

Vereniging Amsterdam Gastvrij  
Westerstraat 69A  
1015 LW Amsterdam



25-10-2025

E. Heinen MSc  
Ministerie van Financiën  
Postbus 20201  
2500 EE Den Haag

Onderwerp: Zienswijze Wet implementatie Richtlijn Btw in het digitale tijdperk inzake de platformeconomie

Geachte Minister,

De Vereniging Amsterdam Gastvrij is een onafhankelijke vereniging die de belangen behartigt van particuliere kortetermijnverhuurders in Amsterdam, te weten Bed & Breakfasthouders en vakantieverhuurders, alsmede huizenruilers. Amsterdam Gastvrij maakt graag gebruik van de gelegenheid om een zienswijze te geven op het wetsvoorstel voor de implementatie van de Richtlijn Btw in het digitale tijdperk inzake de platformeconomie (hierna genoemd: VIDA-implementatie).

### 1. Kortetermijnverhuur in Amsterdam

Alvorens in te gaan op de details van het voorstel, willen we graag wat feiten over kortetermijnverhuur in Amsterdam voor het voetlicht brengen. Deze feiten brengen nuance aan in de veronderstelde "*concurrentieverstoring*" die aanleiding is om KOR-ondernemers in de sector van kortetermijnverhuur van accommodatie niet uit te sluiten van de platformfictie.

De gemeente Amsterdam kent een duidelijk onderscheid tussen logiesverschaffing door grote professionele partijen en particuliere ("peer-to-peer") toeristische verhuur. De eerste categorie betreft vergunde hotels, hostels, campings en "serviced apartments/aparthotels". Voor de tweede categorie bestaan er twee toegestane vormen:

- "Bed & Breakfast (B&B)" - dit betreft kortetermijnverhuur van een ondergeschikt (<40%) onzelfstandig deel van de eigen woning aan maximaal vier

personen;

- "Vakantieverhuur" - dit betreft de kortetermijnverhuur van een hoofdverblijf tot maximaal 30 nachten per jaar aan. Hieronder valt volgens de interpretatie van het college van B&B ook huizenruil voor korte termijn.

Beide categorieën van logiesverschaffing zijn aan een vergunningsplicht onderhevig, waarbij voor particuliere verhuur in Amsterdam, zeker in vergelijking met andere grote Europese steden, bijzonder strenge beperkingen gelden [1] [2]. Zo moeten alle particuliere verhuurders zich registreren, een geldig landelijk registratienummer bij elke advertentie vermelden, een vergunning verkrijgen, is het aantal gasten tot 4 beperkt, en mag de woning geen eigendom zijn van een woningcorporatie (d.w.z. sociale huisvesting, die ongeveer 50 % van het woningbestand beslaat).

Van alle soorten logiesaccommodaties verzorgt de professionele sector (hotels/hostels/campings) veruit de meeste overnachtingen (90,4 % voor hotels), zoals inzichtelijk gemaakt in het onderstaande taartdiagram op basis van cijfers van onderzoeksdienst O&S [3].

