Onduidelijkheden omtrent B&B

Aanleiding
Zowel vanuit gemeenteraad, sleutelbedrijven als vanuit bewoners komen vragen over regels omtrent het opstarten van een B&B. Dit document brengt de onduidelijkheden in beeld en schetst mogelijkheden voor verbetering.

Problemen
Aan de hand van verschillende overkoepelende thema's wordt het probleem geschetst. Hiervoor zijn vragen vanuit verschillende stakeholders geïnventariseerd en gecategoriseerd.

Thema
Zelfstandig / onzelfstandig
Zolder / Souterrain / Tuinhuis etc
Woonboot
B&B/vakantieverhuur of Short stay/ vakantieverhuur
Meldplicht / Airbnb
Hoofdbewoner / sleutelbedrijven / exploitatie /
40% en gedeelde ruimtes

Oplossingen
- Gezamenlijk standpunt als gemeente – één lijn
- Checken beleidsregels en huisvestingsverordening
- Verduidelijking regels op website (concept)
- Beslisboom bij plegen melding stadsdeel (naar waarheid ingevuld)
- Vraag/antwoord formulier (concept)

Lijstje met nader uit te zoeken
- Wat gebeurt er bij blokkering op Airbnb
- Hoe wordt er getoetst bij B&B melding bij stadsdelen? Uitvoeringsnotitie? In West bijv minimale afmeting 30m2 en meerdere kamers – maar hoe is dat in andere stadsdelen?
- Hoe te handhaven bij zelfstandige woning op woonboot?

<u>Uitwerking onduidelijkheden in thema's</u>

Zelfstandig/onzelfstandig
Volgens de huisvestingsverordening 2016 en het overnachtingsbeleid 2017 kan een B&B alleen plaatsvinden in een zelfstandige woning. In de praktijk is er veel onduidelijkheid over juridische vereisten van een zelfstandige woning. Bijvoorbeeld omtrent de registratie van een woning in het kadaster, betekent een eigen huisnummer automatisch een zelfstandige woning? Dit is geen kenmerk van een zelfstandige of onzelfstandige woning, maar hangt af van de ruimtelijke kenmerken. Daarnaast wordt er door mensen gesproken over het creëren van een zelfstandige woning juist om privacy van hun gasten te kunnen garanderen. Men ziet dat in deze tijd als noodzakelijk kwaad.
Op de website staat het momenteel als volgt geformuleerd:
Een zelfstandige woning is een woning met:
- *Een eigen toegang, die u van binnen en buiten op slot kunt doen (dus een typisch Amsterdams gemeenschappelijk trappenhuis waar op elke etage één of meerdere aparte toegangsdeuren zijn, is een eigen toegang).*

- *Eigen keuken en wasgelegenheid binnen het appartement (dus niet buiten de voordeur op een gang o.i.d.)*
- *Eigen toilet (dus niet buiten de voordeur op een gang o.i.d.)*

Alleen als aan alle drie voorwaarden wordt voldaan is sprake van een zelfstandige woning. Als de woning voldoet aan de kenmerken van een zelfstandige woning mag u hierbinnen niet (zonder vergunning) nog een zelfstandige woning bouwen.
Andere vragen die naar voren komen zijn bijvoorbeeld wat de vereisten zijn van een keuken of wanneer het stempel keuken wordt toegekend. 5.1.2.e heeft tijdens de Commissie WB op 8 maart 2017 benadrukt dat men vast ook niet wil dat iedereen massaal zijn keuken uit de B&B gaat slopen om aan de vereisten omtrent een onzelfstandige woning te kunnen voldoen.

Zolder / Souterrain / Tuinhuis etc
Er komen veel vragen binnen over het starten van een B&B op zolder, meestal in een voormalige bergruimte/zolderkamer. Volgens het Bouwbesluit is dit niet toegestaan ook niet als onzelfstandige kamer in gebruik als slaapkamer. Het vormen van een nieuwe zelfstandige ruimte inclusief aanwezige voorzieningen is volgens de Huisvestingsverordening niet toegestaan.

Woonboot
Vragen die binnenkomen over woonboten gaan bijvoorbeeld over het spitsen in twee zelfstandige delen en één deel verhuren als B&B. Is dat op een woonboot toegestaan? In hoeverre komen de regels overeen met een reguliere woning? Huisvestingsverordening niet van toepassing.

B&B/vakantieverhuur of Short stay/ vakantieverhuur
Wanneer in hetzelfde jaar een woning deels als B&B wordt verhuurd en deels via vakantieverhuur wordt aangeboden is dat volgens de verordening niet toegestaan. Op de website staat dit ook zo weergegeven. Aanvullen input 5.1.2.e / 5.1.2.e .

Meldplicht / Airbnb
Wat gebeurt er bij blokkering? Meldingsformulier

Hoofdbewoner / sleutelbedrijven / exploitatie /
Mag een B&B geëxploiteerd worden door een sleutelbedrijf? Volgens de huisvestingsverordening is de hoofdbewoner degene die een gedeelte van zijn woning mag verhuren en hiervoor verdiensten mag ontvangen. Wanneer je als hoofdbewoner langdurig in het buitenland verblijft is dit in strijd met het daadwerkelijk bewonen van een eigen woning.

Beantwoording vraag 14020
Hierbij wil ik ingaan op de door u gestelde vragen over het exploiteren van een B&B. U vraagt zich af of er nieuwe voorwaarden zij opgesteld bij het starten van een B&B waarbij u verwijst naar de website. Zoals u aangeeft is de enige recent wijziging in de verordening de toevoeging van 'zelfstandige' bij woonruimte. Er zijn dan ook geen nieuwe voorwaarden geformuleerd. Recent zijn ter verduidelijking de voorwaarden op de website nader uitgewerkt en omschreven. Het B&B beleid is afkomstig uit het Hotelbeleid 2007-2010 en beleidsneutraal overgenomen in de Huisvestingsverordening. Hier is niets in gewijzigd.

In de Huisvestingsverordening wordt de volgende voorwaarde gesteld:
- Artikel 1 onder c van de Huisvestingsverordening:

Bed & breakfast: het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt

- Uitgebreide tekst Hotelbeleid 2007-2010:

Bed & Breakfast (B&B) ofwel logies en ontbijt, mag onder voorwaarden door particulieren worden aangeboden in woningen. B&B mag uitsluitend worden aangeboden in woonruimte en er mag aan maximaal 4 personen logies worden verschaft. De woning dient bewoond te worden door de hoofdbewoner en het pand dient officieel de bestemming wonen te hebben; maximaal 40% van de woning mag gebruikt worden voor een B&B. Voor een B&B zijn geen vergunningen nodig, wel dient een B&B gemeld te worden bij het stadsdeel en moet een hotelregister worden bijgehouden. De B&B is – onder strenge voorwaarden – in de Huisvestingsverordening uitgezonderd van de vergunningsplicht die we kennen voor woningonttrekking (o.g.v. art 21 onder a HvW). Die uitzondering is geregeld in artikel 3.1.2 vierde lid van de verordening.

Voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van bed & breakfast is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:
a. de hoofdbewoner de woning als hoofdverblijf heeft en deze bewoner ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
b. de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend, en
d. de hoofdbewoner zich voor dat het gebruik ten behoeve van bed & breakfast start, heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Hoewel de verordening en de toelichting niet met zoveel woorden vereist dat de exploitant ook de hoofdbewoner is, volgt dat wel uit de historie van het beleid. Daarnaast wordt expliciet benoemd dat B&B's worden aangeboden door een particulier en dat de woonruimte wordt bewoond door de hoofdbewoner. In verschillende uitspraken van de Rechtbank Amsterdam is deze lijn in de afgelopen jaren bevestigd.

Gelet op het feit dat een B&B in Amsterdam ook echt het aanbieden van logies bij particulieren is, dient de B&B ook feitelijk geëxploiteerd te worden door die particulier (de bewoner van de woning). De werkzaamheden die echt de kern vormen van de exploitatie van de B&B vormen, mogen niet worden uitbesteed. Denk daarbij onder andere aan het adverteren / werven van klanten, het bijhouden van de (boekings)administratie, en de ontvangst van de gasten. Wanneer dit volledig uit handen wordt gegeven en de hoofdbewoner de B&B niet zelf exploiteert, wordt niet meer voldaan aan de voorwaarden waaronder een deel van de woning mag worden onttrokken aan de bestemming tot bewoning. In dat geval is een 'onttrekkingsvergunning' vereist voor het aanbieden van logies in de B&B. Het aanbieden van logies in woningen, zonder onttrekkingsvergunning wanneer niet wordt voldaan aan de regels die gelden voor het (vergunningsvrij) exploiteren van een B&B, of het aanbieden van vakantieverhuur, wordt in Amsterdam gesanctioneerd met een bestuurlijke boete.

40% en gedeelde ruimtes

Er komen ook vragen binnen over hoe de gedeelde ruimtes meetellen. Bij Centrum wordt aangegeven aan bewoner dat deze ruimtes niet meetellen. Echter hier wordt door sommige mensen ook weer anders over gedacht

Beantwoording vraag 14020

Hierbij wil ik u antwoord geven op onderstaande vraag. De regel dat gedeelde ruimtes bij het berekenen van 40% verdeeld worden is niet nieuw, maar inderdaad een verdere uitleg van de bestaande regel. Ik vind het heel spijtig dat u hierover verkeerd bent geïnformeerd. Ik wil u er echter op wijzen dat op basis van eerdere rechtelijke uitspraken ook is gebleken dat op deze manier wordt getoetst. Zie hiervoor ook de bijgevoegde uitspraak in Hoger Beroep waarin staat:

'*waarbij gemeenschappelijke ruimtes gedeeltelijk aan de waanfunctie en gedeeltelijk aan de logiesfunctie zijn toegerekend*'. Ik begrijp uw verwarring en wij zullen er alles aan doen dat dit in de toekomst niet meer voorkomt. Mede om deze reden proberen wij op de website zo helder mogelijk uit te leggen wat er wel en niet is toegestaan. Mocht u verder nog vragen hebben dan hoor ik dat graag.

