht-en-meldplicht-toeristische-verhuur>
- Gurran, N., & Phibbs, P. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal Of The American Planning Association*, 83(1), 80–92.  
<https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>
- Guttentag, D. (2013). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217.  
<https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>
- Hanssen, T. (2020). *Media framing of Copenhagen tourism: A new approach to public opinion about tourists* (ISSN 0160-7383). Elsevier.  
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0160738320301195>
- Inside Airbnb. (2023, December 23). *Rotterdam*. In *Insideairbnb.com*.  
<https://insideairbnb.com/rotterdam>
- Inside Airbnb. (2024, March 11). *Amsterdam*. In *Insideairbnb.com*.  
<https://insideairbnb.com/amsterdam>



- Jefferson-Jones, J. (2015). Airbnb and the Housing Segment of the Modern “Sharing Economy”: Are Short-Term Rental Restrictions an Unconstitutional Taking? *Hastings Constitutional Law Quarterly*, 42(3), 557–575.  
[http://repository.uchastings.edu/hastings\\_constitutional\\_law\\_quarterly/vol42/iss3/3/](http://repository.uchastings.edu/hastings_constitutional_law_quarterly/vol42/iss3/3/)
- Kraniotis, L. (2016, December 1). Airbnb beperkt verhuur in Amsterdam tot 60 dagen. In *NOS.nl*. <https://nos.nl/artikel/2145892-airbnb-beperkt-verhuur-in-amsterdam-tot-60-dagen>
- Lee, S., & Kim, H. (2023). Four shades of Airbnb and its impact on locals: A spatiotemporal analysis of Airbnb, rent, housing prices, and gentrification. *Tourism Management Perspectives*, 49, 101192.  
<https://doi.org/10.1016/j.tmp.2023.101192>
- Loftly. (2018, October 15). *Wat zijn de regels omtrent short-stay verhuur?* In *Loftly.nl*  
<https://www.loftly.nl/faq/wat-zijn-de-regels-omtrent-short-stay-verhuur/>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2024, May 5). *Wet toeristische verhuur*. In *volkshuisvestingnederland.nl*.  
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/toeristische-verhuur/wet-toeristische-verhuur>
- Nieuwland, S., & Van Melik, R. (2018). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 23(7), 811–825. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>
- NOS. (2018, January 10). Maximale verhuur via Airbnb in Amsterdam 30 dagen. In *NOS.nl*. <https://nos.nl/artikel/2211273-maximale-verhuur-via-airbnb-in-amsterdam-30-dagen>
- Pickvance, C. (2001). The four varieties of comparative analysis. *Journal Of Housing And The Built Environment*, 16, 7–28. <https://doi.org/10.1023/A:1011533211521>
- Pinke-Sziva, I., Smith, M., Olt, G., & Berezvai, Z. (2019). Overtourism and the night-time economy: A case study of Budapest. *International Journal of Tourism Cities*, 5(1), 1–16. DOI: 10.1108/IJTC-04-2018-0028
- Poort, F. (2024, February 29). “Airbnb-wet” komt er definitief: veel strengere regels voor verhuur-platforms. In *bright.nl*. <https://www.bright.nl/nieuws/1183760/airbnb-wet-komt-er-definitief-veel-strengere-regels-voor-verhuur-platforms.html>
- Schweinsberg, S., Darcy, S., & Cheng, M. (2017). The agenda setting power of news media in framing the future role of tourism in protected areas. *Tourism Management*, 62, 241-252.  
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517717300973>





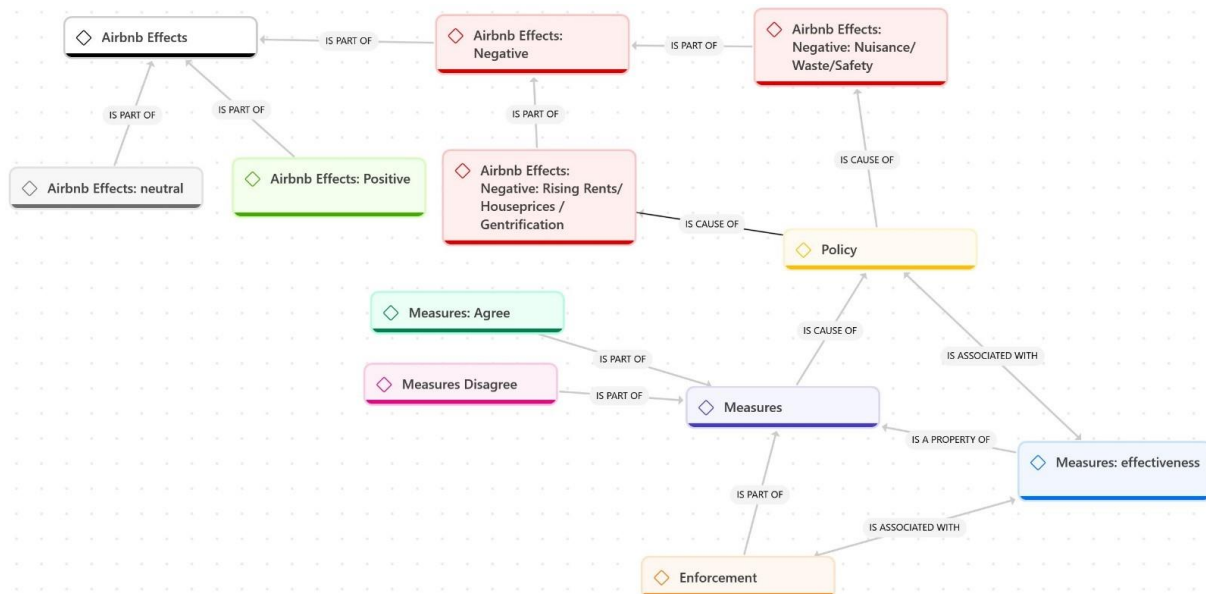
- Singh, T. (2018). Is over-tourism the downside of mass tourism? *Tourism Recreation Research*, 43(4), 415–416.  
<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02508281.2018.1513890>
- Smith, M. K., Sziva, I. P., & Olt, G. (2019). Overtourism and resident resistance in Budapest. *Tourism Planning and Development*.  
<https://doi.org/10.1080/21568316.2019.1595705>
- Van Akkeren, G. (2022, December 1). *Raad akkoord: woning maximaal 30 dagen per jaar verhuurd*. In OOG Groningen. <https://www.oogtv.nl/2022/12/registratie-van-woningverhuur-aan-toeristen-vanaf-nu-mogelijk/>
- Van Den Berg, E. (2023, October 5). Airbnb maakt comeback: aantal slaappleatsen verdubbeld. In *bnr.nl*. <https://www.bnr.nl/nieuws/economie/10527215/airbnb-maakt-een-comeback-slaappleatsen-verdubbeld>
- Van der Zee, E., Brugman, S., & Ruis, A. (2023). Airbnb Monitor Noord-Holland. In *www.noord-holland.nl*. [https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Toerisme\\_recreatie/Vitale\\_verblijfsrecreatie/Beleidsdocumenten/Airbnb\\_Monitor\\_Noord\\_Holland\\_2023.org](https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Toerisme_recreatie/Vitale_verblijfsrecreatie/Beleidsdocumenten/Airbnb_Monitor_Noord_Holland_2023.org)
- Van Dongen, M. (2021, March 21). *Rechter schrapt verbod op Airbnb in drie wijken binnenstad*. In *Parool.nl*. <https://www.parool.nl/amsterdam/rechter-schrapt-verbod-op-airbnb-in-drie-wijken-binnenstad~b7914e57/>
- Verissimo, M., Moraes, M., Breda, Z., Guizi, A., & Costa, C. (2020). Overtourism and tourismphobia: A systematic literature review. In *hrcak.srce.hr*.  
<https://hrcak.srce.hr/file/346709>
- Wolford, B. (2023, September 14). *What is GDPR, the EU's new data protection law?* In *GDPR.eu*. <https://gdpr.eu/what-is-gdpr/>



## Appendices

### Appendix A, Atlas.TI Network:

The main codes in this research are: Effects, policy, measures and enforcement. Effects has as subcodes positive, neutral and negative. Negative effects has as subcodes nuisance/waste/safety and rising rents/house prices/gentrification, the two kinds of externalities. Measures is divided into agree and disagree, if hosts agree or disagree with current measures, and effectiveness.



### Appendix B, Questionnaire form Airbnb Hosts:

1. Heeft u ooit klachten van burens gekregen over uw Airbnb-gasten, en zo ja, wat voor soort klachten?

Antwoord:

2. Neemt u maatregelen om ervoor te zorgen dat uw Airbnb-gasten de lokale gemeenschap respecteren, vooral in de zin van rekening houden met bijvoorbeeld geluidsoverlast, veiligheid en leefbaarheid? Zo ja, wat voor maatregelen?

Antwoord:

3. Vindt u dat het uw verantwoordelijkheid is dat er zo min mogelijk overlast is van Airbnb gasten? Zo niet, wie zijn verantwoordelijk is het dan wel?

Antwoord:

4. Bent u het eens met de huidige maatregelen (bijvoorbeeld maximum aantal nachten per jaar) omtrent Airbnb in uw gemeente? Welke wel en welke niet?



Antwoord:

5. Denkt u dat deze maatregelen effectief zijn?

6. Heeft u het idee dat de maatregelen streng worden gehandhaafd door de gemeente?

Antwoord:

7. Welke hulp zou u graag willen zien van de lokale autoriteiten om potentiële negatieve effecten van Airbnb te minimaliseren?

Antwoord:

8. Heeft u ooit overwogen om samen te werken met lokale gemeenschapsorganisaties of -initiatieven om eventuele negatieve externe effecten in verband met Airbnb activiteiten aan te pakken?

Antwoord:

9. Wilt u verder nog iets kwijt over dit onderwerp of iets dat van belang kan zijn voor mijn onderzoek?

Antwoord:

### Appendix C, Questionnaires Airbnb hosts Amsterdam, Groningen, Rotterdam.

Amsterdam:

#### **Amsterdam 1:**

1. Heeft u ooit klachten van burens gekregen over uw Airbnb-gasten, en zo ja, wat voor soort klachten?

Antwoord:

We hebben eenmalig in 2018 een klacht van burens gehad van gasten die hun vuil niet op de juiste dagen op straat hadden gezet. Dit was eenmalig.

2. Neemt u maatregelen om ervoor te zorgen dat uw Airbnb-gasten de lokale gemeenschap respecteren, vooral in de zin van rekening houden met bijvoorbeeld geluidsoverlast, veiligheid en leefbaarheid? Zo ja, wat voor maatregelen?

Antwoord:

Zeker, we communiceren goed met onze gasten wat oké is of niet. We hebben ook goed contact met de lokale ondernemers van horeca gelegenheden in de straat waar vaak de ontbijt of lunch genuttigd word.

3. Vindt u dat het uw verantwoordelijkheid is dat er zo min mogelijk overlast is van Airbnb gasten? Zo niet, wie zijn verantwoordelijk is het dan wel?

Antwoord:



Absoluut, je hebt nooit alles in de hand. Maar je hebt genoeg tools om “overlast” te beperken.

4. Bent u het eens met de huidige maatregelen (bijvoorbeeld maximum aantal nachten per jaar) omtrent Airbnb in uw gemeente? Welke wel en welke niet?