Overnachtingen in Amsterdam, 2024

Particulier woningen

3,0%

Particulier kamers

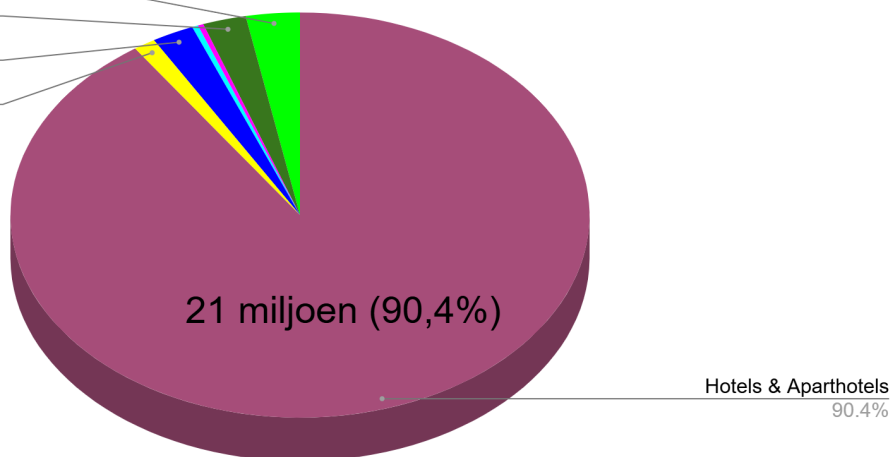
2,4%

Cruiseschepen

2,3%

Campings en vakantieparken

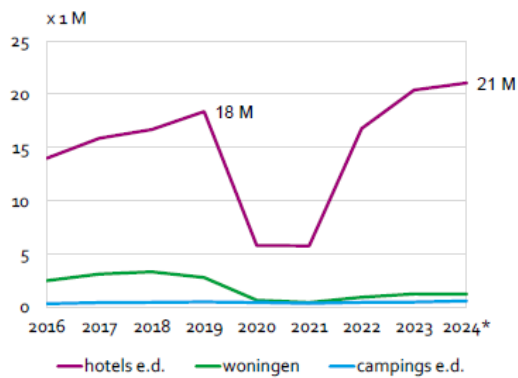
1,2%



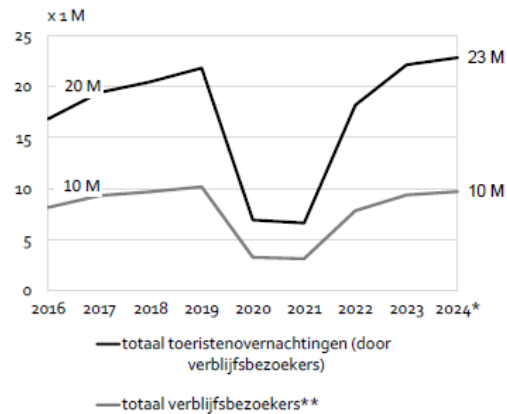
Het geschatte aandeel van particuliere kortetermijnverhuur (B&B's en vakantieverhuur) bedraagt in totaal 5,4 % van de overnachtingen in Amsterdam. Dit aandeel is bovendien gestabiliseerd op een niveau dat beduidend lager ligt dan voor 2020, zoals uit onderstaande grafiek blijkt (bron: [3]).

## Het aantal verblijfstoeristen en toeristenovernachtingen in Amsterdam, 2016-2024

### overnachtingen naar logiesvorm



### totaal verblijfsbezoekers en overnachtingen



databronnen: CBS/NBTC/Wonen/bewerking O&S

\* voorlopige cijfers

\*\* een verblijfsbezoeker verblijft gemiddeld 2-4 nachten in Amsterdam

Ook is de mate van alle particuliere kortetermijnverhuur (B&B en vakantieverhuur) samen (in totaal 1,1 miljoen van de meer dan 20 miljoen overnachtingen in 2023) betrekkelijk laag vergeleken met andere steden in Europa, zoals blijkt uit de onderstaande grafiek [3].

Tabel 3.14 Top-10 Gastenovernachtingen in Europese steden, in via platforms aangeboden accommodaties, 2023

| nr. | stad      | nachten 2023 (mln.) | t.o.v. 2019 (%) |
|-----|-----------|---------------------|-----------------|
| 1   | Parijs    | 19                  | 43              |
| 2   | Rome      | 13                  | 24              |
| 3   | Barcelona | 11                  | -1              |
| 4   | Lissabon  | 11                  | 3               |
| 5   | Madrid    | 10                  | 20              |
| 6   | Milaan    | 7                   | 58              |
| 7   | Nice      | 7                   | 37              |
| 8   | Boedapest | 7                   | -1              |
| 9   | Athene    | 7                   | 43              |
| 10  | Porto     | 6                   | 24              |
| 15  | Florence  | 5                   | 21              |
| 19  | Venetië   | 4                   | 11              |
| 53  | Amsterdam | 1,1                 | -52             |

bron: Eurostat

Gezien het zeer beperkte en dalende aandeel van de particuliere kortetermijnverhuur in de markt voor overnachtingen, kan men nauwelijks spreken van serieuze *concurrentie* voor hotelbedrijven, Kortom, de bestaande regelgeving voor de afdracht van btw, waaronder de vrijstelling voor vakantieverhuurders als zijnde niet-ondernemers en de mogelijke KOR vrijstelling voor een klein deel van de B&B houders met beperkte omzet, heeft niet tot noemenswaardige concurrentieverstoring geleid: de professionele hotelbedrijven verzorgen meer dan 90 procent van de overnachtingen in Amsterdam en dit aandeel zal, gezien de bestaande ontwikkelingen, in de komende jaren nog verder groeien.

