

---

# JAARVERSLAG 2025



Algemene Ledenvergadering  
Amsterdam Gastvrij 8-6-2026

---

---

# PROGRAMMA ALV

1. STEMINSTRUCTIE
2. JAARREKENING 2025
3. BEGROTING 2027
4. HIGHLIGHTS 2025
5. VRAGEN
6. PAUZE
7. STEMMEN
8. STEMUITSLAG
9. LOTINGSPROCEDURE NIEUWE B&B VERGUNNINGEN
10. LAATSTE ONTWIKKELINGEN: COALITIEPROGRAMMA
11. Q & A

---

# STEMMEN

---

# STEMMEN

Akkoord/Niet Akkoord/Neutraal

1. Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2025
2. Goedkeuring aanstelling kascommissie 2026 (Thijs van der Laan en Jesse Ernstman (nieuw))
3. Goedkeuring strategie en actieplan 2027+
4. Goedkeuring begroting 2027
5. Herbenoeming bestuursleden (Maarten Bruinsma, Marion Lepinasse, Michel Schuts)
6. Benoeming bestuurslid Renske van Gelder

(stukken op <https://www.amsterdamgastvrij.nl/bestuur>)

---

# STEMINSTRUCTIE

Instructie:

- Stemmen voor 21:00
- Klik op link in e-mail van 1 juni j.l.: 'Uitnodiging Algemene Ledenvergadering 8-6-2026'
- Vul verificatiecode in
- Wijzigingen mogelijk tot 21:00 (laatste stem telt)

Besluitpunt	Akkoord	Niet akkoord	Neutraal
Jaarrekening inclusief goedkeuring kascommissie 2025	-	-	-
Aanstelling kascommissie 2026	-	-	-
Strategie en Actieplan 2027	-	-	-
Begroting 2027	-	-	-
Herbenoeming Maarten Bruinsma, voorzitter			
Herbenoeming Marion Lepinasse, juridisch			
Herbenoeming Michel Schuts, penningmeester			
Benoeming Renske van Gelder			

---

# JAAARREKENING 2025

---

---

# BALANS - ACTIVA

<b>ACTIVA</b>	<u>31 december 2025</u>		<u>31 december 2024</u>	
	€	€	€	€
<b>Vlottende activa</b>				
<i>Vorderingen</i>	[1]			
Handelsdebiteuren		1.950		5.720
Overlopende activa		<u>508</u>		<u>508</u>
		2.458		6.228
<i>Liquide middelen</i>	[2]			
		86.948		72.821
<b>Totaal activazijde</b>		<u><u>89.406</u></u>		<u><u>79.049</u></u>

---


# BALANS - PASSIVA

<b>PASSIVA</b>	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>				
<i>Vrij besteedbaar vermogen</i>	[3]			
Bestemmingsreserves		6.392		5.461
Overige reserves		<u>81.619</u>		<u>72.323</u>
			88.011	77.784
<b>Kortlopende schulden</b>	[4]			
Overlopende passiva		<u>1.395</u>		<u>1.265</u>
			1.395	1.265
<b>Totaal passivazijde</b>		<u><u>89.406</u></u>	<u><u>79.049</u></u>	

---

---

# BEGROTING 2027



	<u>Leden</u>	<u>Lasten</u>	<u>Baten</u>
		€	€
Contributie € 65 per lid	425		27.625
Bijeenkomsten		2.500	
Sprekers		2.000	
Juridische zaken		9.000	
Administratie		2.500	
Website/facebook etc		4.000	
Campagne/Lobby		6.000	
Diversen		1.525	
Uit Reserve		-	-
		<u>27.525</u>	<u>27.625</u>

In KAS BUNQ account totaal per 5 maart 2026 € 78.201.