Antwoord:

Voor vakantie verhuur slaat het maximum aantal nachten nergens op.

Ik ben daar met een B&B niet afhankelijk van. Maar vrienden hebben dit wel extraatje hard nodig om bijvoorbeeld hun vakantie te bekostigen. 30 dagen is dan eigenlijk te weinig. Ik zou voor het comfort van sommige vrienden met hoge lasten voorstellen om dit minimaal te verdubbelen naar 90 nachten maar dan een voorwaarden stellen dat het professioneel begeerd word.

Dan blijft de zelfbewoning nog steeds verreweg de boventoon voeren, maar kan je de lasten wel iets meer verlagen.

5. Heeft u het idee dat de maatregelen streng worden gehandhaafd door de gemeente?

Antwoord:

Heel streng. En op een hele voor oorlogse manier.

6. Welke hulp zou u graag willen zien van de lokale autoriteiten om negatieve effecten van Airbnb te minimaliseren?

Antwoord:

Professioneel beheer adviseren. En daar op toezien.

Dan heeft de gemeente/buren een makkelijk aanspreek punt bij “overlast”

7. Heeft u ooit overwogen om samen te werken met lokale gemeenschapsorganisaties of -initiatieven om eventuele negatieve externe effecten in verband met Airbnb activiteiten aan te pakken?

Antwoord:

Wij zien het niet als negatief. Dat beeld word extern geschetst. Ik denk dat er veel meer een probleem bij lage kwaliteits toerisme zoals budget hotels en hostels. Deze zijn weliswaar “goedkoop” maar hebben geen grip daardoor om het effect op de omgeving.

8. Wilt u verder nog iets kwijt over dit onderwerp of iets dat van belang kan zijn voor mijn onderzoek?

Antwoord:

Ik wens je er veel succes mee!



## **Amsterdam 2:**

1. Heeft u ooit klachten van buren gekregen over uw Airbnb-gasten, en zo ja, wat voor soort klachten?

Antwoord: Ja, geluid op de trap

2. Neemt u maatregelen om ervoor te zorgen dat uw Airbnb-gasten de lokale gemeenschap respecteren, vooral in de zin van rekening houden met bijvoorbeeld geluidsoverlast, veiligheid en leefbaarheid? Zo ja, wat voor maatregelen?

Antwoord: Ik instrueer ze om stil te zijn en haal mijn geluidsinstallatie weg als er gasten komen

3. Vindt u dat het uw verantwoordelijkheid is dat er zo min mogelijk overlast is van Airbnb gasten? Zo niet, wie zijn verantwoordelijk is het dan wel?

Antwoord: Jazeker

4. Bent u het eens met de huidige maatregelen (bijvoorbeeld maximum aantal nachten per jaar) omtrent Airbnb in uw gemeente? Welke wel en welke niet?

Antwoord: Ja, maar de beperking van nachten vind ik te streng. Dat zou best meer mogen zijn.

5. Heeft u het idee dat de maatregelen streng worden gehandhaafd door de gemeente?

Antwoord: Nee, ik weet van anderen dat het heel makkelijk is om buiten Airbnb om ook te verhuren. Zelf verhuur ik niet zo veel.

6. Welke hulp zou u graag willen zien van de lokale autoriteiten om negatieve effecten van Airbnb te minimaliseren?

Antwoord: Geen idee

7. Heeft u ooit overwogen om samen te werken met lokale gemeenschapsorganisaties of -initiatieven om eventuele negatieve externe effecten in verband met Airbnb activiteiten aan te pakken?

Antwoord: Nee ik zou niet weten waarom

8. Wilt u verder nog iets kwijt over dit onderwerp of iets dat van belang kan zijn voor mijn onderzoek?

Antwoord: Ik denk dat een beleid per wijk beter zou zijn dan een hele stad aan de ketting te leggen

Groningen:

## **Groningen host 1**



1. Heeft u ooit klachten van buren gekregen over uw Airbnb-gasten, en zo ja, wat voor soort klachten?

Antwoord: Nee de huurders waren allemaal stuk voor stuk nette mensen.

2. Neemt u maatregelen om ervoor te zorgen dat uw Airbnb-gasten de lokale gemeenschap respecteren, vooral in de zin van rekening houden met bijvoorbeeld geluidsoverlast, veiligheid en leefbaarheid? Zo ja, wat voor maatregelen?

Antwoord: Zodra er overlast is van gasten melden we dit bij de airbnb zelf. Deze zijn altijd bereikbaar en nemen alles zeer serieus . Dat maakt dat overlast nauwelijks voorkomt

3. Vindt u dat het uw verantwoordelijkheid is dat er zo min mogelijk overlast is van Airbnb gasten? Zo niet, wie zijn verantwoordelijk is het dan wel?

Antwoord: Door het recensie systeem is er enorm goede sociale controle. Het is namelijk zo dat niet alleen de gasten onder een streng beoordelingsysteem vallen ( met de recensie die nadien geschreven wordt en waar bij bijvoorbeeld de zogenaamde overlast genoemd kan worden door de verhuurder met als gevolg dat de gast een slechte recensie krijgt en misschien daarom wel bij de volgende geweigerd wordt ) maar ook de host onder een recensie systeem valt

4. Bent u het eens met de huidige maatregelen (bijvoorbeeld maximum aantal nachten per jaar) omtrent Airbnb in uw gemeente? Welke wel en welke niet?

Antwoord: In mijn beleving wil de gemeente ieder verdien model aan banden leggen en overal de vinger in de pap hebben . Ik zie het fabeltje dat 'men ' overlast heeft van gasten dikke onzin en een drogreden. De gemeente kletst . Dit gaat om geld - geld geld.

5. Heeft u het idee dat de maatregelen streng worden gehandhaafd door de gemeente?

Antwoord: Ik heb geen idee.

6. Welke hulp zou u graag willen zien van de lokale autoriteiten om negatieve effecten van Airbnb te minimaliseren?

Antwoord: Geen hulp, het recensie systeem zorgt voor enorm goede sociale controle.

7. Heeft u ooit overwogen om samen te werken met lokale gemeenschapsorganisaties of -initiatieven om eventuele negatieve externe effecten in verband met Airbnb activiteiten aan te pakken?

Antwoord: Nee.

8. Wilt u verder nog iets kwijt over dit onderwerp of iets dat van belang kan zijn voor mijn onderzoek?

Antwoord: Veel succes.



## Groningen Host 2

We denken dat het goed is dat ook de positieve kant van Airbnb/korte termijn verhuur en de kant van de verhuurder eens worden belicht. Bepaalde politici en media laten enkel de uitzonderlijke negatieve gevallen zien, maar niet wat het de stad brengt. Hier zijn onze antwoorden:

1. Heeft u ooit klachten van burens gekregen over uw Airbnb-gasten, en zo ja, wat voor soort klachten?

In de media wordt soms verwezen naar 'Amsterdamse taferelen', maar die zijn hier echt heel anders. De gasten die wij krijgen zijn veelal 50+, ouders van studenten, onderzoekers, professoren en soms Phd-studenten. Allemaal serieuze, nette mensen. We hebben echt nog nooit een vervelende gast gehad en er heeft nog nooit iemand uit de buurt geklaagd. Andersom hadden wij en onze gasten soms wat last van onze vorige student-buurman, maar dat werd altijd in goed contact opgelost.

2. Neemt u maatregelen om ervoor te zorgen dat uw Airbnb-gasten de lokale gemeenschap respecteren, vooral in de zin van rekening houden met bijvoorbeeld geluidsoverlast, veiligheid en leefbaarheid? Zo ja, wat voor maatregelen?

In onze huisregels staat dat gasten rekening met de burens moeten houden en na 23:00 stil moeten zijn. Maar zoals gezegd was de overlast eerder andersom. Wij bieden onderdak aan één, hooguit 2 personen en dat zijn nooit lallende groepen jongeren/vrijgezellenfeesten/zuipende toeristen. Ik vraag me überhaupt af waar die verhalen vandaan komen, wij kennen ze niet.

3. Vindt u dat het uw verantwoordelijkheid is dat er zo min mogelijk overlast is van Airbnb gasten? Zo niet, wie zijn verantwoordelijk is het dan wel?

Wij zijn aan de voorkant deels verantwoordelijk voor het gedrag van onze gasten, want wij selecteren ze. Maar gasten zijn natuurlijk ook gewoon mensen in een stad die verantwoordelijk zijn voor zichzelf. In de eerste plaats willen wij geen rare mensen in ons geliefde huisje, wat wij met gasten delen (omdat we er zelf ook regelmatig in verblijven). Daarom nemen wij niet zomaar ieder reserveringsverzoek aan. Er is enorm veel vraag, dus we kunnen selectief zijn. Alleen als ze goede reviews hebben en/of fijn zijn in de communicatie gaan we met ze in zee, onder strenge voorwaarden. Je laat iemand in je privé-eigendom en dat is een kwestie van vertrouwen. We hoeven daarom ook eigenlijk nooit iets negatiefs te melden in de review (waar andere hosts dan weer wat aan zouden hebben). Een goede host is een visitekaartje voor de stad, zorgt ervoor dat Groningen populair wordt en dat mensen zich hier thuis voelen en soms zelfs willen vestigen. Onze vorige vaste huurster heeft uiteindelijk zelf een huis gekocht hier, want ze wilde hier blijven (kennismigrant).

4. Bent u het eens met de huidige maatregelen (bijvoorbeeld maximum aantal nachten per jaar) omtrent Airbnb in uw gemeente? Welke wel en welke niet? En waarom?



Wij vinden ze ronduit hypocriet en belachelijk: je mag niet meer dan 30 nachten verhuren, of minimaal 4 maanden. Iemand die onderdak zoekt voor meer dan 1 maand en minder dan 4 maanden kan dus alleen in een hotel terecht en dat wil zo iemand helemaal niet. Dat maakt Groningen minder populair bij Phd-studenten, onderzoekers en professoren die de stad komen bezoeken voor een middellange termijn. Die willen een 'thuis', met keuken, woonkamer, aparte slaapkamer, en zich een beetje 'een' met de stad voelen. Een hotel kan dat niet bieden. Er zit dus een gat tussen het maximaal en minimaal aantal dagen. 30 dagen is echt te weinig. Als iedere host zich daar (net als wij) braaf aan zou houden, was er echt veel te weinig aanbod in Groningen en zouden de prijzen nog verder omhoog schieten.

5. Heeft u het idee dat de maatregelen streng worden gehandhaafd door de gemeente?

Nee, we hebben het idee dat ze niet goed weten hoe ze het moeten controleren. We geven al jaren braaf de logiesbelasting op en daarvoor weet de gemeente ons te vinden, maar het is nog nooit in ze op gekomen om ons een brief te sturen over de regels en/of het registeren. Officieel weten we dus nog van niks, al hebben we links en rechts natuurlijk wel wat in de kranten gelezen. De host informeren lukt dus eigenlijk al niet, zelfs niet de brave hosts, die al bij ze bekend zijn. Maar voor de zekerheid zijn wij maar overgestapt op langere termijn-verhuur (waarbij we om de beurt de woning gebruiken met dezelfde gast) en heel af en toe nog enkele nachten korte verhuur. Super jammer om zoveel mensen te moeten teleurstellen en afwijzen.