## 2. Advies en consultatie

In de Memorie van Toelichting van de voorgestelde VIDA-implementatie wordt ingegaan op de bijdragen van vertegenwoordigers van het Nederlandse bedrijfsleven bij de totstandkoming van de richtlijn. Ook wordt ingegaan op de bijdragen van Koninklijke Horeca Nederland (KHN) en HISWA-RECRON, die beiden gemotiveerd aangegeven zouden hebben dat er sprake is van *concurrentieverstoring tussen KOR-ondernemers en reguliere btw-ondernemers*. De Memorie van Toelichting geeft echter geen inzage waar die motivering uit bestaat. Dit maakt het voor onze vereniging onmogelijk om hier inhoudelijk op te reageren. Gezien het bovenstaande is een concurrentieverstoring niet aannemelijk: net als binnen de sector van passagiersvervoer zijn er binnen de sector van kortetermijnverhuur van accommodatie zijn er weinig btw-ondernemers die de KOR toepassen, omdat de btw-ondernemers die mogelijkwerijs de KOR zouden kunnen toepassen (kleine B&B houders) een verwaarloosbaar marktaandeel hebben.

Wij willen graag onderstrepen dat noch KHN noch HISWA-RECRON particuliere kortetermijnverhuurders vertegenwoordigen. In dit licht willen we benadrukken dat KHN in de recente consultatieronde voor de huisvestingsverordening van Amsterdam per 1 januari 2026 voor een verbod op vakantieverhuur gepleit heeft [4]. Deze zienswijze toont aan dat KHN niet op de hoogte is van de feiten omtrent vakantieverhuur: zo wordt niet-onderbouwd beweerd dat er sprake van “misbruik op grote schaal”, terwijl de gemeentelijke rapporten uitwijzen dat grote misstanden niet of nauwelijks meer voorkomen. Ook wordt gesteld dat de handhaving tekortschiet, terwijl het tegenovergestelde het geval is [5]. Er wordt gesteld dat hypotheekverstrekkers verwachte verhuuropbrengsten in de financiering meenemen, wat niet het geval is. Er wordt gesteld dat er sprake is van prijsopdrijving, terwijl wetenschappelijk onderzoek geen causaal verband ziet tussen kortetermijnverhuur in Amsterdam en huizenprijzen [6]. Er wordt gepleit voor een registratieverplichting - die al van kracht is, en een vergunningplicht - die ook al van kracht is. De oproep van KHN voor hoge boetes voor overtredingen miskent het feit dat juist vanwege het disproportionele boetebeleid de gemeente herhaaldelijk op de vingers getikt is waarna tenslotte de boetetabel door de Raad van State onverbindend verklaard is [7]. Hun oproep voor de koppeling met Visitordata toont aan dat KHN niet op de hoogte is van de Europese verordening (Verordening (EU) 2024/1028) voor het delen van data van platforms voor toeristische

verhuur, die medio volgend jaar van kracht wordt.

Het is teleurstellend dat er geen overleg heeft plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van particuliere kortetermijnverhuurders, zoals onze vereniging. Dit had een tegenwicht kunnen bieden aan de eenzijdige en ongeïnformeerde bijdrage van KHN. Juist op de particuliere kortetermijnverhuurders heeft het voorstel voor VIDA-implementatie de grootste impact.

### 3. Voorstel voor VIDA-implementatie

In het voorstel voor de VIDA-implementatie worden een aantal beleidsmatige keuzes gemaakt, die wij graag inhoudelijk becommentariëren, in het bijzonder over de implementatie van de platformfictie voor zover die betrekking heeft op particuliere kortetermijnverhuurders. De onderstaande artikelen verwijzen naar artikelen in de Richtlijn (EU) 2025/516.

#### Artikel 28bis, vijfde lid (Artikel 4a, vijfde lid, Wet OB): mogelijke vrijstelling KOR-ondernemers van platformfictie)

In het licht van de eerder genoemde feiten, is niet in te zien waarom diensten voor kortetermijnverhuur uitgesloten worden van de vrijstelling voor de platformfictie, terwijl deze vrijstelling wel voor passagiersvervoer gebruikt wordt. Hiermee worden B&B houders de enige beroepsgroep in Nederland die feitelijk uitgesloten wordt van de KOR regeling. Dit achten wij niet rechtvaardig, onevenredig, en strijdig met het neutraliteitsbeginsel van de btw, die gelijke behandeling van vergelijkbare economische activiteiten garandeert.