Mogelijke planning B&B capaciteitsbeleid

Mogelijk kan deze wijziging meegenomen worden bij de inhoudelijke wijziging van de Huisvestingsverordening 2016. Hieronder zijn enkele varianten uitgewerkt.

	Ingangsdatum 1 jan 2018 *Inhoudelijke wijziging Huisvestingsverordening*	**Ingangsdatum 1 mrt 2018**	**Ingangsdatum 1 april 2018**
Aanleveren screening	17 augustus 2017	7 september	12 oktober
Screening	23 augustus 2017	11 september	16 oktober
Aanleveren Staf	24 augustus 2017	21 september	26 oktober
Staf	28 augustus 2017	25 september	30 oktober
Aanleveren B&W	30 augustus 2017	11 oktober	8 november
B&W	5 september 2017	17 oktober	15 november
Start inspraak	8 september 2017 (6wk)	20 oktober (6wk)	17 november (6wk)
Aanleveren Cie WB	29 september 2017	3 november	24 november
Cie WB	18 oktober 2017	22 november	13 december
Einde inspraak	21 oktober 2017	2 december	30 december
Beantwoording	(2wk)	(2wk)	(4wk) +kerstreces
Aanleveren screening	2 november 2017	7 december?	Half jan. 2018
Screening	7 november 2017	11 december?	
Aanleveren Staf	9 november 2017	14 december?	
Staf	13 november 2017	18 december?	
Aanleveren B&W	16 november 2017	Half jan. 2018	Eind jan. 2018
B&W	21 november 2017		
Aanleveren Cie WB en Raad	24 november 2017		
Cie WB	13 december 2017		
Raad	21 december 2017	Half feb. 2018	Begin maart 2018

Gemeente Amsterdam

Bijlage 3

Opdracht Wonen – 19 mei 2017

Onderwerp & Nr. termijnagenda Wonen:
B&B capaciteitsbeleid

Opdracht, inclusief doel & resultaat:

Aanleiding
Wethouder Laurens Ivens heeft in de Staf van 15 mei 2017 gevraagd om een eerste onderzoek naar capaciteitsbeleid voor de handhaving van B&B's. Sinds december 2016 is een stijging zichtbaar van het aantal B&B meldingen, wat ten koste gaat aan woonruimte in de stad. Het aanbieden van een B&B is heel het jaar mogelijk en moet voor aanvang één keer gemeld worden bij de gemeente Amsterdam.
Reeds aangedragen ideeën door de wethouder zijn:
- De groei van B&B's in toom houden en beperken ivm aantasting van de woonfunctie in de stad
- Capaciteitsbeleid (iedereen die zich gemeld heeft, krijgt een vergunning en op een bepaald moment is de voorraad op)
- Een vergunning voor een bepaalde tijd (bijv. drie of vijf jaar)

Doel
Het doel van deze opdracht is het onderzoeken van de mogelijkheden voor het instellen van capaciteitsbeleid voor B&B's. Hiervoor moet een beschrijving van de opzet en de benodigdheden voor de uitvoering van dit beleid worden opgesteld.

Resultaat
Het resultaat is waarschijnlijk dat er in plaats van de huidige meldplicht een vergunningplicht voor B&B's komt. Hiervoor moet een dubbele vergunningplicht worden ingevoerd (zowel huisvestingwet als omgevingswet).

Afdeling of integraal projectteam:
- Het product wordt opgesteld door medewerkers van beleid en juridische zaken.
- De eerste ideeën zijn besproken binnen de projectgroep vakantieverhuur waarin verschillende disciplines zitten (beleid wonen, EZ, JZ, H&T, communicatie, belastingen). Het vervolg wordt vorm gegeven met alle betrokkenen in de integrale projectgroep.
- Daarnaast organiseert 5.1.2.e een bijeenkomst, 'integraal beleidslab', waarin het onderwerp met alle betrokkenen verder wordt uitgediept.

Verantwoordelijk MT lid / Verantwoordelijke medewerker indien niet MT lid:
5.1.2.e

In samenwerking met:
Stadsdelen
RvE Economie
DJZ

Gemeente Amsterdam

(Uit te werken) Besluit:
Bij een vergunningplicht is sprake van een beleidswijziging en een wijziging van de verordening. Daarom is voor deze wijziging inspraak nodig. De volgende stappen moeten worden genomen:
- Screening, Staf, B&W, Cie WB, Inspraak, Screening, Staf, B&W, Cie WB, Raad

Om een vergunningplicht in te voeren zijn een aantal stappen vereist. Ten eerste dient de juridische basis onderzocht te worden. Onderdelen hiervan zijn:
- Overleg met R&D, EZ en DJZ over beleid en het soort vergunning
- Wijzigen van de voorwaarden in beleidsregels
- Wijzigen Huisvestingsverordening 2016
- Wijzigen/intrekken beleidsregel verhuur van woonboten 2016
- Wijzigen legesverordening
- Aanpassen bestemmingsplannen

Bestuurlijke achtergrond:
B&B's zijn als gevolg van een aantal ontwikkelingen steeds meer in de aandacht komen te staan. Volgens de afspraken met Airbnb wordt een volledige woning die langer dan 60 wordt verhuurd geblokkeerd op de website. Een privé kamer kan wel geheel het jaar worden aangeboden waardoor een verschuiving zichtbaar is van gehele woning naar privé kamer. De Huisvestingsverordening 2016 is recent uitgebreid met de meldplicht vakantieverhuur. Als technische wijziging zijn ook de B&B voorwaarden opgenomen in beleidsregel 12 (*wijzigingen woonruimtevoorraad*). De voorwaarden zijn vervolgens op de website en in het online meldingsformulier nader gespecificeerd. Wethouder Laurens Ivens heeft in de staf van 15 mei 2017 gevraagd om een eerste onderzoek ten behoeve van een mogelijke vergunningplicht voor B&B houders. De vraag is hierbij op wat voor manier de groei van het aantal B&B's in toom gehouden kan worden. Dat Amsterdam veel verhuur onder de noemer van B&B heeft, blijkt niet alleen uit het aanbod op Airbnb, maar ook dat BedandBreakfast.eu, de grootste website voor B&B's ter wereld, waarop in Amsterdam 1100 adressen staan.

Onderbouwing/opzet:
Capaciteitsbeleid is juridisch gezien mogelijk via een vergunningplicht. Aan een vergunningplicht zijn een aantal voor- en nadelen aan verbonden:

Voordelen:
- Momenteel ervaren burgers veel onzekerheid bij de huidige B&B voorwaarden. Wanneer voldoen ze wel of niet? Er worden aan de gemeente vragen gesteld over het op voorhand toetsen van een locatie zodat men zeker weet aan de voorwaarden te voldoen.
- De gemeente krijgt een duidelijk overzicht van de B&B's die aan de gestelde voorwaarden voldoen, aangezien ze allemaal onderbouwd zijn voorgelegd.

Nadelen:
- Er zullen twee systemen naast elkaar ontstaan, een meldplicht voor vakantieverhuur en een vergunning voor een B&B.
- Een vergunningstelsel brengt voor burgers meer administratieve en financiële lasten met zich mee dan een meldplicht.
- De handhaving verschilt. De huidige vergunningsvrijstelling voor B&B is goed handhaafbaar, er kan direct een bestuurlijke boete worden opgelegd wanneer men niet voldoet aan de voorwaarden. Bij het overtreden van vergunningsvoorwaarden kan geen bestuurlijke boete opgelegd worden, wel kan de vergunning ingetrokken worden. Effectuering van een sanctie zal dus langer duren.
- Vergunningverlening voor een grote groep vergt een uitbreiding van de capaciteit van de vergunningverlening in de stadsdelen en vereist een goede blijvende afstemming over de uitvoering van de vergunningverlening in de stadsdelen.

Gemeente Amsterdam

Soort vergunning
De basis voor het B&B beleid vindt zijn oorsprong in verschillende regelgeving waaronder zowel Ruimtelijke wetgeving als de Huisvestingswet. Enerzijds is er een vergunning nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan, anderzijds voor een wijziging van de woningvoorraad.

Om eventuele onzekerheden in de toekomst in te dekken (denk hierbij aan de short stay vergunningen) is het het slimst om gebruik te maken van een dubbele vergunning. Hiermee dek je je ook in bij zowel nieuwbouw, bestaande bouw, als transformatie. Als er bijvoorbeeld in het bestemmingsplan iets misgaat heb je nog de Huisvestingswet en omgekeerd. Dit betekent dat er 1 vergunningaanvraag wordt gedaan, maar vervolgens wordt er zowel aan omgevingswetgeving als aan de huisvestingswet getoetst. De vergunning wordt uitgereikt voor een bepaalde tijd, bijvoorbeeld drie of vijf jaar. De vergunning is gebonden aan het adres ('zaakgebonden') en niet aan de persoon die hem aanvraagt. In de vergunning moet mogelijk ook iets worden opgenomen over het verbieden van samenvoegen van woningen en vervolgens direct een B&B aanvraag doen.