6. Welke hulp zou u graag willen zien van de lokale autoriteiten om negatieve effecten van Airbnb te minimaliseren?

Die zijn er niet bij ons. Wij vragen ons af wie dat beeld heeft geschetst en op welke feiten dit is gebaseerd, zeker in een stad als Groningen. Volgens ons is het een combinatie van de hotellobby die hun business willen beschermen en een wethouder die voor de Bühne wilde doen alsof hij woonruimte creëert in een onuitvoerbaar plan. Als het gaat om overlast: gewoon dezelfde aanpak als bij andere overlast gevenden. We wonen in een stad en daar zijn nou eenmaal bijzondere mensen, studenten, toeristen. Dat moet op dezelfde manier in goede banen worden geleid. En als je daar allemaal niet tegen kunt, moet je op het platteland en/of op een lelijke plaats, waar mensen van buitenaf niet willen komen, gaan wonen.

7. Heeft u ooit overwogen om samen te werken met lokale gemeenschapsorganisaties of -initiatieven om eventuele negatieve externe effecten in verband met Airbnb activiteiten aan te pakken?

Zoals gezegd, deze vraag insinueert ook weer dat er negatieve externe effecten zijn, maar die zijn er volgens ons niet of nauwelijks in Groningen. Wij voldoen aan een vraag die er enorm is. Alleen in de afgelopen 2 weken kregen we 6 aanvragen voor middellange termijn-huur die we hebben moeten afwijzen. Tegenover de gemeente en de hotellobby staan we





niet sterk, want hosts verenigen zich nauwelijks. Bezoekers snappen ook niets van de regels en hebben grote moeite om iets te vinden.

8. Wilt u verder nog iets kwijt over dit onderwerp of iets dat van belang kan zijn voor mijn onderzoek?

Check de bronnen: wat zijn dan die negatieve effecten en om hoeveel incidenten/klachten gaat het in Groningen? Rollende koffertjes lijken ons niet persé verschrikkelijk als je het vergelijkt met iedere nacht wakker worden door verkeer of lallende studenten (wat wel normaal wordt gevonden). Groningen is geen Amsterdam en zal dat ook niet worden. Vraag eens door bij lokale politici of media: om welke incidenten gaat het nou echt en in welke buurten, bij welke groepssamenstellingen en welke verhuurders? Een groep die een vrijgezellenfeest houdt, zorgt bijvoorbeeld overal voor overlast, ook in hotels. Of volgen ze gewoon het sentiment wat de wethouder wil neerzetten in zijn poging om de woningnood op te lossen?

Wij willen inderdaad niet met naam/adres/details genoemd worden in je onderzoek of naar andere partijen toe. Maar wel fijn als je ook de positieve kant van Airbnb en de negatieve kant van deze onzinnige nieuwe regels kunt belichten.

Als je onderzoek klaar is, lezen we dit graag. Succes!

### Groningen host 3

1. Heeft u ooit klachten van burens gekregen over uw Airbnb-gasten, en zo ja, wat voor soort klachten?

Antwoord: Nee

2. Neemt u maatregelen om ervoor te zorgen dat uw Airbnb-gasten de lokale gemeenschap respecteren, vooral in de zin van rekening houden met bijvoorbeeld geluidsoverlast, veiligheid en leefbaarheid? Zo ja, wat voor maatregelen?

Antwoord: Maatregelen: duidelijke huisregels en bovendien woon ik direct naast de AirBnB woning en dat weten mijn huurders, ik ontvang ze altijd persoonlijk.

3. Vindt u dat het uw verantwoordelijkheid is dat er zo min mogelijk overlast is van Airbnb gasten? Zo niet, wie zijn verantwoordelijk is het dan wel?

Antwoord: Het is mijn verantwoordelijkheid dat de buurt geen overlast heeft van mijn AirBNB

4. Bent u het eens met de huidige maatregelen (bijvoorbeeld maximum aantal nachten per jaar) omtrent Airbnb in uw gemeente? Welke wel en welke niet? En waarom?

Antwoord: Ik vind het huidige beleid absurd. Men doet alsof we de problemen hebben van grote steden als Amsterdam, maar we zijn een provinciestadje, waar die problemen helemaal niet aan de orde zijn. En zo veronderstelde problemen worden vervolgens aangepakt met maatregelen die strenger zijn dan in Amsterdam. De gemeente Groningen doet hard haar best om het kleine ondernemers als horeca,



AirBNB en dergelijke het erg moeilijk te maken om nog iets te verdienen. In combinatie met het overheidsbeleid inzake huurprijzen, is de lol er eigenlijk wel vanaf.

5. Denkt u dat deze maatregelen effectief zijn?

Antwoord: Nee, ze zijn per definitie niet effectief, omdat ze problemen willen oplossen die er niet of nauwelijks zijn. En ze willen er zelf aan verdienen.

6. Heeft u het idee dat de maatregelen streng worden gehandhaafd door de gemeente?

Antwoord: Nee, nog niet, maar ik vermoed dat dat wel gaat komen

7. Welke hulp zou u graag willen zien van de lokale autoriteiten om negatieve effecten van Airbnb te minimaliseren?

Antwoord: Ik heb geen hulp nodig. Mijn burens hadden meer dan een jaar niet in de gaten dat ik een Airbnb had. Tot het moment dat ik ze vroeg of ze er wel eens last van hadden.

8. Heeft u ooit overwogen om samen te werken met lokale gemeenschapsorganisaties of -initiatieven om eventuele negatieve externe effecten in verband met Airbnb activiteiten aan te pakken?

Antwoord: Nee, niet nodig.

9. Wilt u verder nog iets kwijt over dit onderwerp of iets dat van belang kan zijn voor mijn onderzoek?

Antwoord: Zie in ieder geval mijn opmerkingen voor de antwoorden op je vragen. Ik heb verder geen opmerkingen e.d.

### **Rotterdam host 1:**

1. Heeft u ooit klachten van burens gekregen over uw Airbnb-gasten, en zo ja, wat voor soort klachten?

Antwoord:

Slechts een paar keer. Geluidsoverlast (gasten die tegen de regels een feestje gaven) en wietlucht op het balkon.

2. Neemt u maatregelen om ervoor te zorgen dat uw Airbnb-gasten de lokale gemeenschap respecteren, vooral in de zin van rekening houden met bijvoorbeeld geluidsoverlast, veiligheid en leefbaarheid? Zo ja, wat voor maatregelen?

Antwoord:

Wij proberen overlast met name te voorkomen door de juiste gasten aan te trekken. Om te beginnen zitten we in een bepaalde prijsklasse waardoor bijv jongeren wat minder snel zullen boeken. We hanteren een minimum verblijf van 3 nachten om feestjes te voorkomen. Rond oud & nieuw hanteren we een minimum van een week. We proberen zo min mogelijk last-minutes te hebben (in de praktijk blijken last-minutes het vaakst overlast te geven) en we zijn voorzichtig met accepteren van gasten zonder (goede) recensies. We staan niet meer gasten toe dan dat we bedden in slaapkamers hebben (accommodaties waar bijv een vaste



prijs geldt ongeacht het aantal gasten en waar de woonkamer een slaapbank heeft (loketten voor een ander soort gast uit). Aan de huisregels (die de gast te zien krijgt tijdens het boekingsproces) hebben we toegevoegd dat (soft)drugs niet toegestaan zijn, ook niet op het balkon. We hebben ook de soundbar (met subwoofer) vervangen door een radiootje.

3. Vindt u dat het uw verantwoordelijkheid is dat er zo min mogelijk overlast is van Airbnb gasten? Zo niet, wie zijn verantwoordelijk is het dan wel?

Antwoord:

Ja, de host is met name verantwoordelijk wat mij betreft. Maar Airbnb zelf zou ook zeker meer kunnen doen. Airbnb is er met name voor de gast, het is heel lastig om bijv. als host een schade vergoeding te krijgen van de gast. Zeker als het bijv gaat om niet-materiële schade (meer gasten dan toegestaan, meer schoonmaak werk, overlast etc). Je wordt als gast door Airbnb niet echt ontmoedigd om overlast te veroorzaken omdat er nauwelijks consequenties zijn. Een host daarentegen kan een boete van Airbnb krijgen als die een boeking annuleert (bijv omdat er aanleiding is dat er overlast verwacht wordt).

4. Bent u het eens met de huidige maatregelen (bijvoorbeeld maximum aantal nachten per jaar) omtrent Airbnb in uw gemeente? Welke wel en welke niet?

Antwoord:

Ik denk dat het goed is dat Rotterdam regels ingevoerd heeft om in geval van eventuele toekomstige problemen met toerisme ('Amsterdamse toestanden') sneller te kunnen ingrijpen. Per saldo wordt er nu nauwelijks gehandhaafd (daar is ook geen capaciteit voor volgens mij). Als er streng gehandhaafd zou worden op bijv. het maximaal aantal nachten (voor ons niet aan de orde omdat het niet om onze eigen woning gaat) zou ik het daar op dit moment niet mee eens zijn. Ik heb de indruk dat er bij echt overlastgevend accommodaties door de gemeente ook geen actie ondernomen wordt (wat wat mij betreft juist weer wel goed zou zijn).

5. Denkt u dat deze maatregelen effectief zijn?

Antwoord:

Nauwelijks.

6. Heeft u het idee dat de maatregelen streng worden gehandhaafd door de gemeente?

Antwoord:

Nee.

7. Welke hulp zou u graag willen zien van de lokale autoriteiten om negatieve effecten van Airbnb te minimaliseren?

Antwoord:

Meer handhaving bij accommodaties die herhaaldelijk overlast veroorzaken. Meer druk uitoefenen op Airbnb om mee te werken aan voorkomen van overlast of verwijderen van advertenties van overlastgevend accommodaties.



8. Heeft u ooit overwogen om samen te werken met lokale gemeenschapsorganisaties of -initiatieven om eventuele negatieve externe effecten in verband met Airbnb activiteiten aan te pakken?

Antwoord:

Nee.

9. Wilt u verder nog iets kwijt over dit onderwerp of iets dat van belang kan zijn voor mijn onderzoek?

Antwoord:

Airbnb is naar mijn mening een uitermate commercieel bedrijf dat alleen gevoelig is voor maatregelen die gevolgen kunnen hebben op de winstgevendheid. Accommodaties die overlast veroorzaken zijn volgens mij vaak accommodaties die ook puur op winstmaximalisatie gericht zijn (maximaal aantal gasten per boeking etc). Omdat die accommodaties wellicht ook veel geld opleveren voor Airbnb zal het niet eenvoudig zijn hier op in te grijpen.

Er zijn ook 'sympathiekere' verhuur platforms, maar helaas zijn hosts over het algemeen afhankelijk van Airbnb omdat die nu eenmaal het grootst is.

### **Rotterdam host 2**

1. Heb je ooit klachten van burens ontvangen over je Airbnb-gasten, en zo ja, wat voor soort klachten?

Antwoord:

Nee. Ik heb nooit een klacht ontvangen.

2. Onderneem je stappen om ervoor te zorgen dat je Airbnb-gasten de lokale gemeenschap respecteren, vooral in de zin dat je rekening houdt met bijvoorbeeld geluidsoverlast, veiligheid en leefbaarheid? Zo ja, welke maatregelen?