B&B houders met een omzet lager dan 20 000 euro kunnen als micro-ondernemers beschouwd worden: voor hen is de KOR juist bedoeld om administratieve lasten en fiscale complexiteit te beperken. Het uitsluiten van KOR-B&B houders van de vrijstelling doet afbreuk aan de gedachte achter de Europese richtlijn 2020/285 om deelname van kleine ondernemingen aan het economisch verkeer te bevorderen en de nalevingslasten van kleine ondernemingen te verminderen. De lage drempel van een jaaromzet van 20 000 euro (vergeleken met een Europese maximumdrempel van 85 000 euro) is voldoende om te waarborgen dat er geen concurrentievervalsingen ontstaan, zoals door de Europese richtlijn beoogt (overweging 9 van de richtlijn).

#### Artikel 3, derde lid, onderdeel a (definitie van criteria voor vergelijkbare functie als hotelbedrijf)

Dit artikel beziet op het door lidstaten nader preciseren van vormen van verhuur korter van 30 nachten, die door de lidstaten geacht worden een vergelijkbare functie te hebben als het hotelbedrijf. Hiervoor dienen lidstaten *criteria, voorwaarden en*

*beperkingen* vast te stellen. De huidige Wet OB 1968 stelt dat de vrijstelling van de btw van verhuur van onroerende zaken niet geldt voor:

*“de verhuur binnen het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen, die daar slechts voor een korte periode verblijf houden;”*

Deze definitie wordt aangepast aan de VIDA door de “korte periode” nader te preciseren:

*“de ononderbroken verhuur aan dezelfde persoon gedurende maximaal dertig nachten binnen het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf.”*

Het is te verwelkomen dat het begrip “korte periode” eenduidig ingevuld wordt in lijn met de VIDA definitie, zodat er geen discussie meer bestaat over de vraag wanneer er sprake is van ‘een korte periode’.

Anders dan de Memorie van Toelichting op pagina 18 suggereert, wordt wel gebruikgemaakt van de mogelijkheid om kortetermijnverhuur nader te preciseren (*“binnen het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf.”*), maar blijft onduidelijk welke criteria gelden om binnen het kader van het *hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf* te vallen.

We achten het niet opstellen van concrete *criteria, voorwaarden en beperkingen* strijdig met de intentie van het artikel om activiteiten die vergelijkbaar zijn met het hotelbedrijf binnen een nationale context nader af te bakenen.

Hier zou een duidelijker onderscheid gemaakt kunnen worden tussen bedrijfsmatige exploitatie (zoals hotels en Bed & Breakfast) en incidentele verhuur van het eigen hoofdverblijf (vakantieverhuur). Deze laatste vorm is gezien de lage omvang van de verhuur en beperkingen die door gemeenten hiervoor opgelegd zijn, moeilijk als ondernemersactiviteit te beschouwen, laat staan als activiteit die aan een hotelbedrijf gelijkgesteld kan worden.

Door het incidentele karakter van vakantieverhuur komen deze verhuurders niet in aanmerking voor inschrijving in het KvK register. Dit brengt met zich mee dat deze groep kortetermijnverhuurders de omzetbelasting op de gemaakte kosten niet kan aftrekken. In combinatie met de onmogelijkheid van de vrijstelling voor de platformfictie voor kleine ondernemers, wordt door het niet invullen van de vast te stellen concrete *criteria, voorwaarden en beperkingen* mogelijk een ongelijk speelveld gecreëerd, waarbij de belastingdruk voor incidentele verhuurders hoger ligt dan die voor professionele marktpartijen. Dit achten we strijdig met de intentie van de artikelen Artikel 28 bis, vijfde lid (KOR vrijstelling) en Artikel 135, tweede lid, onderdeel aa (definitie hotelbedrijf).

Het zou in de rede liggen om te verduidelijken dat verhuurders die door de belastingdienst niet als ondernemer gezien worden, bijvoorbeeld personen die hun hoofdverblijf incidenteel verhuren, niet geacht worden een vergelijkbare functie te hebben als een hotelbedrijf.

#### 4. Rekenvoorbeelden

Een B&B houder (B2C) die gebruikmaakt van de KOR vrijstelling zou met de platformfictie hogere btw-lasten ervaren dan een vergelijkbare ondernemer. In het onderstaande rekenvoorbeeld wordt dit nader toegelicht.

|                                                 | B&B (B2C) houder met KOR met platformfictie | hotel (B2C) zonder platformfictie |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|
| omzet                                           | 10000                                       | 1000000                           |
| Kosten (40%)                                    | 4000                                        | 400000                            |
| Btw afdracht 21 %                               | 2100 door platform                          | 126000 door hotel                 |
| Percentuele belastingdruk op toegevoegde waarde | 35 %                                        | 21 %                              |