---

---

# HIGHLIGHTS 2025

---

# Procedure B&B voorwaarden en quota

Bezwaar tegen vergunningsvoorwaarden (oppervlakte-eisen, nachtverblijf) en quotumstelsel

- 14 x Bezwaar aangetekend begin 2020
- Bezwaren afgewezen in April 2021, Beroepen aangetekend
- Beroep aangetekend

Rechtbank Amsterdam (ECLI:NL:RBAMS:2022:3543), 17-6-2022

- Wtv niet van toepassing op vergunningen -> Onttrekking in de zin van "oude" Art. 21 Huisvestingswet
- Geen intensieve toetsing
- Niet onevenredig, gerechtvaardigd ter bescherming stedelijk milieu

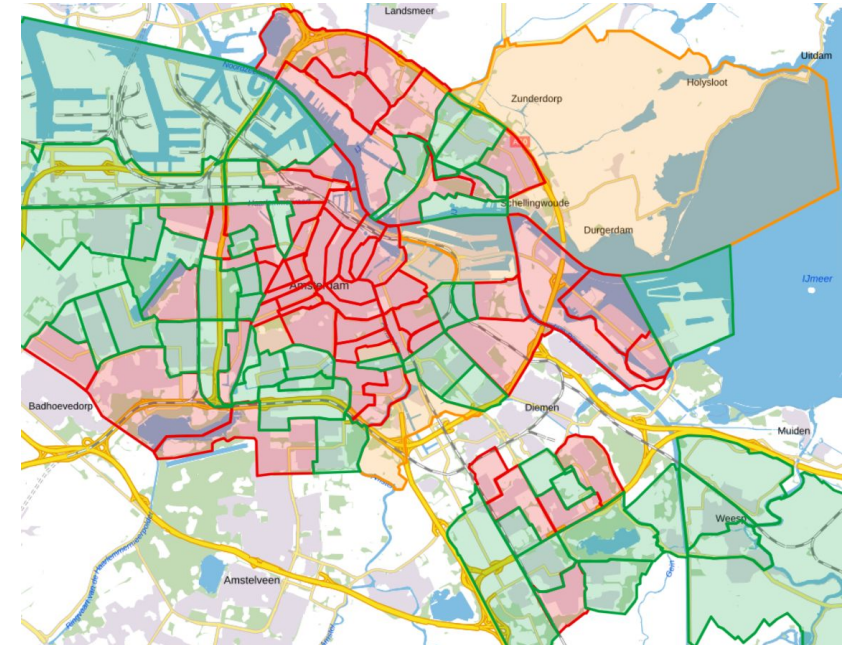
Raad vs State (ECLI:NL:RVS:2026:1389), 11-3-2026

- Materieel terughoudende toets is niet op zijn plaats
- Geen uitsluitel over wettelijke grondslag (!) omdat niet duidelijk zou zijn waarom dat van belang is
- Geen uitsluitel over quotumstelsel (!) wegens gebrek aan procesbelang
- Vergunningsvoorwaarden niet onevenredig, want bv maar 1 aanwezige B&B houder benadeeld.