Omgevingsvergunning (ruimtelijke wetgeving)
Het uitbaten van een B&B is in principe in strijd met de bestemming wonen in het bestemmingsplan. De wijze waarop uitzonderingen op wonen zijn toegestaan verschilt per stadsdeel en per bestemmingsplan. In stadsdeel Centrum en West is het gebruik van een deel van de woning als B&B over het algemeen in strijd met, in stadsdeel Oost en Zuid zijn hier meer specifieke voorwaarden voor opgenomen in de bestemmingsplannen. **Dit moet nader onderzocht worden.** Het is mogelijk af te wijken van de bestemming als er aanvullend beleid is geformuleerd. Dit was voorheen het geval in de Nota Hotelbeleid (2007-2010). Deze nota is pas recent vernieuwd in de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017 (vastgesteld 28 maart 2017). Hierin wordt beschreven dat B&B en tijdelijke vakantieverhuur geen onderdeel zijn van deze nota. Dat betekent dat er niet langer geldend beleid is voor een B&B als uitzondering op de bestemming wonen. Dat betekent dat er nu een omgevingsvergunning nodig om een B&B te starten. Tevens is er lange tijd gedacht dat een B&B een vergunningsvrije categorie is binnen de bestemming Wonen onder 'bedrijf aan huis'. Dit blijkt echter niet van toepassing te zijn, mede vanwege de ruimtelijke uitstraling van een B&B. **Dit moet in overleg met EZ en R&D nader onderzocht worden.**

Huisvestingsvergunning (Huisvestingswet)
Door de sterke stijging van toeristische verhuur van woningen, gepaard gaande met een toename van illegale woningonttrekking, is het gebruik van woonruimte voor B&B opgenomen in de huisvestingsverordening. Mits men voldoet aan de geldende voorwaarden (voor het gedeeltelijk onttrekken van woonruimte ten behoeve van een B&B) is geen vergunning voor woningonttrekking nodig. Dit onderdeel moet aangepast worden in de verordening en beleidsregels om een vergunningplicht mogelijk te maken. Hiervoor kunnen nadere voorwaarden worden opgesteld.

Er wordt gehandhaafd op basis van zowel het bestemmingsplan (woonfunctie) als de Huisvestingsverordening (woningonttrekking). Woningonttrekking heeft daarbij momenteel de voorkeur vanwege de mogelijkheid van een bestuurlijke boete.

Aantal vergunningen
Het inzetten van een vergunningplicht maakt capaciteitsbeleid mogelijk. In de Huisvestingsvergunning kunnen beperkingen worden opgelegd in het belang van leefbaarheid en de woningvoorraad. De wethouder ziet graag dat er gedurende een afgebakende periode een vergunningaanvraag kan worden gedaan en als men aan de geldende voorwaarden voldoet ontvangt men een vergunning. Vanaf een bepaalde datum is de voorraad op en kan men geen vergunning meer krijgen. Er moet met een quotum gewerkt worden. Een absoluut verbod is niet mogelijk, dit zou alleen kunnen met nul quotum. Een andere manier om dit te regulieren is het uitdelen van vergunningen op basis van locatie. Hierbij kan gekozen worden voor het

Gemeente Amsterdam

reguleren op straat, buurt of wijkniveau. Het stadsdeel maakt hierbij de belangenafweging op basis van bijvoorbeeld de leefbaarheid. Zolang je als B&B houder voldoet aan de voorwaarden uit de huidige verordening kom je in aanmerking voor het overgangsrecht. Dat betekent dat je je gemelde B&B mag voortzetten en na controle een vergunning ontvangt. Als je niet voldoet ontvang je een boete.

Uitvoering
De stadsdelen moeten over de benodigde capaciteit beschikken om vergunningen te verlenen en controles uit te voeren. De verwachting is dat voor een bepaalde tijd de capaciteit aanzienlijk verruimd dient te worden. Verder moet er uitvoeringsbeleid worden opgesteld en moet er een bepaalde periode worden ingeruimd om mensen te instrueren en in te werken.

Tijdspad
Om een vergunningplicht in te voeren zijn een aantal stappen vereist. Ten eerste dient de juridische basis onderzocht te worden. Onderdelen hiervan zijn:

- Wijzigen van de voorwaarden in beleidsregels en Huisvestingsverordening 2016 (mogelijkheden: aug 2017 -1 jan 2018 of later juli 2018-jan 2019.
- Wijzigen/intrekken beleidsregel verhuur van woonboten 2016 (vanwege gelijkstellen omgevingsvergunning)
- Overleg met R&D, EZ, DJZ over soort vergunning

Ten tweede dient het geheel in de bestuurlijke lijn gebracht te worden, zie ook het onderdeel besluit hierboven. De wens van wethouder Laurens Ivens is dat er zo veel als mogelijk is opgetuigd voorafgaand aan de verkiezingen van 21 maart 2018. Een meer specifieke invulling van het tijdpad is echter op dit moment nog niet mogelijk, hiervoor is een verdere uitwerking gewenst.

Advies benodigd van:

Let op: verplicht in Andreas

☐ (D)JZ, geef intern JZ en extern DJZ contactpersoon aan:

JZ intern: _____

JZ extern: _____

☐ DMC

Overige:

Planning Opdrachtformulering:

☐ MT (akkoord) Datum: 23 mei 2017
☐ Staf Datum: 23 mei 2017

Financiën:
???

Inzet/capaciteit:
Beleid Wonen
5.1.2,e

Gemeente Amsterdam

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e
Beleid EZ
5.1.2.e
JZ
5.1.2.e
5.1.2.e
Communicatie
5.1.2.e 5.1.2.e
Informatiespecialist
5.1.2.e 5.1.2.e
Belastingen
R&D
DJZ

Communicatie / Kernboodschap:
- Wanneer brengen we het nieuws over deze nieuwe aanpak naar buiten?

Risicoparagraaf:
- Als gevolg van deze wijziging zal er ook gevraagd worden naar een vergunningplicht voor vakantieverhuur. Die is juridisch nog risicovol.
- Er moet op het gebied van de uitvoering nog veel geregeld worden waarbij vooral de relatie met de stadsdelen van belang is.

Advies inzake vergunningstelsel B&B

5.1.2.e 3 oktober 2018

1. Casus

1.1. Inleiding

Het college van B&W van de gemeente Amsterdam heeft het voornemen een vergunningplicht met gebiedsgerichte quota voor Bed & Breakfasts (B&B) in te voeren. Het is de bedoeling om dit capaciteitsbeleid op te nemen in de nieuwe Huisvestingsverordening per 1 januari 2020. Om ervoor te zorgen dat aan de voorkant de juiste (juridische) keuzes worden gemaakt is juridisch advies gevraagd aan juristen van de gemeente Amsterdam. De verschillende uitgangspunten in de relevante wet- en regelgeving (Huisvestingswet en Dienstenrichtlijn) hebben echter tot een niet eensluidend advies geleid voor wat betreft het overgangsrecht.

1.2. Samenvatting feiten

O.g.v. artikel 21 van de Huisvestingswet is een onttrekkingsvergunning vereist wanneer je een woning anders dan ten behoeve van bewoning wilt gebruiken. In de thans geldende Huisvestingsverordening (artikel 3.1.2) is een B&B buiten deze vergunningsplicht gehouden, mits en zo lang de hoofdbewoner zich aan de gestelde voorwaarden houdt. Een van de voorwaarden is dat de hoofdbewoner een melding van zijn B&B doet bij B&W, voorafgaand aan het gebruik.

Als artikel 3.1.2 per 1 januari 2020 vervalt betekent dit dat geen vrijstelling meer geldt en dat je voor de start van een B&B per die datum een onttrekkingsvergunning nodig hebt. Per stadsdeel wordt daarnaast een quotum bepaald. Dit capaciteitsbeleid moet het college helpen om, anders dan nu het geval is, te kunnen sturen op aantallen B&B's in de stad.

1.3. Lezing wonen

B&B-houders verkrijgen met het melden 'het recht' om een B&B-bedrijf aan huis te starten en deze voor onbepaalde tijd voort te zetten. Dit recht vervalt slechts wanneer de B&B-houder overlijdt, verhuist of zich niet (meer) aan de voorwaarden houdt. Pas op dat moment wordt het B&B-gedeelte (max. 40% van het totale woningoppervlak) weer toegevoegd aan de Amsterdamse woonruimtevoorraad en kan een vergunningplicht worden opgelegd om de woning wederom deels aan de voorraad te onttrekken. Het opheffen van de uitzondering op de vergunningsplicht kan er niet toe leiden dat daardoor een legale situatie illegaal wordt zolang aan de voorwaarden wordt voldaan. Nu een vergunning een instrument is waarmee kan worden gestuurd op de woonruimtevoorraad en niet op de reeds onttrokken woonruimte, kunnen bestaande houders niet worden verplicht een vergunning aan te vragen, aangezien woonruimte maar één keer kan worden onttrokken en niet twee keer. Conclusie: bestaande B&B-houders komen in aanmerking voor overgangsrecht

1.4. Lezing DJZ

Een B&B is een dienst in de zin van de Dienstenrichtlijn die stelt dat een markt open en voor iedereen die dat wil toegankelijk moet zijn. Er kan geen blijvende uitzondering worden gemaakt voor een bestaande groep, omdat die dan onevenredig bevoordeeld zou worden ten opzichte van nieuwkomers. Een quotum stellen mag, mits iedereen in gelijke mate de kans krijgt om mee te

kunnen dingen naar de beschikbare (schaarse) vergunningen en dat kan niet meer op het moment dat het merendeel van de vergunningen reeds is toegezegd. Ook bestaande houders zullen daarom een vergunning moeten aanvragen zodra de vrijstelling uit artikel 3.1.2. van de Huisvestingsverordening komt te vervallen. Conclusie: bestaande B&B-houders komen niet in aanmerking voor overgangsrecht.