Hetzelfde geldt voor vakantieverhuurders (C2C) die wel de btw druk over de gemaakte kosten ervaren, maar deze niet kunnen verdisconteren met de door het platform gedane afdracht:

|                                                 | vakantieverhuurder (C2C) houder met platformfictie | hotel (B2C) zonder platformfictie |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| jaaronzet                                       | 2000                                               | 1000000                           |
| Kosten (40%)                                    | 800                                                | 400000                            |
| Btw afdracht 21 %                               | 420 door platform                                  | 126000 door hotel                 |
| Percentuele belastingdruk op toegevoegde waarde | 35 %                                               | 21 %                              |

Kortom, juist door het insluiten van vakantieverhuurders en KOR-B&B houders in de platformfictie, vindt een cumulatie van btw-druk plaats en wordt een ongelijk speelveld

gecreëerd tussen aanbieders van vergelijkbare diensten.

## 5. Conclusies

Kortom, het uitsluiten van B&B houders van de KOR-regeling en het (mogelijk) insluiten van vakantieverhuurders als zijnde een hotelbedrijf is beleidsmatig noch rechtvaardig te onderbouwen. Het is nooit de bedoeling geweest om deze niet-ondernemers (vakantieverhuurders) of micro-ondernemers (het kleine deel van de B&B houders onder de KOR drempel) onder de platformfictie te laten vallen. Er is geen feitelijke grondslag voor de aanname van concurrentievervalsing met hotels: particuliere verhuur vertegenwoordigt slechts een kleine fractie van de markt, kent strikte lokale regulering en heeft een volledig ander economisch profiel.

De uitsluiting ondermijnt de doelstelling van de Europese richtlijn om de lasten voor kleine ondernemingen te verlichten en druist in tegen het btw-neutraliteitsbeginsel. Zij leidt tot onevenredige belastingdruk, ongelijkheid tussen sectoren en onnodige complexiteit voor burgers die slechts beperkt deelnemen aan het economisch verkeer. Tenslotte achten we het voorstel op dit punt strijdig met de intenties om geen "nationale koppen" te plaatsen bij de implementatie van EU-wetgeving, en deze regels dus lastenluw voor bedrijven en burgers te implementeren.

Amsterdam Gastvrij roept de wetgever daarom op om de uitsluiting van de platformfictie ook mogelijk te maken voor kortetermijnverhuurders, zodat de Nederlandse implementatie van VIDA proportioneel, rechtvaardig en in lijn met de Europese doelstellingen blijft.

Vanzelfsprekend zouden wij het op prijs stellen om deze zienswijze persoonlijk toe te lichten,

Hoogachtend,

Maarten Bruinsma  
Voorzitter Vereniging Amsterdam Gastvrij  
bestuur@amsterdamgastvrij.nl

Referenties:

[1] <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/bedandbreakfast/regels/>  
[2] <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/vakantieverhuur/melden/>

[3] Gemeente Amsterdam, Dienst Onderzoek en Statistiek, "Toerisme MRA 2024-2025". <https://onderzoek.amsterdam.nl/publicatie/toerisme-mra-2024-2025>

[4] <https://www.khn.nl/nieuws/gemeente-amsterdam-wil-vakantieverhuur-van-woningen-beperken-van-30-naar-15-dagen> ;  
[https://assets.khn.nl/uploads/media/Afdelingen-en-Regios/Amsterdam/Documenten/Zienswijze-wijziging-Huisvestingsverordening\\_bijlageart.pdf](https://assets.khn.nl/uploads/media/Afdelingen-en-Regios/Amsterdam/Documenten/Zienswijze-wijziging-Huisvestingsverordening_bijlageart.pdf)

[5] Het Parool, "11.600 euro boete na Airbnb-verhuur: 'Eén foutje en de gemeente ziet je als fraudeur'", 9 mei 2022,  
<https://www.parool.nl/amsterdam/11-600-euro-boete-na-airbnb-verhuur-een-foutje-en-de-gemeente-ziet-je-als-fraudeur~bfd73ae9/>

[6] Ko Koens et al.: "Short-term accommodation rental in Amsterdam", EUROPEAN COMMISSION, Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs, 2021, ISBN 978-92-76-38341-3

[7] Raad van State, 21 augustus 2024, "Boeteregime van gemeente Amsterdam voor vakantieverhuur is niet evenredig"  
<https://www.raadvanstate.nl/actueel/nieuws/augustus/boeteregime-gemeente-amsterdam/>