---

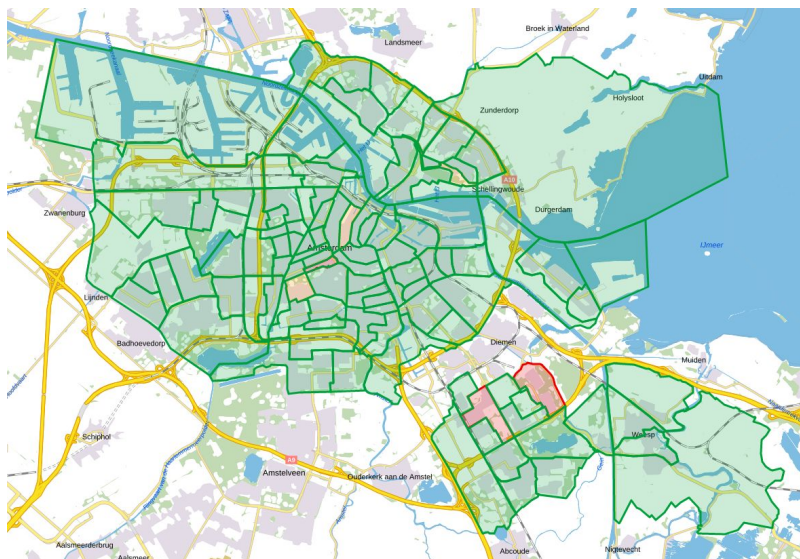
# Nieuwe procedure quotumverlaging

- Op 1 januari 2024 zijn de B&B quota met to maximaal 30% verlaagd
- WOO verzoek 4 augustus, gedeeltelijke openbaring op 19-2-2025
- October 2024 en Maart 2025: 2 beroepen ingesteld n.a.v. 2 geweigerde vergunningen (Staatsliedenbuurt, Burgwallen Nieuwe Zijde) vanwege lagere quota
- Zitting bij Rechtbank Amsterdam op 21 juli 2025
  - Verwijzing naar meervoudige kamer vanwege complexiteit
- Vergunningen inmiddels verleend na "opschoning"
- Procesbelang ter discussie gesteld
- Zitting bij meervoudige kamer verwacht op 8 september 2026

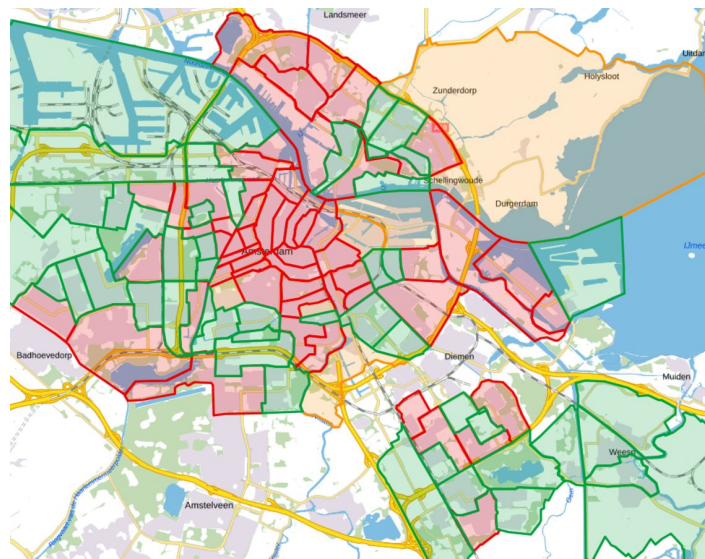


---

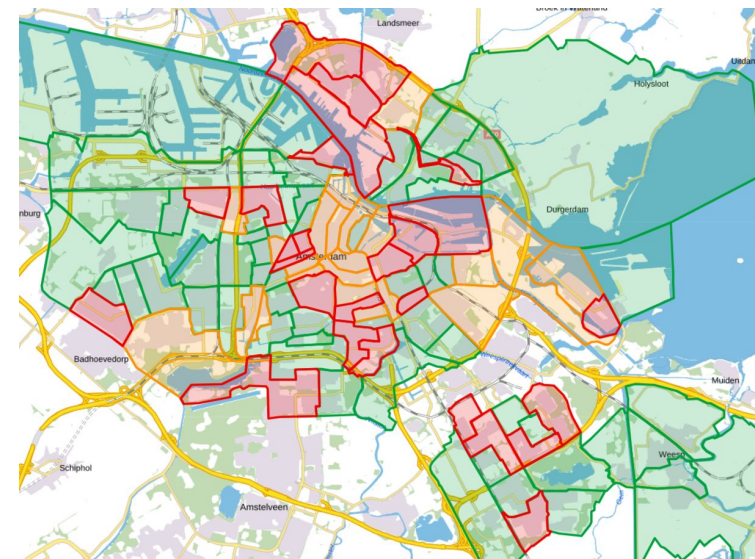
# Opschoning B&B vergunningen



December 2023



Januari 2024  
+/- 200 beschikbaar  
58 op wachtlijst



Mei 2026  
457 beschikbaar  
55 op wachtlijst

---

# Escalatieladder vakantieverbod/huizenruil

1-7-2020	Verbod op vakantieverbod in Burgwallen-OZ, Burgwallen-NZ en Grachtengordel-Zuid
17-3-2022	Rechtbank Amsterdam (ECLI:NL:RBAMS:2021): <ul style="list-style-type: none"><li>- Verbodswijken in strijd met Huisvestingswet 2014</li><li>- Gemeente gaat in Hoger Beroep</li></ul>
25-5-2022	Coalitieakkoord 2022-2026: <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>"In gebieden waar de toeristische draagkracht onder druk staat verbieden we vakantieverbod"</i></li></ul>
20-5-2023	Uitspraak RvS (ECLI:NL:RVS:2023:2076) <ul style="list-style-type: none"><li>- Verbod op vakantieverbod in 3 wijken niet evenredig</li></ul>
19-7-2023	Aankondiging Escalatieladder vakantieverbod in Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting
April 2025	Publicatie concept escalatieladder met 3 criteria voor verdere inperking
1-1-2026	Escalatieladder opgenomen in Huisvestingsverordening
31-3-2026	<a href="#">Aanwijzingsbesluit</a> van 8 wijken met 15 nachtenlimiet