2. Mijn lezing

2.1. Schaarse vergunningen

Volgens de Afdeling geldt in het Nederlands recht een rechtsnorm die ertoe strekt dat bij de verdeling van schaarse vergunningen door het bestuur op enigerlei wijze aan (potentiële) gegadigden ruimte moet worden geboden om naar de beschikbare vergunning(en) mee te dingen. Op het moment dat er ruimte ontstaat een vergunning te verlenen moet aan andere ondernemers in beginsel de mogelijkheid worden geboden mee te dingen naar de schaarse vergunning. **Deze rechtsnorm is gebaseerd op het gelijkheidsbeginsel dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen.**

De Afdeling leidt uit deze rechtsnorm af dat schaarse vergunningen in beginsel niet voor onbepaalde tijd, doch alleen tijdelijk kunnen worden verleend. Bij verlening voor onbepaalde tijd wordt de vergunninghouder onevenredig bevoordeeld, omdat het voor nieuwkomers dan nagenoeg onmogelijk is om nog toe te treden tot de markt.

Om gelijke kansen te realiseren dient daarom een passende mate van openbaarheid worden verzekerd met betrekking tot de beschikbaarheid van de schaarse vergunning, de verdelingsprocedure, het aanvraagtijdvak en de toe te passen criteria. Het bestuur moet hierover tijdig voorafgaand aan de start van de aanvraagprocedure duidelijkheid scheppen, door informatie over deze aspecten bekend te maken via een zodanig medium dat potentiële gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat de veel voorkomende praktijk op grond van een gemeentelijke verordening op de straathandel voor verkoopinrichtingen aan of op de openbare weg, zoals kiosken, bloemenstalletjes, viskramen etc. staanplaatsvergunningen voor onbepaalde tijd te verlenen niet met deze rechtsregels in overeenstemming kan worden geacht, omdat daarmee iedere mededingingsruimte is uitgesloten. Voorgaande geldt mijns inziens ook voor het B&B-beleid. Wanneer alle huidige situaties zo blijven bestaan, is het voor potentiele nieuwe aanbieders van B&B schier onmogelijk om toe te treden tot de markt.

2.2. 'het recht' om voor onbepaalde tijd B&B te houden

Onze huisvestingsverordening schetst in artikel 3.1.2. lid 4 slechts een meldplicht waarmee geen onttrekkingsvergunning vereist is om een B&B te beginnen. **De lezing van Wonen lijkt er a-contrario vanuit te gaan dat daarmee een soort vergunningsrecht ontstaat voor het leven om een B&B te runnen.** De B&B-woonruimte zou namelijk definitief onttrokken zijn aan de woonruimtevoorraad. **Het gaat in casu echter niet om een zaaksgerichte beschikking ten aanzien van een specifieke woonruimte die definitief onttrokken wordt. Er wordt geen schriftelijk besluit uitgevaardigd (een onttrekkingsvergunning) waarmee een specifieke woonruimte onttrokken wordt aan de woonruimtevoorraad**. Er worden slechts voorwaarden genoemd wanneer men geen onttrekkingsvergunning nodig heeft om een B&B te beginnen. A-

contrario redeneren dat de woonruimte daarmee definitief onttrokken wordt, klopt mijns inziens juridisch niet. Wonen spreekt ook van het woord 'houders' in relatie tot het woord 'vergunning'**. Er zijn echter op dit moment echter nog geen vergunningen. Er vanuit gaan dat de 'melders' gezien moeten worden als 'vergunninghouders' gaat mijns inziens niet op. Anders gezegd; melden maakt je nog geen houder van een (niet bestaande) vergunning.**

Wanneer men de redenatie van Wonen wél zou volgen zouden er ook problemen ontstaan voor onze 30-dagen termijn m.b.t. Airbnb. Immers; voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur is ook geen vergunning vereist, mits men het meldt en het niet de 60-dagen overschrijdt (en een aantal andere voorwaarden). **Met de redenatie van Wonen zouden deze melders impliciete houders van een denkbeeldige vergunning worden om hun huis 60 dagen per jaar te verhuren. Vakantieverhuurders verkrijgen met het melden, zo luidt de redenatie, 'het recht' om 60-dagen te verhuren.** Dit recht vervalt slechts wanneer de 'houder' overlijdt, verhuist of zich niet (meer) aan de voorwaarden houdt. Als we deze redenatie zouden volgen zou ook deze groep 'houders' dan in aanmerking moeten komen voor overgangsrecht wanneer we in 2019 naar de 30-dagen termijn gaan. Ik vind die redenatie niet juist, en beleidsmatig daarenboven buitengewoon onwenselijk.

2.3. Optie: beperkt overgangsrecht

In de notitie wordt niet duidelijk ingegaan op het type overgangsrecht dat mogelijk gehanteerd zou worden. De strijdigheid tussen beide opvattingen lijkt te suggereren dat er alleen harde opties mogelijk zijn. Te weten:

Onmiddellijke werking: Alle 'houders' (melders) verliezen hun 'vergunning' voor onbepaalde tijd
Eerbiedige werking: Alle 'houders' (melders) houden hun 'vergunning' voor onbepaalde tijd

Het is echter ook een mogelijkheid te kiezen voor **'Uitgestelde werking'** als overgangsrecht. Dit betreft het tijdelijk ontzien van bestaande gevallen. Dit is als het ware een tussenweg tussen onmiddellijke werking en eerbiedigende werking. Een alternatief kan worden gevonden in uitgestelde inwerkingtreding/gefaseerde inwerkingtreding.

Uitgestelde werking kan fungeren als compensatie voor een afwijking van artikel 1 EP van het EVRM (eigendomsrecht), het geen van toepassing is bij B&B. Het is daarom van belang om aandacht te besteden aan de lengte van de periode van uitgestelde werking. Een te lange termijn kan tot onwenselijke situaties leiden en strijdigheid opleveren met het gelijkheidsbeginsel voor nieuwe gegadigden.

2.4. Conclusie concreet

De lezing van DJZ is mijns inziens de juiste. Er is sprake van schaarse vergunningen en ook de huidige 'houders' dienen een vergunning aan te vragen. Wanneer alle huidige situaties zo blijven bestaan, is het voor potentiele nieuwe aanbieders van B&B schier onmogelijk om toe te treden tot de markt. Zowel de lezing van Wonen als van DJZ spreekt over 'houders' maar eigenlijk wordt er niets gehouden. Er is slechts géén vergunning vereist bij B&B, dat schept niet automatisch een denkbeeldige vergunning bij een melding om voor het leven een B&B te runnen.

Wel kan er gekozen worden voor het overgangsrecht van uitgestelde werking voor de huidige 'melders' om de negatieve gevolgen te compenseren. Gedacht kan worden aan een overgangstermijn van twee jaar bijvoorbeeld.

Dit kan ter illustratie vormgegeven worden op de volgende manier. Vanaf 2020 geldt het nieuwe vergunningstelsel. De schaarse vergunningen worden verdeeld op basis van een verdelingssysteem, bijvoorbeeld loting. Bij deze loting vallen geïnteresseerden af. Huidige B&B-houders die zich voor januari 2019 gemeld hebben, maar niet door de loting zijn gekomen, krijgen nog twee jaar het recht om hun B&B –activiteiten voort te zetten als overgangsperiode. Hiermee wordt evenwicht gezocht tussen het rechtszekerheids- en gelijkheidsbeginsel. Wanneer de B&B als voornaamste inkomstenbron geldt, kan in deze periode gezocht worden naar alternatief inkomen.

Interne memo voorwaarden B&B

In de handhaving van de Bed & Breakfast is onduidelijkheid ontstaan over de interpretatie van de regels uit de Huisvestingsverordening, en dan met name over het begrip zelfstandig/ onzelfstandig. In overleg met beleid, juridische zaken en handhaving zijn de volgende vereisten opgesteld, met uitleg. Zie ook de overige pagina's voor een overzicht van de teksten uit de verordening en de teksten van de website.