Antwoord:

Ik selecteer alleen gasten die goed zijn beoordeeld. Als ik af en toe gasten zonder recensies heb, wijs ik op de huisregels. Airbnb-gebruikers lijken zeer respectvolle gasten te zijn. Als de regels niet worden nageleefd, zal ik het merken en voldoende actie ondernemen.

3. Ga je ermee akkoord dat het je eigen verantwoordelijkheid is dat er zo min mogelijk overlast van Airbnb-gasten is? Zo nee, wie is dan verantwoordelijk?

Antwoord:

Dit is 100% mijn verantwoordelijkheid.

4. Ben je het eens met de huidige maatregelen (bijv. maximum aantal nachten per jaar) met betrekking tot Airbnb in je gemeente? Welke en welke niet?

Antwoord:

Ik ga akkoord met de regel van max. % van je huis mag beschikbaar worden gesteld en dat je er zelf moet wonen.



5. Denk je dat deze maatregelen effectief zijn?

Ja.

6. Heb je het gevoel dat de maatregelen strikt worden gehandhaafd door de gemeente?

Antwoord:

Ja

7. Welke hulp zou je willen zien van de lokale autoriteiten om potentiële negatieve effecten van Airbnb te minimaliseren?

Antwoord: Geen. De regels die ze toepassen zijn goed. Als ze klachten krijgen, moeten ze reageren.

8. Heb je ooit overwogen om samen te werken met lokale gemeenschapsorganisaties of initiatieven om negatieve externaliteiten met betrekking tot Airbnb-activiteiten aan te pakken?

Antwoord: alleen als ik negatieve effecten opmerk. Deze zijn momenteel niet aanwezig.

9. Wil je iets anders delen over dit onderwerp of iets dat relevant kan zijn voor mijn onderzoek?

Antwoord:

Een gereguleerd stadsspecifiek Airbnb-beleid kan een stad verrijken en de toeristenervaring verbeteren. Het is een welkome en lokale manier om een stad te verkennen en persoonlijker dan een hotel.

### **Rotterdam Host 3**

1. Heb je ooit klachten van burens ontvangen over je Airbnb-gasten, en zo ja, wat voor soort klachten?

Antwoord: nog nooit

2. Onderneem je stappen om ervoor te zorgen dat je Airbnb-gasten de lokale gemeenschap respecteren, vooral in de zin dat je rekening houdt met bijvoorbeeld geluidsoverlast, veiligheid en leefbaarheid? Zo ja, welke maatregelen?

Aantwoord: jazeker, ze krijgen van mij een uitgebreid bericht met de huisregels en ik accepteer alleen gasten met een positieve review of een uitgebreide omschrijving over zichzelf, hun reisdoel en reisgezelschap.

3. Vindt u dat het uw verantwoordelijkheid is dat er zo min mogelijk overlast is van Airbnb gasten? Zo niet, wie zijn verantwoordelijk is het dan wel?

Antwoord: Ja volledig mijn verantwoordelijkheid

4. Ben je het eens met de huidige maatregelen (bijv. maximum aantal nachten per jaar) met betrekking tot Airbnb in je gemeente? Welke en welke niet?



Antwoord: Nee, ik vind dat de overheid meer aan de markt over moet laten.

5. Denk je dat deze maatregelen effectief zijn?

Antwoord: Nee

6. Heb je het gevoel dat de maatregelen strikt worden gehandhaafd door de gemeente?

Antwoord: Nee

7. Welke hulp zou je willen zien van de lokale autoriteiten om potentiële negatieve effecten van Airbnb te minimaliseren?

Antwoord: Meer hulp met onervaren verhuurders zodat ze weten waar ze op moeten letten

8. Heb je ooit overwogen om samen te werken met lokale gemeenschapsorganisaties of initiatieven om negatieve externaliteiten met betrekking tot Airbnb-activiteiten aan te pakken

Antwoord: Nee

## Appendix D, Interview with policy expert gemeente Groningen:

Interview with Policy Expert gemeente Groningen

Spreker 1: Mas Wolters

Spreker 2: Policy Expert

Spreker 2

Ja, Alleen Als je mij gaat quoteren, lees ik het graag even van tevoren.

Spreker 1

Is goed, Dat was ook mijn eerste vraag in ieder geval van of ik toestemming van u heb om dit op te nemen en mogelijke antwoorden hier uit verwerk in mijn verslag.

Spreker 2

Ja zolang het quoteren, maar eventjes wordt geverifieerd.

Spreker 1

Is goed. Oké nou We gaan beginnen, als voorbereiding heb ik mij verdiept in het beleid van de gemeente Groningen en ik zag dat deze het afgelopen jaar is veranderd. Kan ik hieruit opmaken dat Airbnb een probleem is binnen de gemeente?

Spreker 2



Alright. Ja. Nou, nee, niet zo direct. We hebben eigenlijk een ander probleem en dat probleem is dat we te weinig woningen hebben. En dat we eigenlijk hebben besloten om alles in werking te zetten om het aantal woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep, nu is het niet zo dat dat er helemaal geen probleem is. We hebben wel in enkele wijken overlast ook van toeristische verhuur en We hebben ook wel last van wat mensen een woning opkopen voor Airbnb. Alleen Dat is niet in die mate als bijvoorbeeld een Amsterdam de last van heeft. We hadden er ook nog niet heel veel handhavingsverzoeken daarop gekregen. We krijgen er af en toe wel een binnen. En, we zagen ook wel dat nou ongeveer 800 advertenties werden aangeboden destijds voordat we het beleid hadden ingevoerd op de 5 grootste boekingsite, maar dat hoeven niet allemaal woningen met het met de bestemming wonen te zijn. Dat kunnen ook woningen met de bestemming recreatie zijn en dan mag het gewoon, dus het is niet een heel groot probleem, maar wel dusdanig belangrijk om die woningen beschikbaar te houden voor de woningmarkt. Wat wij hebben gezegd nou, wij gaan er toch wel gebruik van maken van die wet toeristische verhuur ook als signaal naar kopers van nou, we willen gewoon echt dat woningen voor starters beschikbaar blijven.

Spreker 1

Oké, dus Het is meer gefocust op de woningnood dan echt op overlast van verhuur.

Spreker 2

Alhoewel het wel zo is dat er dus wel wat overlast voorkomt. En we nou ja, Het is én én eigenlijk, maar die woningnood is de grootste aanleiding geweest.

Spreker 1

Oké. En hoe balanceert de stad de economische voordelen, bijvoorbeeld door extra toerisme van Airbnb met potentiële negatieve gevolgen die ze kunnen hebben op de leefbaarheid van een buurt?

Spreker 2

Uh hoe, wat is dan precies je vraag? hoe wij daarmee omgaan?

Spreker 1

Ja, zeg maar, er zit ook wel positieve kant aan Airbnb, dus je wilt het niet helemaal verbieden in in die zin.

Spreker 2

Nee, klopt, maar Daarom hebben wij ook gezegd dat we het wel toestaan voor maximaal 30 nachten. Dat hebben wij ook een beetje gebaseerd op het gemiddeld aantal vrije dagen wat je hebt bij een fulltime baan heb je iets minder volgens mij nog officieel. Dat Mensen wel de mogelijkheid hebben om hun woning eventueel te verhuren als ze op vakantie gaan. En op die manier heb je wel, nou nou die mensen toch kan je onderdak bieden. Aan de andere kant is het ook zo, een Airbnb is natuurlijk directe concurrentie



van de hotelmarkt en ook die hotelmarkt willen wij beschermen. Dus we hebben liever niet dat mensen fulltime in huis gaan verhuren, maar op dat moment moeten moeten toeristen gewoon naar een hotel of naar een bed en breakfast of zoiets dus, het is ook om die hotelmarkt te beschermen.

Spreker 1

OK een, kunt u inzicht geven in het regelgevingskader van de Airbnb activiteiten In de stad en hoe effectief Dit is geweest? Dus hoe effectief zijn de maatregelen?

Spreker 2

Nou de regelgeving is dus nu dat je je woning met de bestemming wonen gaat het dan over maximaal 30 nachten per jaar mag verhuren. Daarvoor moet je ook een registratienummer aanvragen. We hebben geen meldplicht, wellicht In de toekomst wel. We zijn er wel over aan het nadenken, dus dat is dat je elke nacht dat je je woning verhuurt, Je moet aanmelden. En voor en verder hebben wij qua regelgeving dus ook een bestuurlijke boete ingevoerd, want als je of geen registratienummer hebt of je gaat over die 30 nachten heen, dan krijg je een boete. En ja, de effectiviteit weten we nog niet. We hebben het 1 januari 2023 ingevoerd en We hebben nu gezegd dat we hem dit jaar gaan evalueren. En, we moeten voor zoiets wel de huisvestingsverordening opnieuw laten vaststellen heeft te maken met dat we een onderbouwing opnieuw moeten Laten doen en zo een lang verhaal en omdat we eigenlijk ook nog allerlei andere maatregelen in die huisvestingsverordening op willen nemen en die regelgeving die neem je op via de huisvestingsverordening en we hebben nu gezegd dat we, nou eind dit jaar dat vast willen stellen en dan ook die evaluatie klaar willen hebben. met. Als we dan eventueel wel een meldplicht door willen voeren op basis van de evaluatie, dan nemen we dat gelijk mee, dus We kunnen nu nog niet zo heel veel zeggen over de effecten. Die moeten we nog in beeld brengen.

Spreker 1

En, hoe worden deze regels gehandhaafd? Gaan jullie echt de straat op of kijken jullie gewoon op Airbnb zelf?

Spreker 2

Nou op dit moment handhaven wij passief. Dat betekent dat als er een een melding komt, een handhavingsverzoek, dan gaan wij daar daarmee aan de slag. En meestal is het voor ons nog handiger nu om hem vervolgens te handhaven op woningonttrekking. Daar hebben we ook wat meer ervaring mee dan dat we hem specifiek op die wet toeristische verhuur gaan handhaven. Want op het moment dat je je woning volledig verhuurd, ja, doe je ook aan woningonttrekking en dat mag ook niet. Dus op dit moment doen we het nu nog zo. We zijn nu wel aan het kijken hoe we wat actiever kunnen gaan handhaven, Maar dat maakt ook onderdeel uit van de evaluatie.

Spreker 1





Ja een woningonttrekking is gewoon dat het huis gebruikt wordt van de andere bestemming dan wonen?

Spreker 2

Ja klopt ja ja in, er staat een definitie van wat wonen is en op het moment dat je daar niet aan voldoet, is het woningonttrekking.

Spreker 1

Oké. Welke afweging hebben jullie gemaakt om niet voor een verplichte vergunning te kiezen, zoals bijvoorbeeld in Amsterdam?

Spreker 2

Nou, omdat we hadden nog niet zulke overlast als in Amsterdam. Ik moet heel even nadenken, want ik heb dat wel in het Raadsbesluit opgezocht, dus geschreven dus je kan ook nazoeken naar dat. Wij hebben volgens mij ervoor gekozen om eerst eens te kijken, goh, wat doet die toeristische of die dat registratie nu nou precies? En heeft dat al voor effect. We willen nu niet gelijk de zwaarste middelen inzetten, maar eerst eens even kijken wat er zou gebeuren. Ik, ik zoek heel even maar Raadsvoorstel op hoor, want daar heb ik wel. Even zoeken iets over opgeschreven ook. Pak hem er even bij hoor in het systeem.