# Aanwijzingsbesluit 8 wijken

		2023	2023	2023	2025
	Wijk	aantal gemelde nachten per 100 woningen in de wijk	Toeristische draagkracht	Percentage huishoudens in een wijk met 'een beetje' of 'veel' overlast	Percentage huishoudens in een wijk met 'een beetje' of 'veel' overlast
<b>Stadsdeel Centrum</b>					
1	Burgwallen-Nieuwe Zijde	26	Onder druk	38	40
3	De Weteringschans	37	Kwetsbaar	40	40
4	Grachtengordel-West	18	Kwetsbaar	39	46
5	Grachtengordel-Zuid	16	Onder druk	37	39
6	Haarlemmerbuurt	16	Kwetsbaar	34	33
7	Jordaan	28	Kwetsbaar	42	44
8	Nieuwmarkt/Lastage	20	Onder druk	36	37
<b>Stadsdeel Zuid</b>					
12	Oude Pijp	36	Kwetsbaar	36	35

FIGUUR 1 WIJKEN DIE IN 2023 AAN CRITERIA VOLDOEN EN AAN OVERLAST INDICATIE 2025

---

# Aanwijzingsbesluit - beroepsgronden

4 mei 2026 beroep tegen aanwijzingsbesluit ingediend

Beroepsgronden:

- Geen aangetoond causaal verband tussen vakantieverhuur en overlast
- Niet is onderzocht of minder vergaande maatregelen voldoende zijn
- De indicatoren (ervaren overlast, toeristische draagkracht, mate van verhuur) zijn ongeschikt
- Vakantieverhuur en huizenruil dragen niet noemenswaardig bij aan overnachtingen (<1%)
- De maatregel is prematuur in het licht van aankomende Europese data
- Doet geen recht aan de uitspraak van de Raad van State
- Geen onderscheid tussen huizenruil en vakantieverhuur

---

# VIDA implementatie

4 maart 2025, Europese richtlijn 2025/516 (VIDA="VAT In the Digital Age"):

- Elektronisch factureren
- Eenduidige definitie van kortetermijnverhuur = verhuur < 1 maand
- Uitbreiding van de éénloketregelingen
- Platformfictie : platforms worden voor BTW geacht de verhuur zelf te hebben verricht
  - Platforms dragen BTW af tenzij:
    - Verhuurder BTW nummer opgeeft en verklaart BTW aangifte te doen
    - Optioneel: Verhuurder aangeeft onder kleineondernemersregeling (KOR) te vallen

Implementatie VIDA in landelijke wetgeving

- Plan Ministerie: KOR blijft wel voor taxibedrijven, niet voor kortetermijnverhuur
- Consultatie 3-10-2025 tot 3-11-2025
- [Uitgebreide zienswijze](#) ingediend, 2 x bezoek Ministerie van Financiën

---

# Afdracht toeristenbelasting door platforms

Gemeld bij de Gemeente in 2025, Raadsadres ingediend begin januari 2026:

- Airbnb en VRBO berekenen toeristenbelasting over de omzet inclusief btw - dit moet zijn de omzet exclusief btw
- Structureel teveel toeristenbelasting afgedragen (btw % x toeristenbelasting %)
  - Tot 1 januari 2026 9% te veel toeristenbelasting
  - Vanaf 1 januari 2026 21% te veel toeristenbelasting door de verhoging van het btw-tarief.
  - Inmiddels wordt ongeveer 2 miljoen te jaar te veel afgedragen
- Dit loopt al vanaf 2015 (moment dat Airbnb toeristenbelasting afdraagt)

Belangrijkste verzoeken:

