Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief
Beantwoording schriftelijke vragen

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	16 december 2021
Portefeuille(s)	Wonen, Economische Zaken
Portefeuillehouder(s):	Jakob Wedemeijer, Victor Everhardt
Behandeld door	Directie Wonen (bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl)
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Flentge inzake Hotel Jan Luijkenstraat

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 29 november 2021 heeft het college schriftelijke vragen ontvangen van het lid Flentge van de SP inzake het hotel Jan Luijkenstraat. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan.

Toelichting door de vragenstellers
Bewoners van het Museumkwartier zijn fel tegen de plannen voor een jeugdhotel met 80 bedden op de Jan Luijkenstraat. Het gaat om een pand op de hoek met de Hobbemastraat, vlakbij het Museumplein. Op de bovenste verdiepingen zit al sinds 1938 een hotel, maar de verdiepingen daaronder hebben altijd een woonbestemming gehad. En dat moet wat de SP-fractie betreft zo blijven. De woningnood is al enorm groot, teveel Amsterdammers wachten op een betaalbare woning. De eigenaar zou al een omgevingsvergunning hebben bemachtigd. Dat is je reinste waanzin. Het is op geen enkele manier uit te leggen dat op deze locatie schaarse woningen worden omgezet in extra hotelbedden.[1]

Dit weekend is Hotel Mokum ontruimd voor leegstand. Het hotel dat symbool staat voor de strijd voor betaalbare volkshuisvesting in Amsterdam. En enkele dagen later wordt bekend dat in Amsterdam Zuid woonruimte verloren dreigt te gaan aan de komst van nieuwe hotelbedden. Hotelbedden waar geen Amsterdammer op zit te wachten. De SP-fractie vindt dit de wereld op zijn kop, het is niet uit te leggen aan al die woningzoekenden in Amsterdam.

Het college kan de gestelde vragen als volgt beantwoorden.

1. **Deelt het college de mening van de SP-fractie dat er geen woningen onttrokken moeten worden aan de woningvoorraad als zoveel Amsterdammers zitten te springen om een woning?**

Het college deelt deze mening. In Amsterdam is in alle categorieën van de woningvoorraad sprake van schaarste. In de Huisvestingsverordening van Amsterdam is vastgelegd dat in principe geen vergunning wordt verleend voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte ten behoeve van een niet-woonfunctie. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan een woning worden

[1] https://www.at5.nl/artikelen/212177/bewoners-museumkwartier-tegen-komst-jeugdhotel-drugs-drank-en-ellende

onttrokken ten behoeve van een maatschappelijke functie of ten behoeve van een functie die versterking biedt aan de economische structuur van de buurt.

Bovengenoemde regels zijn te vinden in Artikel 3.3.9 van de Huisvestingsverordening: https://www.amsterdam.nl/bestuur-en-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/regels-verordeningen/

De dagelijks besturen van de stadsdelen zijn door het college gemandateerd om de woningonttrekkingsvergunning te verlenen.

2. **Zo nee, kan het college dit toelichten waarom? Zo ja, op welke wijze kan het college deze ridicule plannen zo snel mogelijk van tafel vegen?**

De eigenaar van het pand heeft tot op heden nog geen woningonttrekkingsvergunning aangevraagd. Het stadsdeel geeft aan dat een aanvraag conform het beleid, zoals genoemd bij vraag 1, behandeld zal worden. Zonder onttrekkingsvergunning is het niet toegestaan de woning om te bouwen tot een hotel, gebeurt dit toch dan zal het stadsdeel hierop handhaven.

3. **Hoe bestaat het dat naar verluidt de eigenaar de omgevingsvergunning al binnen heeft? Op welke gronden is deze verstrekt? Wat zijn de mogelijkheden om dit alsnog te wijzigen? In hoeverre past dit binnen het beleid van een hotelstop?**

De aanvraag voor een omgevingsvergunning is op 10 maart 2021 ingediend. Deze aanvraag is getoetst aan het nu nog geldende bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt. In dit bestemmingsplan past een hotel binnen de toegestane gebruiksmogelijkheden. Aangezien de hotelbestemming is opgenomen in het bestemmingsplan en er dus sprake is van een direct recht kan de vergunning niet geweigerd worden. Ook het ontbreken van de woningonttrekkingsvergunning is geen weigeringsgrond voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

Dat deze vergunning is verleend ondanks de hotelstop komt doordat het overnachtingsbeleid alleen inzetbaar is bij strijdigheid met het bestemmingsplan. Dan is er afwegingsruimte om het overnachtingsbeleid in te zetten. De nieuwe gedragslijn (sinds 1 november 2021) om niet mee te werken aan een wijziging van het erfpachtcontract t.b.v. een hotel(uitbreiding) in een nee-gebied kan evenmin worden toegepast, omdat hier sprake is van vol eigendom en geen erfpacht.

De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk en de bezwaartermijn is verlopen. Een omgevingsvergunning kan worden ingetrokken als er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

4. **Deelt het college de mening dat een woningonttrekkingsvergunning niet verstrekt kan worden voor deze bizarre plannen?**

Woningonttrekkingsvergunningen worden verleend conform de bij vraag 1 genoemde regels van de Amsterdamse Huisvestingsverordening.

Commented [10.2.e]: Heb je dit gecheckt? in principe handhaaft Wonen op de regels uit de HVV. Je kan het probleem omzeilen door op te schrijven 'wordt hierop gehandhaafd'. In feite is het een bevoegdheid van het college die gemandateerd is, dus dat kan prima.

Commented [10.2.e]: Waarvoor werd de omgevingsvergunning precies aangevraagd?
Was dit voor bouwactiviteiten, of toch voor het afwijken van het bestemmingsplan? Dat lijkt me zo raar als hotel al toegestaan is in het bestemmingsplan.
Ik zou dit iets meer toelichten, dan geef je ook wat directer antwoord op de vraag waarom deze vergunning is afgegeven. Blijkbaar omdat de vergunning is aangevraagd voor iets wat vergund kan worden (of waarvoor geen vergunning nodig was?). En dan wordt ook beter duidelijk wat de relatie met de toelichting over de hotelstop is.

Commented [10.2.e]: Ik zou hier toevoegen: het is aan de vergunningverlener (DB stadsdeel Zuid) om te beoordelen of hier sprake is van zwaarwegend maatschappelijk of economisch belang.

5. Op welke wijze gaat het college in de toekomst voorkomen dat er meer geldbeluste, asociale commerciële uitbaters kans maken om woningen om te zetten tot hotel, waarmee zij de woningnood alleen maar versterken?

Onder de huidige regels van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2021 is het niet mogelijk woningen te onttrekken ten behoeve van hotels.

Commented [10.2.e]:

Commented [10.2.e]: Dit klopt niet helemaal en sluit niet helemaal aan bij je eerdere antwoorden. Zoals je zelf al bij 10.2.e aangaf: en compleet verbod is het niet. Dit is vanuit de huisvestingswet ook niet mogelijk. Er moet altijd een afweging gemaakt worden tussen het belang van de voorraad en de leefbaarheid en het belang van de aanvrager (het hotel in dit geval). Alleen in de eerder genoemde gevallen is een uitbreiding mogelijk; Op basis daarvan kan het college wel in algemene zin aangeven dat het vergunnen van onttrekking voor een hotel niet waarschijnlijk is.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Jakob Wedemeijer
Wethouder Wonen