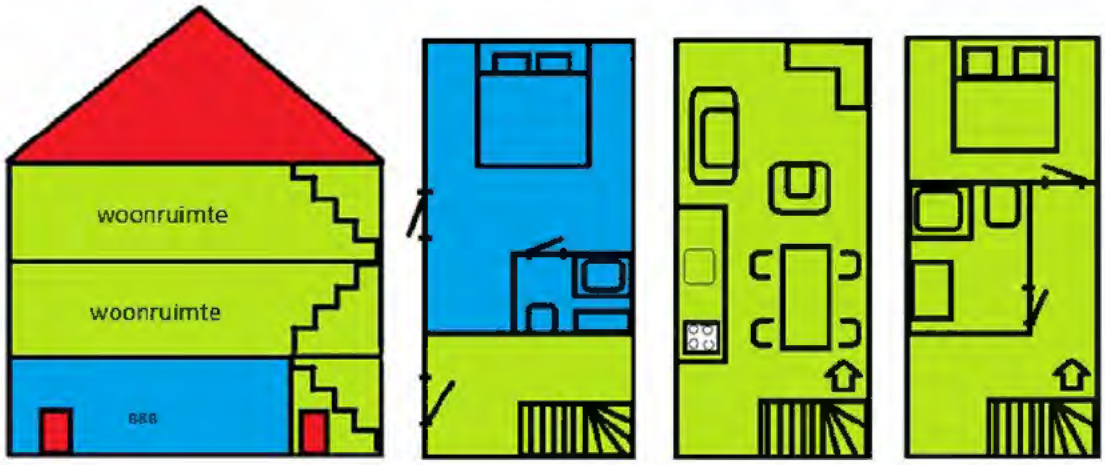
Zelfstandig/onzelfstandig

De B&B mag niet op zichzelf een zelfstandige woonruimte zijn, dus geen:

- Eigen opgang, en
- Keuken, en
- Toilet, en
- Wasgelegenheid.

Alleen als alle vier de aspecten aanwezig zijn, dan is er sprake van een zelfstandige woning. Met het creëren van een zelfstandige woning is sprake van woningvorming en dit is beboetbaar. Mist één van de vier onderdelen, dan betreft het geen zelfstandige woning. Dus de B&B moet onzelfstandig zijn om deel uit te maken van de woning. Als het B&B gedeelte onzelfstandig is en kadastraal tot de woning behoort (dus niet van de buurman is), behoort de B&B tot de zelfstandige woning en voldoet daarmee aan de eisen.

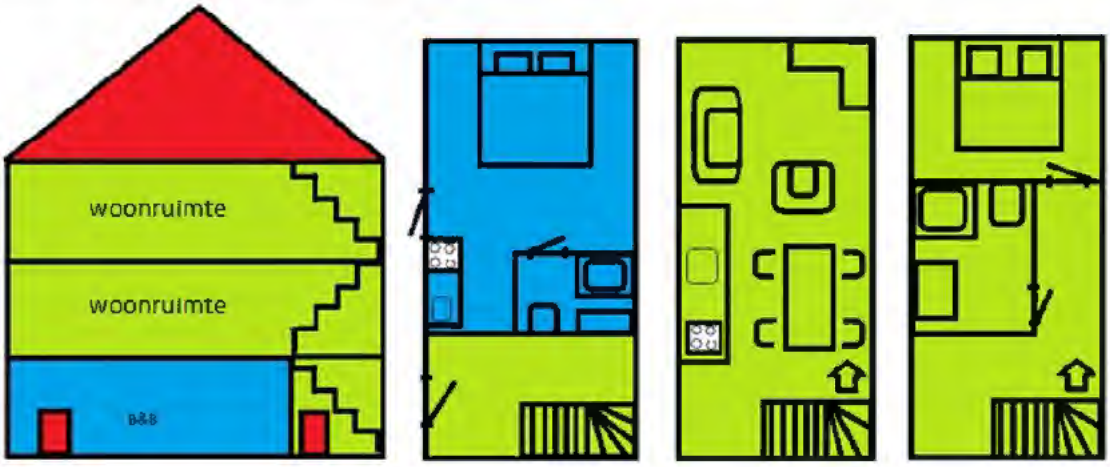
Voorbeeld 1:
Pand met drie bouwlagen bestaat uit één woonruimte



***Begane grond**: wordt gebruikt voor de B&B gasten.*
Deze bouwlaag heeft een eigen opgang, een wc en een badkamer, maar geen keuken.
Geen zelfstandige woning.
***Eerste verdieping**: wordt bewoond door hoofdbewoner*
***Tweede verdieping**: wordt bewoond door hoofdbewoner*

Deze B&B voldoet aan de voorwaarden

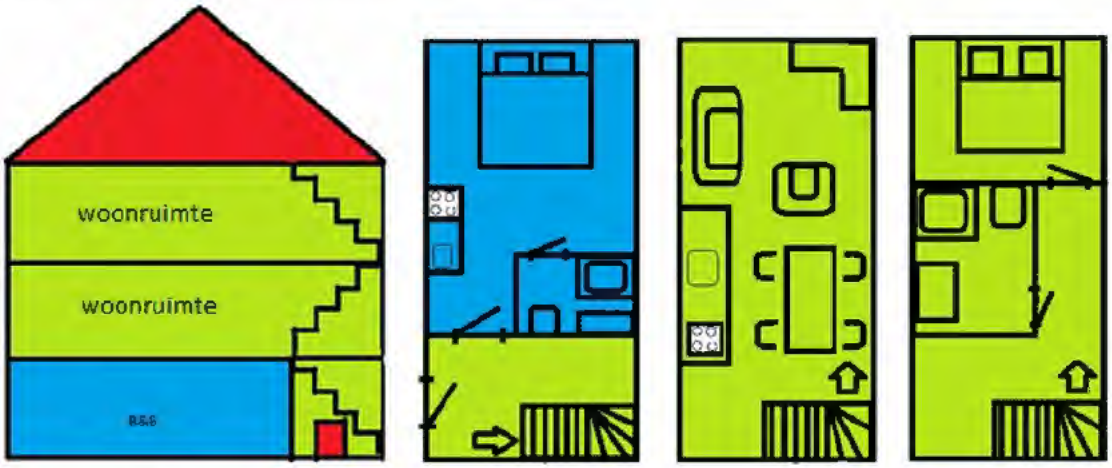
Voorbeeld 2:
Pand met drie bouwlagen bestaat uit één woonruimte



***Begane grond**: wordt gebruikt voor de B&B gasten.*
Deze bouwlaag heeft een eigen opgang, een wc, een badkamer en een keuken.
***Eerste verdieping**: wordt bewoond door hoofdbewoner*
***Tweede verdieping**: wordt bewoond door hoofdbewoner*

Deze B&B voldoet niet aan de voorwaarden, omdat de B&B alle voorzieningen heeft en een eigen opgang is er een zelfstandige woning gecreëerd. Woningvorming zonder vergunning is een overtreding van artikel 21 sub d van de Huisvestingswet en kan worden beboet (E 20.500).

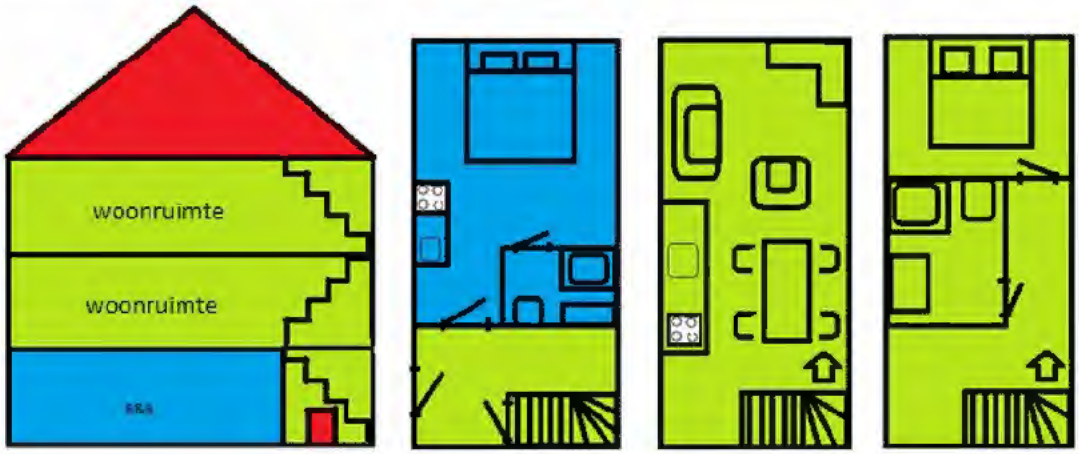
Voorbeeld 3:
Pand met drie bouwlagen bestaat uit één woonruimte



***Begane grond**: wordt gebruikt voor de B&B gasten.*
Deze bouwlaag heeft een wc, een badkamer en een keuken, maar geen eigen opgang.
De gasten komen binnen via de gemeenschappelijke voordeur, hierachter is een trap omhoog en een deur naar links, met toegang tot de B&B. Omdat de bovengelegen woning vrij toegankelijk is, is de B&B nog steeds onderdeel van de woning
***Eerste verdieping**: wordt bewoond door hoofdbewoner*
***Tweede verdieping**: wordt bewoond door hoofdbewoner*

Deze B&B voldoet aan de voorwaarden.

Voorbeeld 4:
Pand met drie bouwlagen bestoat uit één woonruimte



***Begane grond**: wordt gebruikt voor de B&B gasten.*
Deze bouwlaag heeft een eigen opgang, een wc, een badkamer en een keuken.
Gasten komen binnen via de gemeenschappelijke voordeur, hierachter zijn nog twee deuren. Eén deur geeft toegang tot de B&B en achter één deur zit een trap die leidt naar de woning.
<u>Beide onderdelen zijn dus apart toegankelijk</u>
***Eerste verdieping**: wordt bewoond door hoofdbewoner*
***Tweede verdieping**: wordt bewoond door hoofdbewoner*

Deze B&B voldoet <u>niet</u> aan de voorwaarden, omdat de B&B alle voorzieningen en een eigen opgang heeft, is er een zelfstandige woning gecreëerd. De B&B is <u>geen</u> onderdeel meer van de woning. Woningvorming zonder vergunning is een overtreding van artikel 21 sub d van de Huisvestingswet en kan worden beboet (E 20.500).