Spreker 1

Ja, ik zou die ook wel graag willen ontvangen. Na tijdje zoeken kon ik niet veel vinden.

Spreker 2

Ja je. Ik kan hem niet vinden. Ik wil hem zo wel naar je sturen.

Spreker

Goed.

Spreker 2

Want daar staat die afweging. Hij is een beetje traag. Dus staat de afweging, zal ik hem gewoon nasturen, dan kan je het kan je het inzien. Dat is denk ik makkelijker. Dan staat een afweging wel. Waarom we niet voor een vergunning en een meldplicht hebben gekozen, maar eerst in eerste instantie Alleen voor het registratiesysteem.

Spreker 1

Is goed.

Spreker

Ja.

Spreker 1



Oké en ja mijn volgende vraag was, Waarom jullie voor maximaal 30 dagen hadden gekozen en ik voor 60, Maar dat heeft u dus al wel gezegd?

Spreker 2

Ja nachten zijn het hè? Ja, dat heeft dus te maken met ja. Wij vinden 60 nachten dan gelijk al wel weer bedrijfsmatig bijna en het ons idee is, je mag je woning verhuren, echt tijdens de afwezigheid van je vakantie of zo dat je er dan iemand in zet. Prima, maar nou langer vinden wij gewoon niet nodig, Het is het moet niet een verdienmodel worden. Nee, een woning is om in te wonen.

Spreker 1

Bijvoorbeeld in Rotterdam hadden ze dan wel 60 en die hadden daar weer een andere reden voor. Maar dat is goed zo.

Spreker 2

Wat had Rotterdam dan als reden om 60 te doen?

Spreker 1

Die vonden 60 voldoende gewoon eigenlijk met dezelfde reden als u, Alleen dan bij 60.

Spreker 2

Oja ja volgens mij heeft Amsterdam is van 60 naar 30 inmiddels gegaan, dus die heeft hem juist teruggeschroefd.

Spreker 1

Dat ook. Ja.

Spreker 2

Wij dachten nou, wij gaan gewoon gelijk op 30 zetten zitten. Dat sluit gewoon aan bij redelijke aan bij vakantiedagen.

Spreker 1

Ja en mijn volgende vraag was waar ik me niet voor meldplicht was gekozen, maar dat kan ik dus zelf even nalezen denk ik.

Spreker 2

Ja, dat heeft te maken met dat we eerst eens wilden kijken wat er zou gebeuren op het moment dat we een registratienummer in zouden voeren, dus ook een politieke keuze geweest hoor, gewoon niet gelijk het zwaarste middel inzetten, maar hier is het uitgaan van het goede van de mens dat ze zich hieraan gaan houden. Het kan best zijn dat we dat nu op basis van de evaluatie wel gaan doen. Want we merken wel. Ik hoor al wel van mijn collega's van handhaving dat het wel lastig is nu om die 30 nachten te handhaven, want dan moet je eigenlijk al 30 nachten bij een huis gaan staan.



Spreker 1

Want Airbnb werkt zelf ook niet mee met geven van data ofzo?

Spreker 2

Nee, nee, nou ja, ze zijn heel aardig, maar je hebt er niks aan.

Spreker 1

Ja zeker. Ja en hoe werkt de stad, samen met Airbnb, verhuurders, bewoners en andere belanghebbenden om te zorgen voor een duurzame aanpak? En de negatieve gevolgen zo min mogelijk te houden? Zeg maar, werken jullie Samen met host en...

Spreker 2

Nou, nee, we werken niet echt Samen. Nee, nee, nee. We hebben wel gesprek gehad met van tevoren met een aantal grote partijen In de stad, en verhuurders partijen. Maar we, We hebben niet een een samenwerkingsverband of zo. Nee, We hebben dit eigenlijk opgelegd. En zo moet je dat trouwens maar niet opschrijven dat we het zomaar opgelegd, maar daar komt het wel op neer.

Spreker 1

Ja en welke langetermijnstrategieën of initiatieven overweegt de stad om In de toekomst nog in te voeren? Maar dat zijn denk ik ook wel die meldplicht en vergunning.

Spreker 2

Ja meldplicht Misschien ook vergunningsplicht, Maar ik denk dan zelf eerder aan meldplicht, de vergunningplicht een beetje lastig. Omdat ja, Als je nou zo'n overlast ervaart als in Amsterdam van toerisme vind ik het een ander verhaal. Maar goed, dan moet ik ook allemaal In de evaluatie even goed uitzoeken wat daar nu verstandig. Wat zou nu een verstandige strategie zijn? En ja we overwegen ook nog wel om toch actiever te gaan handhaven.

Spreker 1

En hoe ziet, hoe ziet het eruit dan zien of actieve handhaven?

Spreker 2

Nou ja, We gaan nu pas, we komen nu pas in actie op het moment van melding, maar we kunnen het natuurlijk ook zelf onderzoek gaan doen, hè? We hebben registratienummers, We kunnen kijken of mensen hun registratie. Je kan zelf heel goed een ja, een soort ja dun van de grootste 5 brood boekingskantoren doen en op basis daarvan zelf gewoon op onderzoek uitgaan. Van goh, hebben die wel een registratienummer hoe we zitten met de bestemming? Mag dit wel. Maar dat doen we nu niet, Maar we overwegen dat wel omdat we toch zien dat er een paar grote verhuurders tussen zitten.



Spreker 1

Ja, dat zag ik ook, ja. En welke partijen zouden jullie daarbij kunnen helpen? Dat had ik erbij staan. Kan bijvoorbeeld Airbnb zelf helpen door data te delen?

Spreker 2

Ja, die kan ons heel goed helpen. Ja, ik merkte wel. Vorig jaar hebben zij 1 keer 1, daar heb ik u nog nagevraagd wat ze hadden gedaan, maar ze hadden een extra waarschuwing gegeven dat Mensen wel een registratienummer aan moeten. Vragen en ineens zagen wij een enorme oploop in het aanvragen van registratienummers. Ik dacht op een gegeven moment zelfs nou, volgens mij worden ze er gewoon uit gegooid, Maar dat was niet zo, zei ze. Ze gaan ze dan niet verwijderen, maar ze hadden ze wel een herinnering gestuurd. Dus ja, zij kunnen ons heel goed helpen. Niet alleen Airbnb, dan heb je het ook over Booking en Expedia en nou hoe heet al die, want ze staan op meerdere sites. Ja dat zijn, Dat is eigenlijk wel de belangrijkste partij die ons kan helpen.

Spreker 1

Maar denk je dat ze dat zomaar gaan doen? Want Het is gewoon hun winstgevendheid.

Spreker 2

Zij hebben er nul belang bij, ja.

Spreker 1

Nou ja, dit waren in ieder geval mijn belangrijkste vragen, heeft u verder nog iets wat wat je kwijt wil over dit onderzoek of wat?

Spreker 2

Nee nee. Nee, nee, Dit is ook wel een beetje waar het om gaat natuurlijk.

Spreker 1

Stop de opnamen.

## [Appendix E, Interview with policy expert gemeente Rotterdam:](#)

Interview with policy expert gemeente Rotterdam

Spreker 1: Policy expert

Spreker 2: Mas Wolters

Spreker 2

Oké. Nou ja, allereerst heel erg bedankt dat u mee wilt werken. Ik moet eerst even toestemming vragen of ik dit mag opnemen van u en of ik de gegevens mag gebruiken.

Spreker 1

Ja hoor zeker, je mag ook je zeggen hoor. Anders voel ik mij helemaal zo oud.



## Spreker 2

Oké, Dat is goed. Oké nou ja dan gaan We gaan beginnen. Als voorbereiding heb ik mij verdiept in het beleid van de gemeente Rotterdam in het Airbnb beleid en ik zag dat dit de afgelopen jaren meerdere malen is veranderd. Kan ik hieruit opmaken dat dit een probleem is binnen uw gemeente?

## Spreker 1

Nou Airbnb is op zich niet niet een heel erg groot probleem. Binnen de gemeente Rotterdam in ieder geval. Hé ik werk zelf op de handhaving afdeling van bouwen, woningtoezicht. Ja, en Als ik dan kijk naar het aantal ja, overlast meldingen van Van Airbnb. Ja dan is dat gewoon ronduit laag, hè? Dit is eigenlijk geen geen issue binnen de gemeente. Ja, het lijkt dus inderdaad wel ja veranderd in die zin dat dat dat er een aantal regels zijn gaan gelden, hè? Om het bnb ja wat meer inzichtelijk te maken. Ja om duidelijk te Laten. Merken ook naar de buitenwereld hè? Dat ja dat niet alles toegestaan is. Hè bijvoorbeeld hè? Wat we vaak zien zijn zijn aanvragen van ja van van mensen die een die bijvoorbeeld een woning gekocht hebben of een appartement en die willen dat dan fulltime voor Airbnb ja gaan gaan verhuren, zeg maar. En dat ja dat dat is eigenlijk helemaal geen Airbnb vakantieverhuur, Dat is dat, Dat is gewoon ronduit logies te noemen, dus daar heb je een hele andere bestemming. En en gebruik is daarvoor vereist. Ja dus ja, Er zijn wel een aantal regels aan verbonden en ook ja, belastingtechnisch hè? De ja, Er is toeristenbelasting is een verschuldigd Als je Als je via Airbnb verhuurt. En ja, wat we zagen is dat ja dat In de praktijk bijna Niemand had afdraagt. Hè, dus Dat is ook nog een nog wel een inkomstenbron wat dat betreft.

## Spreker 2

Oké en als u klachten krijgt en wat voor klachten zijn dat dan? Meestal meer In de In de zin van geluidsoverlast of meer In de zin van dat ze woningen innemen van Rotterdamers.

## Spreker 1

Nou dat dat dat laatste opzich niet hoor, maar meer inderdaad overlast je kan je voorstellen Als je hier naar de stad komt en vanuit een ander land en naar een Airbnb. Ja, dan ben je In de vakantiestemming en dan heb je het. Hou je toch wel wat ander ja, ritme aan dan dan de meeste Mensen die gewoon bijvoorbeeld hebben, bijvoorbeeld in een appartementen complex wonen hè? Dus die moeten gewoon maandagochtend. Moeten die moeten die hier aan kantoor of op woensdag ochtend In een MS Teams vergadering zitten zoals nu, ja, dan is het toch erg vervelend. Ja, Als er 's nachts naast je of boven je gefeest wordt, hè door door een aantal ja mensen die daar die gebruik maken van de Airbnb. En ja, dat gaat vaak gewoon gepaard Natuurlijk met ja met drank ja en en overlast hè? Dus de melding inderdaad die we krijgen, ja, dat zijn gewoon overlastmeldingen eigenlijk Omdat ja omdat Mensen daar gewoon last van hebben. Kijk verder als ja, als er geen geen vorm van overlast is, of ja, dan dan krijgen we daar ook



geen klachten over. En dan zien we het eigenlijk ook niet, hè? Maar dat dat Dat is op zich wel wat het gros van de gevallen worden. Er wordt niet heel erg veel veel over gemeld. Ja en de stok om te slaan hè die we dan hebben is, is de strijd met bestemmingsplan. Het zijn wel een aantal ja regels verbonden aan Airbnb hebben, waaronder dat je maximaal 60 dagen per jaar je woning mag verhuren, maar Je moet ook daar echt zelf wonen. Dat wil zeggen dat je de ingeschreven staat dan ook daadwerkelijk daar ja woonachtig bent dat je dan Als je zelf op vakantie gaat, dat je dan je woning ter beschikking stelt, zeg maar. En dat Dat is ook het oorspronkelijke idee. Ja, om dat wel binnen ja binnen de wanden te houden, zeg maar. Ja, en als dat dus niet gebeurt en je je koopt een appartement en je je verhuurt dat non stop voor Airbnb. Ja, dan is sprake van logies en dat dat levert dan strijd met bestemmingsplan op. Want ja, woning ja onttrekken eigenlijk hè? Voor een ander gebruik. Ja, dat willen we in deze tijd als als gemeente niet hè, We willen de woningen gewoon ja woningen Laten zijn waar gezinnen kunnen wonen hè of andere Mensen, maar ja niet dat dat die een ja een soort van hotelfunctie krijgen.