- Te erkennen dat een onjuiste grondslag is gebruikt voor btw-plichtige verhuurders.
- Airbnb en VRBO te instrueren toeristenbelasting alleen over de huurprijs exclusief btw te berekenen.
- Regeling voor terugbetaling van teveel betaalde toeristenbelasting

---

# Europese ontwikkelingen

1-1-2024	<p>DAC7 van kracht</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Platforms delen verhuurinkomsten met belastingdienst</li><li>• Rapportage over 2024 in januari 2025</li></ul>
29-4-2024	<p><a href="#">Europese Verordening Kortetermijnverhuur gepubliceerd</a></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Landelijk registratiestelsel naar uniform Europees Model</li><li>• Vanaf Q1 2026 worden verhuurgegevens (adres, registratienummer, aantal verhuurde nachten, aantal gasten, link naar listing) door platforms doorgestuurd naar landelijk digitaal toegangspunt</li></ul>
Vanaf medio 2025	<p><a href="#">Initiatiefwet</a> voor Betaalbare Huisvesting met o.a. regelgeving over kortetermijnverhuur</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">Uitgebreide zienswijze</a> ingediend: formuleer minimumrechten</li><li>• Enquetes ingevuld</li><li>• Bezoeken aan Brussel</li></ul>

# Europese ontwikkelingen



**Femke Halsema** ✓ • Following

Burgemeester van Amsterdam

1yr • 🌐

eu In Brussel heb ik samen met de burgemeesters van onder andere Barcelona, Rome en Parijs gepleit voor meer ruimte in de EU-regels voor staatssteun en voor strengere regulering van vakantieverhuur.



---

# Bijeenkomsten

- 26-1-2025 Nieuwjaarsborrel in galerie "What Is Happening Here" met een terugblik en een vooruitblik.
- 19-5-2025 ALV in Buurthuis Lydia met presentatie van Iris Hagemans
- 11-11-2025 Bijeenkomst in het Marionettentheater over VIDA & btw met een presentatie van Casper Aerds en Paul Cramer (Belastingadvieskantoor De Jong en Laan)



---

# Deelnemingen & lidmaatschappen



The European Housing Alliance

**amsterdam** &  
**partners**

**AMSTERDAM**  **CITY**  
De stem van betrokken ondernemers

**STADSHART  
TOP**

---

# VRAGEN ?

Met dank  
aan:

Kom erbij !



---

# PROCEDURE B&B VERGUNNINGEN 2028

15-5-2026 t/m 26-6-2026	Inspraak aanpassingen huisvestingsverordening per 1-1-2027: <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 jaar wachttijd voor B&amp;B vergunning (was 6 maanden)</li><li>• Verduidelijking definitie keuken voor B&amp;B</li><li>• 2 jaar looptijd vergunning vakantieverblijf (was 1 jaar + 3 maanden)</li><li>• Looptijd B&amp;B blijft 8 jaar (dus tot juli 2036!)</li><li>• Geen overgangsrecht</li><li>• Loting en verlening B&amp;B vergunningen in 2027- begin 2028</li></ul>
Oktober 2026	Voorlichtingsavond Gemeente Amsterdam & Amsterdam Gastvrij
Vanaf 1 januari 2027	Vooraanmelden voor B&B vergunning
Maart 2027	Lotingen voor wijken waar #aanmeldingen > wijkquotum <ul style="list-style-type: none"><li>• Vergelijkbaar met schoolloting, lotnummer = plek op ranglijst</li></ul>
April 2027 - 2028	Beoordeling vergunningsaanvragen van lotnummers binnen quotum: <ul style="list-style-type: none"><li>• In tijdvakken, wijken met loting eerst</li><li>• Scherpere beoordeling van tekeningen</li></ul>

---

# Eisen aan de plattegrond

In de plattegrond moet u per verdieping duidelijk aangeven:

- welke ruimten verhuurd worden als B&B
- welke ruimten gemeenschappelijk gebruikt worden
- welke ruimten alleen door de hoofdbewoner gebruikt worden
- de afmetingen van elke ruimte

Teken alle deuren in, zodat duidelijk is hoe de ruimten bereikbaar zijn. De maten moeten duidelijk zijn, zodat blijkt dat de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen.