Huisvestingsverordening en beleidsregels

Deze teksten over B&B zijn letterlijk overgenomen uit de Huisvestingsordening Amsterdam 2016 en Beleidsregel 12

Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Begrippen
Bed & breakfast: Het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner al dan niet met ontbijt

Een aantal vormen van gebruik von woonruimte die onttrekking inhouden, zijn zonder vergunning toegestaan. Dit is het geval bij onttrekking of samenvoegen voor gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, gebruik als tweede woning, gebruik voor bed & breakfast en gebruik als studentenwoning. Deze uitzonderingsgronden, opgenomen in artikel 3.1.2

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht
4. Voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van bed & breakfast is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:
a. de hoofdbewoner de woning als hoofdverblijf heeft en deze bewoner ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
b. de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend; en
d. de hoofdbewoner, vaordat het gebruik ten behoeve van bed & breakfast start, het gebruik heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Beleidsregel 12 Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Begrippen
Bed & breakfast: Het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner al dan niet met ontbijt

Bed & Breakfast
Op grond van artikel 3.2.1 vierde lid van de Huisvestingsverardening, is geen onttrekkingsvergunning vereist voor het exploiteren van een Bed & Breokfast, onder de in dit artikel genoemde voorwaorden. Hieronder warden deze eisen nader uitgewerkt:

- *De hoofdbewoner heeft zijn hoofdverblijf in de woning en woont daar feitelijk ook (en staat dus ingeschreven in Basisregistratie personen (BRP) van Amsterdam);*
- *Maximaal 40 % van de gebruiksoppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor de B&B;*
- *Er wardt aan maximaal 4 personen lagies verleend, en de B&B beschikt over maximaal 4 slaapplaatsen voar gasten;*
- *De hoofdbewoner exploiteert de B&B zelf;*
- *Het exploiteren van een B&B in een woning mag niet worden gecombineerd met 'vakantieverhuur'(de verhuur van de gehele woning voar maximaal 60 dagen per jaar). Indien de hoofdbewoner op vakantie is, mag dan ook niet de gehele woning aan toeristen worden verhuurd.*
- *Een B&B mag alleen worden gevoerd in een deel van een zelfstandige woning. Dit is niet het geval indien het toeristenverblijf beschikt over eigen voorzieningen (keuken en toilet en was-gelegenheid) en een eigen opgang;*

Naast de bovenstaande eisen, worden aan het exploiteren van een B&B aanvullende eisen gesteld op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Drank- en Horecawet en de APV 2008.

Zo is het aanbieden van lagies aan meer dan 4 personen vergunningsplichtig op grand van artikel 2.1 eerste lid aanhef en onder d van de Wabo (brandveiligheid), en mag logies uitsluitend worden aangeboden in een ruimte die geschikt is voor verblijf.

Verder mag gelet op de artikel 3 van de Drank- en Horecawet (zonder vergunning) geen alcoholhaudende drank worden verstrekt. Ook dient de exploitant de B&B te melden (bij het stadsdeel) en een nachtregister bij te houden, op grond van artikel 2.26 van de APV 2008. Ten slotte dient u ook (toeristen)belasting af te dragen.

Website van de gemeente Amsterdam (link)

Deze teksten over B&B zijn letterlijk overgenomen van de website:

Voor een B&B gelden deze voorwaarden.

De bewoner:

- *U bent de hoofdbewoner van de woning of woonboot en woont daar ook (en staat dus ingeschreven in Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP) van de gemeente Amsterdam).*

Kenmerken van het verblijf:

- *U gebruikt maximaal 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning voor uw B&B. Als meetmethodiek wordt de NEN 2580 gebruikt.*
- *U hebt maximaal vier slaapplaatsen voor vier gasten voor wie u al dan niet ontbijt verzorgt. In een B&B maeten vaste slaapkamers zijn aangewezen voor de gasten.*
- *Een B&B mag olleen worden geëxploiteerd in een deel van uw zelfstandige woning. De ruimte waar de gasten verblijven mag niet op zich een zelfstandige woonruimte zijn. Er is sprake van een zelfstandige woonruimte als deze ruimte beschikt over een eigen opgang en eigen voorzieningen (keuken en tailet en wasgelegenheid). Het is dan aak belangrijk dat u in uw advertentie aangeeft dat u een (onzelfstandig) gedeelte van uw woning verhuurt en niet een gehele woning.*
- *Het is niet toegestaan om in hetzelfde kalenderjaar op hetzelfde adres zowel aan vakantieverhuur als B&B te doen.*

Exploitatie:

- *U exploiteert als hoofdbewoner de B&B zelf (alleen de hoofdbewoner mag een B&B exploiteren).*
- *Gaat u op vakantie, dan kunt u geen B&B exploiteren of de gehele woning aan toeristen verhuren..*
- *U houdt een nachtregister bij.*
- *U schenkt geen alcohol tegen betaling.*
- *U meldt het starten van een B&B van tevoren bij uw stadsdeel. Zie ook de nadere uitleg bij enkele begrippen hieronder.*

Zelfstandige woning

Een B&B is altijd onderdeel van een woning en mag niet op zichzelf een zelfstandige woonruimte zijn. Als een ruimte beschikt over eigen voorzieningen (keuken en toilet en wasgelegenheid) én een eigen opgang dan wordt dit gezien als een zelfstandige woonruimte. Als een zelfstandige woonruimte wordt verbouwd tot twee af meer zelfstandige woonruimtes, dan is daarvoor een anttrekkingsvergunning nodig. Er verdwijnt dan namelijk een grotere woonruimte ten gunste van twee of meer kleinere waonruimten.

Bijzondere woonsituaties

Een B&B kan uitsluitend worden aangeboden in een ruimte die geschikt is voor bewoning en de bestemming wonen heeft. Een zolder is in principe geen verblijfsruimte. Alleen als u met een bouwvergunning de zolder tot verblijfsruimte heeft verbouwd en aan de eisen van die vergunning voldoet, kunt u deze als B&B gebruiken (Let wel als de zolderruimte op zichzelf een zelfstandige woonruimte vormt, dan kan dit niet als een B&B dienen). Tuinhuisjes, campers et cetera mogen niet voor gasten worden gebruikt, ook niet als B&B. Een B&B mag alleen in een zelfstandige woonruimte.

Een onzelfstandige woonruimte (bijvoorbeeld een studentenkamer) mag niet aan toeristen worden verhuurd in het kader van de B&B-regeling.

Keuken
Er is sprake van een keuken als er in de B&B een aanrecht is en een wasbak en een aansluiting voor een kookgelegenheid (gas of elektra).

Exploitatie
De exploitatie van uw B&B wordt door u als hoofdbewoner gedaan. Het is niet toegestaan de exploitatie uit handen te geven. Het is niet toegestaan om de bedrijfsvoering van de B&B over te dragen aan een derde. Dit houdt in dat u de belangrijkste taken van het aanbieden van gastenverblijf zelf uitvoert. Hierbij kunt u denken aan de contacten met en de ontvangst van de gasten, het adverteren, innen van betalingen en het bijhouden van de administratie. De schoonmaak of het verzorgen van schoon linnengoed kunnen wel uitbesteed worden.

Nachtregister
In het nachtregister vermeldt u:
- *Naam en woonplaats van de gast.*
- *Datum aankomst en datum vertrek.*
- *Het soort identiteitsbewijs van uw gast. Een kopie is niet verplicht.*

Brandveiligheid
Veiligheid voor u en uw gasten staat voorop. Als u zich aan de regels van B&B houdt, gelden de regels voor gewone woningen. U vindt tips om uw woning zo brandveilig mogelijk in te richten op de website van de brandweer. In verband met de brandveiligheid mogen er maximaal vier slaapplaatsen worden gebruikt voor de gasten. Is er sprake van meer slaapplaatsen dan wordt het logiesverblijf beschouwd als een hotel en dan gelden de (strengere) brandveiligheidseisen voor een hotel.

Toestemming
Let op, dat u als huurder toestemming nodig heeft van de eigenaar om uw woning als B&B te kunnen exploiteren. Ook als eigenaar heeft u vaak toestemming nodig van onder andere de VvE, de bank en de verzekeraar. Bekijk ook dit stappenplan voor het opstarten van een B&B.

Wet- en regelgeving
Voor het houden van een B&B gelden landelijke en plaatselijke regels. Deze regels staan onder andere in de Huisvestingswet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bestemmingsplannen, Bouwbesluit, Besluit omgevingsrecht, Drank- en horecawet en de Huisvestingsverordening Amsterdam. Bekijk ook de regels over de administratie voor belastingen.

Sancties
Bij het overtreden van de regels kunnen alle gastenverblijven worden gesloten en riskeert u een hoge boete voor iedere woning waar de regels zijn overtreden.

De definitie van eigen opgang wordt nog toegevoegd en uitgelegd op de website.

Op woensdag 25 augustus hebben 5.1.2.e & 5.1.2.e een gesprek Ivens gehad. In een mail van 26 juli vat 5.1.2.e samen wat er toen is besproken. Later heeft 5.1.2.e mij ook bijgepraat. Dit zijn aantekeningen van dat gesprek.

Uitgangspunt van Ivens is om te regelen dat alle bestaande B&B's mogen blijven. Hij is er niet op uit om mensen iets 'af te pakken'. V.w.b. het capaciteitsbeleid B&B heeft hij het volgende gezegd.