Spreker 2

Nee, Dat is eigenlijk ook al een beetje het antwoord op de volgende vraag omdat dat was, hoe compenseert de stad de economische voordelen, bijvoorbeeld extra toerisme met de negatieve gevolgen die ze kunnen hebben voor de leefbaarheid. Maar dat is dus al een beetje uitgelegd.

Spreker 1

Kijk aan. Ja.

Spreker 2

Oké dan is de volgende vraag, kunt u inzicht geven in het regelgevingskader van de Airbnb activiteiten in uw stad. En hoe effectief Dit is geweest bij het verminderen van de negatieve gevolgen?

Spreker 1

Op zich hadden we niet echt last van. Negatieve gevolgen, hoor dat is eigenlijk nooit echt de issue geweest is. Wel grappig, want Er is wel eens eerder naar gevraagd inderdaad, ook door journalisten die dan een vergelijking maken met andere steden zoals Amsterdam. Kijk in Amsterdam. Is het echt een echt een probleem. Echt een big issue hè? Daar worden woningen gewoon en masse op gekocht. Ja om ja om om te verhuren en vooral aan toeristen hè? Dus je ziet dan op een gegeven moment ook berichten naar buiten komen van ja in Amsterdam zelf. Vind men gaan daar wonen eigenlijk geen Amsterdammers meer, maar eigenlijk toeristen nonstop. Ja dat dat Dat is in Rotterdam niet het geval en Dat is ook nooit zo geweest. Ja Er is Er is Natuurlijk gewoon een groot hotelaanbod in Rotterdam en daarnaast ja, is ook Airbnb mogelijk binnen de ja de



kaders die daarvoor gelden, Maar dat zijn eigenlijk de enige ja vormen van van toeristische verhuur die hier legaal zijn. Het is of je bent een hotel, Airbnb is ook toegestaan, hè, maar dan is gewoon de hoofdfunctie is wonen hè? Dus dan dan is dat eigenlijk ja ernaast op kleine schaal eigenlijk. Ja en en een woning ja omzet echt naar een logiesfunctie. Ja, dat dat, Dat is gewoon niet toegestaan, hè? Dus Het is of wonen of hotel. Airbnb hangt er een beetje beetje tussen, maar. Meerdere smaken heb je niet en? Ja, zoals je weet, is de woningnood gewoon heel erg hoog, dus wonen heeft gewoon de hoogste prioriteit. Er wordt als een gek gebouwd als we speak in in Rotterdam. Ja om aan die behoefte te voldoen. En ja, daar is toeristische verhuur is, Ja heeft in dat opzicht heeft daar geen prioriteit in.

Spreker 2

Maar een regel als 60 dagen is dan meer preventief. Om niet, Gewoon zomaar alles los te laten bij wijze van?

Spreker 1

Ja en Het is ook In de praktijk is ja die 60 dagen regels is gewoon wel lastiger hè? Want dat zal je. Ja stel, je legt een sanctie op hè? We hebben daar We kunnen in theorie kunnen we een bestuurlijke boete bijvoorbeeld opleggen. Als je toeristisch verhuurt. Maar ja, dan zal je eerst aan moeten tonen dat er ook sprake is van 60 dagen verhuur of langer. Ja, hoe ga je dat aantonen? En dan ben je toch vrij afhankelijk van ja, van verklaringen van burens bijvoorbeeld. Nou ja, als eigenaar verhuurder dat zelf ontkent, ja, dan zal je zelf ja die. Ja die registratie of die ja op bijvoorbeeld recensies over zo'n appartement zal je dan moeten nagaan of dat er dan 60 zijn geweest in een jaar. Dus Het is nog wel eens wat complex om daarop ook te handhaven. Wat we doen In de praktijk is dan dat we vaak het gesprek aan gaan met de eigenaar verhuurder. Ja en dan wijzen op op de regels die gelden, hè? Dus dat hij een registratie plicht heeft dat hij toeristenbelasting moet betalen. Ja dat soort Zaken en dat dat, Ja, moet het dan inkaderen eigenlijk. En ja, eigenaren verhuurders die dat doen hebben ook geen zin in procedures tegen de gemeente, hè? Want We kunnen lasten onder dwangsom opleggen. We kunnen bestuurlijke boetes opleggen die echt wel best wel ja hoger kunnen kunnen uitpakken. Daar heb je gewoon geen ja, geen trek je als verhuurder en we zien dan ook in de praktijk dat dat dat toch wel vaak meewerken, hè? Anders krijg je toch een hele papierwinkel voor je kiezen. Als wij constant moeten langskomen.

Spreker 2

Nou, Dat was ook meteen antwoord op de volgende twee vragen, want Dat was, hoe worden deze regels gehandhaafd en of jullie het problemen oplopen bij de handhaving? Nou, het probleem is dus dat je moeilijk controleren of iemand meer dan 60 dagen heeft verhuurd. Wat ziet u dan als de meest effectieve maatregel, is dat die 60 dagen of is dat een registratienummer? Ja, Wat ziet u dan?

Spreker 1



Nou ja, dat, ik denk dat de regels zoals die nu gelden dat die voor Rotterdam in ieder geval ja goed uitpakken, hè? Wat ik aangaf wij ja, Wij hebben echt maar enkele gevallen meldingen per jaar waarbij we dan, ja moeten we handhaven, maar dat leidt eigenlijk niet eens tot een tot oplegging van een boete of van een last onder dwangsom. We hebben in het verleden ook vragen gekregen van journalisten van Joh willen jullie eens even de de lijst met bestuurlijke boetes met ons delen? Nou ja, dat die is er niet. We hebben er nul opgelegd afgelopen jaren, dus we Misschien in...

Spreker 2

Meer voor. Meer in het gesprek, gewoon gaan met een verhuurder als jullie een klacht krijgen en dan weet je zelf ook wel van nou moeten we even oppletten.

Spreker 1

Ja, in een enkel geval is er wel eens een sanctie opgelegd, hoor, maar dat gaat echt om de uitzonderingsgevallen en van eigenaren verhuurders die dan echt ja, echt niet mee willen werken. Die heb je dan altijd wel, maar. Handhaving dat dat komt bijna nooit voor ja, eigenlijk. De regels zoals die nu gesteld zijn en dat je Je moet registreren, toeristenbelasting moet betalen, et cetera. Nou ja, dat geeft voor de gemeente, ja, geeft dat toch best wel een redelijk overzicht van hè? Waar het plaatsvindt en hoe vaak. Ja en en dat in combinatie met dat weinig overlast meldingen zijn, nou ja, dan ja is, is dat geen geen issue eigenlijk Airbnb.

Spreker 2

Oké en. Nou ja, welke afweging hebben jullie gemaakt In de keuze om niet voor een verplichte vergunning of ja, vergunning te kiezen, zoals bijvoorbeeld in Amsterdam wel het geval is?

Spreker 1

Ja dat dat heeft dat heeft dan vooral te maken met de de zwaarte van het probleem, denk ik. En kijk een vergunning in het leven roepen, ja, dat brengt echt ja toch wel een enorme administratieve lading met zich mee. Omdat wij ja als als gemeente dan een product moeten gaan gaan verlenen, hè? Dus wij moeten wel die vergunning gaan afgeven, et cetera. En dan moet dan moeten we voorwaarden aan verbinden, Ja, dat zouden we dan in in theorie ook moeten gaan controleren. Terwijl als je een registratieplicht hebt, ja, dan leg je het probleem eigenlijk bij de eigenaar neer van die moeten een aantal dingen doorlopen. Ja als als gemeente is dat veel minder belastend. Ja, gezien het feit dat dat wij van oudsher ja geen problemen hebben met Airbnb. Of in ieder geval op een veel kleinere schaal dan ja, dan steden als Amsterdam. Ja hebben wij voor voor voor deze constructie gekozen en dat ja dat dat dat werkt wel In de praktijk.

Spreker 2

Duidelijk en de volgende vraag was, in 2018 heeft de gemeente Rotterdam gekozen voor maximaal 60 dagen en als motivatie hiervan werd gegeven dat dit de meest gangbare





maximum was in andere Nederlandse gemeenten? Maar nu zie je wel dat veel gemeentes naar 30 dagen gaan. Wat is de afweging om nog steeds op 60 te blijven, dan precies?

Spreker 1

Ja, ik was zelf nog niet bekend met dat dat dat andere steden naar 30 waren gezakt.

Spreker 2

Nou ja in ieder geval Groningen en Amsterdam wel dat dat Dat is wat ik weet ja.

Spreker 1

Oké nou ja dat dat dat is interessant. Ja goed. Ik denk. Ja ik ik ik, ik vraag me af of daar aanleiding is. Ja om dat maximum aantal dagen dan voor de voor de gemeente Rotterdam om dat bij te stellen. Kijk nou, nu is 30 Als je vaker moet handhaven en ik weet, in Amsterdam doen ze dat hè? Want We hebben ze een heel team die al die recensies afspeurt op internet, een heel proactief aan het handhaven is. Ja, dan is 30 dagen is Natuurlijk wel een ja eenvoudiger te bewijzen. Als je gaat handhaven dan ja, dan, 60 is toch nog relatief veel. Ja Alleen zoals gezegd, ja, dat dat dat probleem hebben wij niet. Niet heel erg.

Spreker 2

Oké duidelijk.

Spreker 1

En het kan ook zijn dat Airbnb Misschien wel meer voorkomt dat dat dat wij denken hoor dat dat het Misschien ook niet door Iedereen geregistreerd wordt, hè dat dat dat dat zal best Alleen. Ja zolang het niet gemeld wordt, zijn geen overlast meldingen, et cetera. Ja, dan is dat ook niet een heel groot probleem, zeg maar. En ja, op andere onderwerpen, daar zijn we wel flink bezig hoor, maar qua qua handhaving hè? Dus we komen echt vol achter heel veel voorduren. Ja en het beeld is niet per se dat een groot deel van de woningvoorraad onttrokken is voor logies, toeristische verhuren, dat dat soort activiteiten.

Spreker 2

Oké en de volgende vraag is, hoe werkt de stad? Samen met Airbnb, verhuurders, bewoners en andere belangrijke belanghebbenden om te zorgen voor duurzame oplossingen te vinden voor de negatieve gevolgen. Doen jullie dat überhaupt? Zeg maar samenwerken met bewoners.