[Bekijk een voorbeeld van een plattegrond.](#) (PDF)

De tekening voldoet bij voorkeur aan [NEN 2580](#), schaal 1:100.

---

---

# ZIENSWIJZE AGV

Zienswijze op wijzigingsvoorstellen huisvestingsverordening

- In te dienen tot 26 juni 2026
- Belangrijkste insteek: flexibele behandeling van quotumruimte:
  - Verschuif ongebruikte quotumruimte naar andere wijken om loting te voorkomen
  - Maak gebruik van hardheidsclausule mogelijk voor individuele gevallen
  - Biedt een overgangstermijn van 1 jaar aan voor B&B'ers die buiten de boot vallen
- B&B'ers: Laat van je horen!

Mogelijke argumenten:

- Amsterdam is de enige stad in Europa met een quotumstelsel voor B&Bs
- Europese richtlijnen (o.a. Advocaat generaal) vragen om ruimte voor "kleine" kortetermijnverhuurders.
- Positief effect op de aard van het toerisme in de stad
- Quotum is overbodig gebleken: aantal B&Bs is veel lager dan gedacht en dalende

---

# COALITIEAKKOORD 2026-2030

## Toerisme

- × We **verhogen de toeristenbelasting** stevig naar 16% in 2027 en daarna jaarlijks 1%-punt tot uiteindelijk 20% om bezoekers meer te laten bijdragen aan de stad.
- × We onderzoeken een **verbreding van de vermakelijkheidsretributie** voor een hogere bijdrage van dagbezoekers bij bezoek aan de stad.
- × We vullen **het vastgoedfonds** structureel bij om panden in de binnenstad te verwerven, transformeren en functies uit te kopen.
- × We **sluiten de PTA** in Amsterdam en beëindigen de mogelijkheid om Amsterdam met zee cruises te bereiken. Over alternatieven gaan we met Rijk en regio in gesprek
- × De **vergunningsplicht in de binnenstad** wordt definitief uitgerold en we starten met de straten waar de noodzaak het hoogst is.
- × **Het Erotisch Centrum komt er niet.** In de vorige raadsperiode is op verzoek van de coalitie gezocht naar een geschikte locatie, maar het vorige college koos er bewust voor om de uiteindelijke beslissing over te laten aan het nieuwe college en de nieuwe gemeenteraad. Deze coalitie kiest er nu voor om niet verder te gaan met het plan, waarmee de wens voor een Erotisch Centrum vervalst. Om de druk in de binnenstad te verlichten zet de gemeente in op kleinschalige initiatieven.
- × We **stoppen met stadspromotie** gericht op toeristen en verlagen onze bijdrage aan Amsterdam&Partners. We zetten meer in op samenwerking met ondernemers, bewoners en kennisinstellingen voor de nieuwe bezoekerseconomie met meer evenwicht.

## 8.2 Lasten

### Toeristenbelasting

Amsterdam blijft een aantrekkelijke bestemming voor bezoekers van over de hele wereld. Toerisme draagt bij aan de economie van de stad, maar legt tegelijkertijd een grote druk op de openbare ruimte, leefbaarheid en gemeentelijke voorzieningen. De coalitie kiest er daarom voor de toeristenbelasting te verhogen, zodat bezoekers een eerlijkere bijdrage leveren aan de kosten die de stad maakt voor beheer, onderhoud, handhaving en investeringen in de kwaliteit van de leefomgeving.

#### *Dit gaan we doen*

- × We verhogen de toeristenbelasting in een eerste stap naar 16 procent in 2027. Daarna wordt de toeristenbelasting jaarlijks met 1 procentpunt verhoogd tot een totaal van 20 procent. Hiermee voldoen we aan de verordening van de raad.
- × Met de opbrengsten van de hogere toeristenbelasting investeert de gemeente in een schone, veilige en leefbare stad voor bewoners en bezoekers. Zo dragen toeristen meer bij aan voorzieningen waarvan zij gebruikmaken en kunnen noodzakelijke investeringen in de stad en en maatregelen voor de binnenstad worden bekostigd.
- × Daarnaast onderzoeken we een verbreding van de Vermakelijkhedenretributie.