September 2018: informatieve brief aan de Raad (en door de openbaarheid van de brief indirect ook aan alle bestaande B&B-houders). Hierin moet o.a. worden opgenomen:

- dat er per 1 januari 2020 een vergunning wordt ingevoerd
- de reden van deze wijziging en de juridisch basis (beschermen woonfunctie en leefbaarheid, huisvestingswet).
- iets over het participatietraject. Reden waarom de wijziging pas ingaat in 2020 en niet in 2019.
- aangeven dat de vergunning geldt voor álle woningen (niet noemen ook voor nieuwbouw, maar gewoon alle woningen). Ivens is bereid om een testcase voor te leggen aan de rechter om te bepalen of ook bij nieuwbouw sprake is van woningonttrekking in geval van een B&B)
- Afsluiten met de aankondiging dat de Raad opnieuw zal worden geïnformeerd met een brief (tussenstap) zodra meer concrete informatie voorhanden is.

In deze tweede brief moet dieper worden ingegaan op vragen als: hoeveel B&B's willen we in Amsterdam, aan welke voorwaarden moet een B&B voldoen, hoe worden de quota verdeeld, hoe gaan we om met bestaande B&B's en hoe ziet het participatieproces eruit?

V.w.b. het participatietraject heeft Ivens aangegeven dat hij in gesprek zal gaan met stedelijke belangengroeperingen. En hij stelt voor dat de stadsdelen in gesprek gaan met lokale groeperingen en bijvoorbeeld ook in gesprek gaan met buren van B&B's.

Actiepunten die uit dit gesprek naar voren komen:

- Informatieve brief opstellen aan de Raad (= een vervolg op de brief van 8 februari 2018)
- Planning opsplitsen in blokken, bijvoorbeeld participatie, overgangsrecht, leges, quota, vergunning afgifte etc.
- Bedenken hoe we de controleren of alle gemelde B&B's voldoen aan de voorwaarden? Hoe gaan we v.w.b. het overgangsrecht om met gemelde B&B's die niet aan de huidige voorwaarden voldoen?

Kennismaking 5.1.2.e 5.1.2.e (JZ wonen) en 5.1.2.e (DJZ) d.d. 23 juli 2018

Juridische bijstand in het B&B-dossier komt zowel van JZ wonen als DJZ.
JZ wonen (5.1.2.e) = verantwoordelijk op de inhoud
DJZ (5.1.2.e) = verantwoordelijk voor finaal advies

- Overgangsrecht: noodzaak en mogelijkheden. Wat moet er wanneer worden geregeld? De wethouder wil graag de bestaande B&B-houders informeren over de toekomst.

5.1.2.e
Wat wil de wethouder meegeven aan de bestaande B&B-houders? Wil hij z.s.m. alle bestaande B&B-houders een vergunning geven en een rem op nieuwe aanmeldingen? Of wil hij voorlopig niets beloven aan de bestaande houders en pas later selecteren middels een 'beauty contest'?

- Advies: gesprek met Ivens aanvragen en/of inlichtingen inwinnen bij 5.1.2.e & 5.1.2.e via de mail. Actie: 5.1.2.e
- Zie e-mail 5.1.2.e d.d. 24 juli aan 5.1.2.e & 5.1.2.e en e-mail van 5.1.2.e d.d. 26 juli

Overgangsrecht; uit de losse pols door 5.1.2.e
Omdat B&B-houders formeel geen vergunning hebben maar zich slechts hebben gemeld bij de gemeente zou je juridisch kunnen beredeneren dat mensen niet mochten uitgaan van rechten in de zin van planschade oid. Er bestond slechts een meldplicht maar er is vanuit de gemeente geen toezegging gedaan dat mensen tot in de eeuwigheid een B&B mochten runnen.

Het overgangsrecht zou je als volgt kunnen inrichten.

- Overgangsrecht geldt tot 1 januari 2020. Tot die tijd krijgt iedere B&B-houder die zich bij de gemeente heeft gemeld het recht om een B&B te exploiteren. Ruim voor die datum wordt bekend gemaakt hoe de situatie eruit ziet per 1 januari 2020. Die situatie kent in ieder geval nog slechts tijdelijke vergunningen. Vergunningen voor onbepaalde tijd i.c.m. quota is niet toegestaan omdat je de markt dan afsluit voor nieuwe toetreders.
- Iedere B&B-houder krijgt een informatiebrief van de gemeente. Diegenen die geen brief ontvangen zijn niet bekend bij de gemeente en zullen zelf moeten bewijzen dat ze gemeld hebben. Dit moet lukken, want je runt per slot van rekening een eigen bedrijf met een administratie.
- Daarnaast kondig je tot 1 januari 2020 een stop aan op nieuwe aanmeldingen. In ieder geval in die stadsdelen die nu al erg druk zijn. Dit voorkomt dat er een run komt op B&B's en dat kan de stad niet aan (dit is tevens de rechtvaardigingsgrond om het zo aan te pakken).

- Stel dat wordt besloten dat de voorwaarden (deels) moeten worden gewijzigd, wat zijn dan de juridische gevolgen? Waar moeten we dan aan denken/rekening mee houden?

De handhaving loopt nu erg aan tegen de grenzen die mensen opzoeken v.w.b. de (on)zelfstandigheid. Maar voor het creëren van een zelfstandige woning is een vergunning vereist. Zijn er oplossingen te bedenken?

- Stel dat er vergunningen voor bepaalde tijd worden afgegeven, hoe zit het dan juridisch met de bestaande B&B's? Kan je bijvoorbeeld een B&B-eigenaar die al jaren investeert in zijn bedrijf een verworven 'recht' afnemen en hem/haar een vergunning voor bepaalde tijd aanbieden?

5.1.2.e

Naast quota kan inderdaad geen onbepaalde tijd vergunning bestaan. Het zal dus een vergunning voor bepaalde tijd moeten worden. Ik denk eerder aan 5 dan aan 10 jaar. Maar ook hier is de vraag weer: waar denkt de wethouder aan?

- Welke juridische obstakels voorziet JZ bij het instellen van quota?

5.1.2.e

Er zijn verschillende manieren om te bepalen wie een vergunning krijgt in de nieuwe situatie (nadat de quota bekend zijn). Lessen uit het verleden hebben ons geleerd dat transparantie aan de voorkant het belangrijkste is: leg uit hoe, per wanneer, wie in aanmerking komt voor een vergunning.

Dit kan d.m.v. loting, wie het eerst komt of een zogenoemde 'beauty contest'. Die laatste optie is het meest charmant, maar daar is het rondvaartboten dossier op vastgelopen. Daarnaast zorgt die optie voor veel meer werk. En ook de vraag: wat is beauty en welke beauty wil je nastreven is lastig te beantwoorden.

- Het woord 'quotum' staat namelijk niet met zoveel woorden in het coalitieakkoord. Geen idee in hoeverre er nog ruimte is voor alternatieven, maar zijn die überhaupt te bedenken?

- Kick off in september 2018

Afspraken

- Ik mail mijn vragen + de planning aan 5.1.2.e en 5.1.2.e
- Ik mail 5.1.2.e & 5.1.2.e (in cc bestuurszaken wonen) om te vragen wat Ivens wil. Ook de vraag stellen of en ja ja, wanneer Ivens tijd heeft voor een gesprek? Wanneer wil Ivens naar buiten treden met meer duidelijkheid?
- 5.1.2.e kijkt mee (mails kunnen in cc aan 5.1.2.e worden gestuurd), voor inhoudelijke vragen is 5.1.2.e het aanspreekpunt. Indien nodig betrekt 5.1.2.e 5.1.2.e collega's bij het B&B-dossier: 5.1.2.e 5.1.2.e)5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e (Europeesrechtelijke vraagstukken, zoals de dienstenrichtlijn)

Advies inzake vergunningstelsel B&B

5.1.2.e 18 oktober 2018 (in afstemming gedaan met DJZ)

Korte puntsgewijze samenvatting

Casus (onder 1)

- Per 1 januari 2020 wil het college een vergunningsstelsel voor B&B's.
- B&B is woningonttrekking en mag op basis van onze Huisvestingsverordening.
- Er lijkt echter sprake te zijn van strijd tussen de Huisvestingswet en de Dienstenrichtlijn.
- Op basis daarvan zijn de risico's om het vergunningsstelsel in te voeren groot.
- Advies is om 'second opinion' te vragen en casus vervolgens voor te leggen aan de wethouder.

Europees (onder 2)

- B&B is een dienst en valt daarom onder de Dienstenrichtlijn.
- Er mogen geen minder ingrijpende middelen bestaan dan het vergunningsstelsel, anders is het niet proportioneel.
- Door het hanteren van quota worden de vergunningen schaars. De markt dient in dat geval open te zijn. Potentiele nieuwe gegadigden moeten een eerlijke kans krijgen op een vergunning. Ook huidige B&B-houders moeten dus meedoen aan de nieuwe verdeling. De nieuwe vergunningen dienen daarnaast voor bepaalde duur te zijn; dit om de markt ook in de toekomst open te houden.

Nationaal (onder 3)

- De Huisvestingswet is van toepassing op de woonruimtevoorraad. Huidige B&B's zijn reeds onttrokken en vallen daarom niet meer onder de woonruimtevoorraad. Hierdoor zou het vergunningstelsel niet voor bestaande B&B's kunnen gelden op basis van nationale wetgeving.
- Woningonttrekking is door de uitspraak van de Raad van State waarin is bepaald dat bij één dag verhuren al sprake is van woningonttrekking juridisch enigszins onduidelijk geworden.
- In de nieuwe Huisvestingswet krijgt toeristische verhuur een aparte afdeling voor woningonttrekking. Deze wet laat waarschijnlijk nog lang op zich wachten waardoor het vergunningsstelsel voor B&B's onder de (verouderde) huidige wet- en regelgeving valt.