Spreker 1

Ja ik. Kijk, ik zit echt even te denken van. We hebben. Ja, we. Als als er een bepaalde zaak speelt, hè? En er zijn klachten van bewoners, dan hebben we wel contact, Maar dat is dan echt op incidentele basis. Het is niet dat ja dat dat wij duurzaam contact



onderhouden met ja, ja, daar is ook geen reden toe in mijn beleving. Dus eigenlijk dat die contacten zijn er eigenlijk niet. Het tenzij het bijvoorbeeld als er in een appartementencomplex ja verschillende meldingen komen, ja, dan gaan we wel in gesprek en dan gaan we Natuurlijk met de klagers in gesprek en met de de eigenaar van het appartement die een Airbnb doet. Maar dat is echt ja op incidentele basis, zegmaar casusniveau daar heb je het dan over.

Spreker 2

Volgende vraag, denk ik het antwoord al weet omdat het niet echt perse een probleem is bij jullie in de gemeente nu. zijn jullie nog bezig met een lange termijnstrategie of initiatieven om de, om voor meer evenwicht tussen voor- en nadelen te zorgen van Airbnb In de stad.

Spreker 1

Nee, op dit moment niet wat we wel hebben is, ja, zij zijn wel regels, hè? Die wel duidelijk uitgelegd staan op de op de gemeentelijke site. Ja en een handhavingsstrategie. Hè dus In de beleids bestuurlijke boete is wel vakantieverhuur opgenomen. Als ja, een overtreding die die beboet kan worden en dat gaat dan om een aantal administratieve overtredingen. Dus Als je je niet registreert hebt of. Ja of je voldoet niet aan dat aantal nachten criterium. Ja en en een aantal andere overtredingen, zeg maar hè, dus er er is wel, zeg maar een een ja forse stok om mee te slaan. Ja mocht je toch niet aan de ja aan de regelgeving willen voldoen hè, dus het Het gaat op dit moment goed, maar stel dat het minder goed zou gaan In de In de toekomst, ja, dan dan ligt er wel een ja een goede mogelijk klaar om om daarmee in te grijpen.

Spreker 2

Dus dan kun je gewoon aan de knoppen draaien bij wijze van en dan strenger handhaven of op die manier.

Spreker 1

Ja.

Spreker 2

OK ja een stel en Airbnb zou volledig meewerken met data delen en zo, zou dat jullie helpen?

Spreker 1

Ja dat dat dat helpt altijd natuurlijk als je hoe meer informatie je krijgt van ja van zo'n platform, maar dat geldt eigenlijk in algemene zin. Ja, dan krijg je wel beter beeld ook. Ja, waar het zit het voorkomt en dan heb je een ja, een allesomvattend beeld denk ik, en Ik denk dat. Ja, dat het nog steeds gewoon gevallen zijn die natuurlijk gewoon niet geregistreerd zijn, hè, dat dat komt altijd voor.



Spreker 2

Oké, nou ja, want ik las dat Airbnb niet niet mee wil werken met de meeste gemeenten, dus Dat is vandaar die vraag.

Spreker

Nee.

Spreker 2

Nou dan waren dit mijn vragen, is er nog iets anders dat u kwijt wil wat van belang kan zijn voor het onderzoek?

Spreker 1

Nee, op zich niet. Ik ben wel benieuwd van heb. Heb je ook met andere steden gesproken? in Amsterdam neem ik aan, want dat dat is wel echt de stad waar dat speelde?

Spreker 2

Amsterdam heb ik, daar heb ik heb al contact mee. Ik moet Alleen nog een afspraak inplannen en komende maandag heb ik een interview in Groningen met de gemeente Groningen.

Spreker 1

Oké, leuk ja ja, met Groningen hebben wij ook wel veel contacten met de andere G4 steden, ook nu met wet goed verhuurderschap en de verhuurvergunning. Ja, dat dat dat zijn echt actuele themas bij ons om de hoge huurprijzen dan aan te pakken en allerlei ja, illegale verhuur gedragingen, zeg maar, Dat is echt ja big business, zeg maar. In die zin Airbnb, dat was een aantal jaar geleden wel in in in de spotlight, hè? Daar zijn wel regels voor opgesteld en handhavingsstrategie, Maar dat. Is nou ja bij de bij de gemeente op dit moment ja, geen heel actueel thema, Maar het is bij ons echt wet goed verhuurderschap en verhuurvergunning. Dat zijn echt de dingen die je die nu spelen.

[Appendix F, Interview with policy expert gemeente Amsterdam:](#)

Spreker 1: Mas Wolters

Spreker 2: Policy expert municipality of Amsterdam

Spreker 1

Als het goed is, is er nu gestart, ja?

Spreker



Ja.

Spreker 1

Oké nou ja, als voorbereiding heb ik me een beetje verdiept in beleid gemeente Amsterdam en zag dat dit de afgelopen 10 jaar meerdere malen is veranderd. Ook zag ik veel nieuwsartikelen langskomen, kan ik hier uit opmaken dat Airbnb nog steeds een probleem is binnen uw gemeente.

Spreker 2

Nou probleem dat is een groot woord, maar het is een zeker een onderwerp dat heel veel aandacht krijgt. Het is, Het is minder een probleem geworden, Omdat het nu wat beter gereguleerd is. Dus de echte excessen heb je gewoon minder. We zien wel dat er nog steeds wel wijken zijn waar de de toeristische druk vrij hoog is. Of eigenlijk ja, de toeristische druk in combinatie met andere in factoren die van invloed zijn op de. De leefbaarheid en en overlast die mensen ervaren, dus we houden dat wel nog steeds goed In de gaten. En er zijn ook wel wijken waar waarvan we in ieder geval overwegen en dat de gemeenteraad dat ook aan heeft gegeven van is er niet nog meer nodig om daar het aantal nachten terug te brengen of het ja het aantal woningen waar verhuurd mag worden om toch te zorgen dat die leefbaarheid nog minder wordt beïnvloed of nog minder ja, dat het nog beter wordt. Maar een een probleem, het is, het is een kleiner probleem geworden.

Spreker 1

En als jullie wel klachten krijgen, wat wat voor klachten zijn dat dan meestal geluidsoverlast of?

Spreker 2

Ja, dat weet ik eigenlijk niet precies. Ik heb dat recent niet echt nagegaan, maar er zijn wel wel wat ik nu wel aan herinner, is dat zeker de zaken waarin er dus veel overtredingen zijn of vermoedelijke overtredingen waar dus gewoon meer toeristen in zitten dan dan we zouden willen. Ja toch de verhalen van ja, dronken toeristen die geen rekening houden met de burens als ze thuishouden. Ja dat soort dingen of ook gewoon mensen die ja, die er niet van gediend zijn, eigenlijk dat er geen buurman of buurvrouw woont, maar dat er ja eigenlijk gewoon vreemde mensen in het trappenhuis lopen en waar ze helemaal niks mee hebben.

Spreker 1

Airbnb kan Natuurlijk ook een positieve kant hebben, bijvoorbeeld extra toerisme. Hoe balanceert de stad dan de economische voordelen met negatieve gevolgen? Je wilt het dan niet helemaal verbieden. Wat, waar zoekt ze die balans?

Spreker 2



Nou ja, kijk vanuit dat dat zijn zaken die vanuit volkshuisvesting, hè, wij kijken natuurlijk ook wel naar andere belangen, maar we zetten toch wel het belang van volkshuisvesting voorop, want We hebben het wel over woningen en niet over hotels, hè? Dus woning is er echt om in te wonen en dat is ook echt wat. Dit college nastreeft. We gunnen de Mensen die hier een huis hebben, ook wel de mogelijkheid om om andere mensen nou ja, vakantie verblijf te laten hebben, maar ja, dat is eigenlijk niet, dat vinden we niet het belangrijkste, want er zijn gewoon heel veel hotels bijgekomen. Toerisme in hotels neemt ook weer toe de afgelopen jaren, dus ja. Het is niet zo dat dat we denken. Oh, Als we nu Airbnb verder gaan beperken, dan loopt het toerisme gevaar. Nee.

Spreker 1

OK. En, kunt u inzicht geven in het regelgevingskader voor de Airbnb activiteit in uw stad en hoe effectief dit is geweest in het verminderen van de negatieve gevolgen.

Spreker 2

Ja. Nou ja, dat kan ik in ieder geval zeker zeggen, zal ik ook wat ik net vertelde daar inplakken. Het wettelijke kader waarin we winnen we dit doen, Dat is de huisvestingswet en daarin is ook dus de wet toeristische verhuur opgenomen. Maar er zijn eigenlijk twee pijlers waarop we het kunnen tegengaan. Dat is eigenlijk het overkoepelende verbod om woningen voor iets anders te gebruiken dan voor woning. Dus je dat heet dan onttrekking is. Je onttrekt eigenlijk een woning uit de woningvoorraad. Dat is wat je doet met met met vakantieverhuur, Maar dat is eigenlijk nader geregeld In de wet toeristische verhuur, dus dat is het voornaamste kader. Waar binnen we de regels hebben opgesteld en dat we het handhaven. Nou, je hebt dan de huisvestingswet en daaronder heb je de huisvestingsverordening. De huisvestingswet is dan natuurlijk een landelijke regeling en die geeft gemeente de bevoegdheid om indien dat nodig is om schaarste aan woonruimte tegen te gaan en de leefbaarheid te bevorderen om regels te stellen. Nou dan zijn er verschillende soorten regels en de bedoeling is dat je als gemeente dat inzet wat nodig is om je doel te bereiken. Dus ja, je zou niet kunnen zeggen van nou weet je voor de zekerheid, we gaan alles gewoon verbieden. Dat mag niet. Je moet wel eigenlijk aantonen wat echt noodzakelijk is. Nou in Amsterdam is de woningschaarste gewoon heel groot, dus er zit heel erg belangrijk dat we eigenlijk zoveel mogelijk doen om nou ja, om de woonruimte vrij te houden voor mensen om in te wonen. Daarnaast is ook de leefbaarheid erg belangrijk, maar. Die woning schaarse is toch wel, daar ligt wel het zwaartepunt van de motivatie om in te grijpen. Nou, wij zijn niet in een keer naar vergunningplicht gegaan. Dat dat ,er was toen ook nog niet echt een. Juridische vorm voor, maar er was wel om te beginnen een meldplicht, er was een vrijstelling gekomen om vakantieverhuur wel dus toe te staan, maar daarvoor moest je wel melden. Dat was voor 2000 nou voor 2019 en. In 2021 is de wet toeristische verhuur in werking getreden en daar heb je nu 3 instrumenten in en dat zijn dan de registratieplicht. Dat betekent dat je je ja, landelijk systeem waar je je kan registreren en dan krijg je een registratienummer met het registratienummer meld je ook aan bij platforms om te verhuren. En daarnaast kan je ook een een meldplicht



instellen. En dat, dat hebben wij ook gedaan en die meldplicht is vooral ook heel belangrijk als je wil gaan handhaven. Want Als je een vrijstelling hè die vrijstelling is, nou je mag ook vakantieverhuur doen, maar niet zoveel nacht en met zo'n meldplicht weet je, als gemeente Als het goed is, ook wanneer de boekingen zijn. En kan je ze ook In de gaten houden of er niet teveel boekingen zijn op een adres. Want Als je geen meldplicht zou hebben, dat betekent dat dat je hè dat dat je er geen zicht op hebt en dan kan er veel bijvoorbeeld meer dan 30 dagen verhuurd worden zonder dat je daar controle op kan uitoefenen. Ja en dan hebben we ook de vergunningsplicht ingesteld. Dan moet je daar dan Ja beter voorwaarden kan verbinden.

Spreker 1

Oké en, hoe worden deze regels gehandhaafd?

Spreker 2

Nou ja vooraf, sowieso is het heel erg belangrijk eigenlijk dat je vooraf heel erg goed de burger informeert. Het handhaven is natuurlijk goed om controle te hebben, maar wat je eigenlijk wil is dat ze gewoon het de gewoonste zaak van de wereld wordt dat je dat je de regels kent en dat je ze naleeft dus er ja er is wel ook door de door de publiciteit is er ja, nou ja, via die weg ook veel communicatie aangegeven van hé vakantieverhuur mag niet zomaar. Maar dan zijn we er natuurlijk nog niet. Ja, handhaving gebeurt. Aan de hand van ja, sowieso meldingen. Meldingen is een van de belangrijkste bronnen om om huisbezoeken te doen en voor de rest wordt er ook gekeken naar het aantal dat reviews, Hoe ze dat beoordelen, ratings en listings gekeken of de of er niet?

Spreker 1

Ja ja.

Spreker 2

Of dat niet niet meer zijn dan het aantal nachten dat verhuurd mag worden. En we hebben dus een een echt een vrij grote afdeling handhaving die ja die dus online onderzoek doen. We hebben ook een data afdeling die dan ja verschillende bronnen gebruikt om signalen op te vangen. Dat er dus meer wordt verhuurd, dan is toegestaan of op een verkeerde manier wordt toegestaan of dat er voorbeeld ook niet wordt gewoond. Dat is ook heel belangrijk dat je dan in de in de basisregistratie personen kan kijken, van ja, wat gebeurt er eigenlijk? In de woning? Wordt hier überhaupt wel gewoond of is het alleen maar voor toeristische verhuur gebruikt? Ja, dan volgt er doorgaans een huisbezoek waarbij de nou ja toeristen ook gewoon gevraagd wordt hoe het zit. En ja, we hebben vergaande handhavingsbevoegdheden. Dat betekent dat we sowieso binnen kunnen treden als dat nodig is dat er niet als er niet open wordt gedaan. Ja, er worden fikse boetes opgelegd. Moet ik wel zeggen, die zijn wel een beetje verlaagd voor kleine overtredingen, zeg maar als je een keer bent vergeten te melden, nou, dan krijg je niet meteen de hoogste boete. Maar nog steeds beginnen we met € 3.000, dus dat is behoorlijk fors en dat kan dus oplopen tot € 21.000 iets meer.



Spreker

Ja.

Spreker 2

En die zijn dan eigenlijk alleen maar, zeg maar om ja als een overtreding als een overtreding is als dit krijgt iemand de boete en vervolgens moet daar ook de regels nog worden nageleefd, dus dan kunnen we ook nog een een brief sturen van nou, als je nu geen vergunning aanvraagt, dan krijgt hij ook nog nog moet er nog meer geld betalen dan de last onder dwangsom.

Spreker 1

Dus er wordt niet alleen passief gehandhaafd, maar ook echt actief gezocht.

Spreker 2

Ja, En Als het het erger bom voert (?), dat stond ook laatst In de krant, dat kan je nog wel nakijken. Dan wordt er ook, dan sluiten we ook een pand. Maar dat zijn wel extreme, hè? Dat was wel een dat dat dat pand was, daar woonde niemand, die werden Alleen maar verhuurd.

Spreker 1

En lopen jullie nog tegen problemen aan? Of gaat het wel goed, zo is het voldoende?

Spreker 2

Nou ja, wat je, je ziet gewoon dat we ja er zijn altijd wel problemen. Het is dus altijd gewoon zoeken naar een manier om overtredingen op te sporen om ze goed vast te leggen? Ja, binnenkort of binnenkort? In 2026 treedt een EU verordening in werking die platforms verplicht om informatie van aanbieders en verhuurders te verzamelen en te delen met de overheid. Maar goed, dan ga je er ook weer vanuit dat Iedereen zich aan de regels houdt en alles registreert en alles via die platforms doet. Nou ja, we krijgen ook wel signalen. Kijk, Ik heb geen idee op welke schaal dat gebeurt, maar het gebeurt wel dat mensen toch andere wegen vinden om woningen te verhuren buiten platforms om. En ja, dat maakt het dan toch wel lastiger om om dat op te sporen. Kijk als er ook helemaal geen ratings zijn. Als er ja, dan, dan zie je het niet. En, Dat is dan meer soort via via circuit. Goed, de grote, de grote verhuurders en de en de mensen, weet je dus de doorsnee Amsterdammer die zijn woning verhuurt die doet het gewoon netjes via Airbnb en meldt het en vraagt de vergunning aan, maar dat gaat gewoon goed.

Spreker 1

Ja, Ik heb ook met een paar Airbnb hosts gesproken en die zeggen ook allemaal, wij doen het gewoon netjes. Dus Ik denk ook dat het een kleine groep is ja, die dat dan probeert te omzeilen.

Spreker 2



Ja nee, je hebt gewoon in Amsterdam en dat is dus je kan bijna zeggen, het is gewoon jammer dat dat dat dat de mensen die echt uit zijn op het maken van veel winst, die verpesten het ook gewoon een beetje voor de burger die het leuk vindt om een huis beschikbaar te stellen en nog een zakcentje te verdienen. Ja, en en en en dat dat is altijd een een uitdaging. Het is een soort kat. En ja, Tom en Jerry verhaal weet je, wij verzinnen regels en andere mensen die verzinnen weer iets om daar, dat te omzeilen, ja dus dan gaat het duidelijk.

Spreker 1

Ja. Dan de vraag van net nog, van welke afweging jullie gemaakt hebben om voor verplichte vergunning te kiezen.

Spreker 2

Ja, volgens mij was dat vooral vanwege de voorwaarden eigenlijk. Ik kan nog wel heel even kijken in mijn overzichtje. Want je vraagt het waarschijnlijk ook, omdat andere gemeenten dat niet hebben.

Spreker 1

Klopt.

Spreker 2

Waar stond het nu ook alweer? Oh ja hier begint in 2014. Even kijken of hier ook staat waarom we het gedaan hebben. Ja, Ik ben nu bij het deel over de .. Ja, volgens mij is dat vooral dus om om de wat ik ervan weet. Ik kan het hier niet in in terugvinden. Maar wat ik van mijn collega van wetgeving weet, is dat het dat de mogelijkheid biedt om meer voorwaarde. Zoals het aantal aantal personen aan zoveel vergunning te verplichten te verbinden.

Spreker 1

Oké en wat is de reden? Wat is de reden dat jullie destijds van 60 naar 30 nachten zijn gegaan? Maximaal aantal nachten.

Spreker 2

Nou ja, Omdat het niet voldoende hielp, zou ik maar zeggen, de overlast was er nog steeds een groot.

Spreker 1

Oke.

Spreker 2

Kijk, wat precies de alle de cijfers en onderbouwing, want dat weet ik niet meer, want Dat is volgens mij echt wel meer dan 5 jaar geleden dat dat gedaan is, is vrij snel gebeurd.





Spreker 1

2017 dacht ik ja, zoiets.

Spreker 2

Ja.

Spreker 1

En zijn deze al deze maatregelen zijn die dan meer geïntroduceerd om overlast aan te pakken of meer om de huizenmarkt te beschermen.

Spreker 2

Ja vooral om de huis? Ja. Nou, ik durf toch echt wel te zeggen, allebei. Ja, Het is vooral gericht om de huizenmarkt te beschermen. Maar ja, je wil ook een fijn leven, hè? Dat zijn echt de twee pijlers.

Spreker 1

Ja lijkt een beetje alsof dat vroeger meer om overlast was aan te pakken en tegenwoordig meer om huizenmarkt te beschermen, vind ik?

Spreker 2

Ja.

Spreker 1

Werkt de stad ook samen met Airbnb, verhuurders, bewoners en andere belanghebbenden samen om te zorgen voor duurzame oplossingen en een oplossing te vinden voor de negatieve gevolgen voor de gemeenschap.

Spreker 2

Ja zeker. Ja nou ja, zeker we hebben regulier overleg met Airbnb en ook al met andere platforms. Het is natuurlijk wel duidelijk dat, ze hebben een bepaald belang en dat wordt niet altijd gediend met onze regels. Maar Airbnb is wel was, jaren terug nog vrij terughoudend, ook met het delen van informatie. Maar nu zie ik ook dat bij het maken van een platform om al die informatie te delen, zo'n data tool daar. Daar zie ik dat dat Airbnb ook aansluit bij online meetings en meedenkt over hoe het nou ja, op een zinvolle manier vormgegeven wordt. Dus er is wel een soort learning loop en en ook wel. Nou ja, een goede samenwerking, in die zin dat natuurlijk ook heel prettig is dat Airbnb en andere platforms op hun websites mensen goed informeren over hoe het geregeld is in Amsterdam. Wat je dan moet doen, dus, ja die die die. Mijn collega, daar ben ik dus net mee begonnen. Ik heb nog niet. Ik heb ze nog een keer nog maar één keer gezien. Maar ja, We hebben wel geloof ik 3, 4 keer per jaar. Zitten we ermee aan tafel en dan worden signalen uitgedeeld. Kijken waar we gezamenlijk kunnen optrekken.

Spreker 1



Oke en, hebben jullie nog langetermijnstrategieën of welke initiatieven overwegen jullie nog om in de toekomst in te voeren in de stad?

Spreker 2

Nou. De wens is wel om in bepaalde wijken waar gewoon de overlast en de toeristische druk vrij hoog is om daar wel, ten duur wel nog verder regels voor te bedenken of in te voeren. Maar dat is allemaal nog in een in een ja oriënterende fase zal ik, maar zeggen maar vanuit de Raad is dat wel een wens.

Spreker 1

Want dat hebben jullie ook in 2021 geprobeerd volgens mij om in bepaalde wijken het te verbieden, maar dat was juridisch niet helemaal haalbaar las ik of.

Spreker 2

Klopt. Ja, Het was een te te vergaand middel. Omdat in een keer te doen.

Spreker 1

Oké. Nou ja, Dat waren mijn vragen is nog verder iets wat u kwijt wil of iets wat van kan van belang kan zijn voor mijn onderzoek.

Spreker 2

Nee, ja, Ik ben eigenlijk wel gewoon benieuwd wat eruit komt, want ik hoor natuurlijk wel vaker van. Oh, in deze stad dat dit en deze stad dat maar dan kan ik het ook niet allemaal in één keer onthouden. Ik ben wel benieuwd. Wat wat eruit komt ook omdat we vanuit de Metropoolregio Amsterdam, ook wel een handreiking doen naar omliggende gemeente. Kleine gemeenten om ze te adviseren van en wanneer je welke instrumenten inzet. Dus Ik ben al wel benieuwd hoe dat dan inderdaad in Rotterdam in Groningen gaat.

Spreker 1

Ik zal het opsturen. Als ik klaar ben.

Spreker 2

Ja.

Spreker 1

Oke dan ga ik de opnames stoppen.