Oplossing (onder 4)

- Het Europese recht komt niet overeen met het nationale recht. Er is een plicht voor lidstaten om Europese richtlijnen om te zetten in nationale wetgeving. Ook wij als gemeente hebben de plicht om de Dienstenrichtlijn te respecteren en om te zetten.
- Ons vergunningsstelsel dient daarom ook te gelden voor oude gevallen. Deze oude gevallen komen op grond van het rechtszekerheidbeginsel wel in aanmerking voor een overgangsperiode bijvoorbeeld drie jaar.

1. Casus en relevante wetgeving

1.1. Inleiding

Het college van B&W van de gemeente Amsterdam heeft het voornemen een vergunningplicht met gebiedsgerichte quota voor Bed & Breakfasts (B&B) in te voeren. Men streeft er naar het capaciteitsbeleid op te nemen in de nieuwe Huisvestingsverordening per 1 januari 2020. Met name de verhouding tussen het Dienstenrichtlijn en de Huisvestingswet in relatie tot recente rechtspraak maakt dat de juridische status van Bed & Breakfasts lastig is vast te stellen. De invoering van een vergunningsstelsel heeft daarom een zeker risico.

1.2. Juridisch kader

O.g.v. artikel 21 van de Huisvestingswet is een onttrekkingsvergunning vereist wanneer je een woning anders dan ten behoeve van bewoning wilt gebruiken. In de thans geldende Huisvestingsverordening (artikel 3.1.2) is een B&B buiten deze vergunningsplicht gehouden, mits en zo lang de hoofdbewoner zich aan de gestelde voorwaarden houdt. Eén van de voorwaarden is dat de hoofdbewoner een melding van zijn B&B doet voorafgaand aan het gebruik. Middels deze melding verkrijgt men het recht om een B&B te houden en daarmee een deel van zijn woning te onttrekken.

Als artikel 3.1.2 per 1 januari 2020 vervalt, geldt er geen vrijstelling meer en is dus een aparte vergunning nodig die de onttrekking legitimeert. Per (postcode-4) gebied wordt een quotum bepaald en op basis van een verdelingsmechanisme (bijvoorbeeld loting) worden de vergunningen verdeeld. Dit capaciteitsbeleid moet het college helpen om, anders dan nu het geval is, te kunnen sturen op het aantal B&B's in de stad.

B&B is een economische dienst en daarmee valt beleid hieromtrent ook in de werkingssfeer van de Europese Dienstenrichtlijn. Omdat de bedoeling is om het toekomstige vergunningsstelsel aan quota te koppelen, gaat het om zogenaamde 'schaarse' vergunningen. Dat heeft gevolgen voor de eisen die aan een dergelijk vergunningstelsel worden gesteld. Voor het geheel is het belangrijk om nader in te gaan op de verschillende juridische perspectieven, te weten:

- Europees rechtelijk kader (onder 2)
- Nationaal rechtelijk kader (onder 3)
- Rechtszekerheid en overgangsrecht (onder 4)

2. Europees recht (de Dienstenrichtlijn)

2.1. Proportionaliteit

B&B is een 'dienst' met een grensoverschrijdend karakter en valt daarom onder de Dienstenrichtlijn. Dit betekent dat de overheid het recht om een B&B te houden niet zonder reden mag inperken, omdat dit het vrij verkeer van diensten kan belemmeren.
Een vergunningsstelsel met gebiedsgerichte quota is feitelijk een belemmering van het vrije verkeer van diensten. Hiermee wordt bovendien het eigendomsrecht beperkt. Deze beperkingen kunnen echter gerechtvaardigd zijn met het oog op bescherming van bepaalde belangen. Hiervoor is bepalend of de beperking noodzakelijk en evenredig is: de maatregelen moeten niet te ingrijpend zijn en er moeten geen minder ingrijpende alternatieven zijn. Dit betekent dat een goede onderbouwing is vereist waarmee in kaart wordt gebracht waarom dit vergunningsstelsel nodig is. Dit is een essentiële voorwaarde is voor de legitimatie van het vergunningsstelsel. Wanneer deze proportionele legitimatie in de ogen van de rechter ontbreekt, is het vergunningsstelsel in strijd met de Dienstenrichtlijn.

2.2. Schaarse vergunningen

Op basis van het gelijkheidsbeginsel moet bij de verdeling van schaarse vergunningen ruimte worden geboden aan gegadigden om mee te kunnen dingen naar de beschikbare vergunningen. De gemeente moet aldus mededingingsruimte bieden bij de verdeling van schaarse rechten. Om gelijke kansen te realiseren, dient daarom een passende mate van openbaarheid worden verzekerd met betrekking tot de beschikbaarheid van de schaarse vergunningen, de verdelingsprocedure, het aanvraagtijdvak en de toe te passen criteria. De gemeente moet hierover tijdig voorafgaand aan de start van de aanvraagprocedure duidelijkheid scheppen aan haar burgers, door informatie over deze aspecten bekend te maken via een zodanig medium dat potentiële gegadigden daarvan kennis kunnen nemen. Deze rechtsnorm is gebaseerd op het gelijkheidsbeginsel dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen.

Wanneer alle huidige B&B-houders een vergunning zouden krijgen (van rechtswege), wordt de onpartijdigheid doorbroken, omdat wegens het in te voeren quotum het voor nieuwkomers dan nagenoeg onmogelijk is om nog toe te treden tot de markt. Er kan geen uitzondering worden gemaakt voor een bestaande groep, omdat die dan onevenredig bevoordeeld zou worden ten opzichte van deze nieuwkomers. Een quotum stellen mag, mits iedereen in gelijke mate de kans krijgt om mee te kunnen dingen naar de beschikbare (schaarse) vergunningen en dat kan niet meer op het moment dat het merendeel van de vergunningen reeds is toegezegd. Ook bestaande houders zullen daarom in beginsel een vergunning moeten aanvragen zodra de vrijstelling uit artikel 3.1.2. van de Huisvestingsverordening komt te vervallen.

3. Nationaal recht (de Huisvestingswet)

In deze paragraaf wordt ingegaan op de uitleg van de nationale wetgeving en de betekenis daarvan voor de introductie van een vergunningstelsel voor B&B.

3.1. Onttrekking

Het vergunningsstelsel voor B&B is de facto een meer specifieke vorm van een onttrekkingsvergunning; de vergunning verleent immers het recht om de woonruimte onttrekken aan de woonruimtevoorraad ter gebruik van een B&B. De Huisvestingswet, en daarmee onze Huisvestingsverordening, biedt de gemeente instrumenten waarmee kan worden gestuurd op de woonruimtevoorraad. Het instrumentarium bestaat voor bestaande woningen. Bij woningonttrekking wordt een woning (of een deel daarvan) uit de woonruimtevoorraad onttrokken en daarmee valt het in beginsel dus buiten de werkingssfeer van de Huisvestingswet, en daarmee onze Huisvestingsverordening. Het thans gehanteerde meldingssysteem biedt de mogelijkheid om woonruimte te onttrekken voor het gebruik van een B&B. De ruimte(s) in de woning die voor B&B gebruikt worden, behoren dan niet meer tot de woonruimtevoorraad. Op basis van deze redenering kan het nieuwe vergunningsstelsel niet voor de bestaande houders gelden. De huidige B&B's vallen namelijk niet (meer) onder de woonruimtevoorraad.

3.2. Onduidelijke betekenis door jurisprudentie en nieuwe wet

De Huisvestingswet en de huisvestingsverordening Amsterdam maken geen onderscheid tussen "permanente" en "niet-permanente" onttrekking. Tot voor een jaar geleden had de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en ook de memorie van toelichting bij de Huisvestingswet altijd voor ogen dat een onttrekking een (semi-) permanent en feitelijk karakter moest hebben. Sinds de uitspraak van de Raad van State die heeft bepaald dat er ook bij het toeristische verhuren van de woning gedurende één dag al sprake is van woningonttrekking, terwijl toch de hoofdfunctie wonen blijft, is het een juridisch onduidelijk geworden wat nu eigenlijk onder "onttrekking" moet worden verstaan. Dit is ook de reden dat er een wijziging komt in de Huisvestingswet waarbij toeristische verhuur een aparte afdeling krijgt. Dit moet alle huidige onduidelijkheid wegnemen. Overigens hebben we zelf gepleit voor deze uitbreiding van het onttrekkingsbegrip.

Voordat een nieuwe wet in werking is getreden zijn we vermoedelijk echter jaren verder. De wet zal er in ieder geval zeker niet voor 2020 zijn. Dat betekent dat het te introduceren vergunningsstelsel nog valt onder de werkingssfeer van de huidige Huisvestingswet (2014), en dat voor de onttrekking ook de huidige wet met de daarbij behorende jurisprudentie van toepassing is.

3.3. Toevoegen aan de woonruimtevoorraad

Bij normale vakantieverhuur voor Airbnb wordt de woning onttrokken op het moment dat er door toeristen in wordt overnacht. Op het moment dat de verhuur eindigt, en de bewoner zelf weer betrekking neemt tot het huis, wordt de woning weer toegevoegd aan de woonruimtevoorraad. De woning valt dus op het ene moment buiten de woonruimtevoorraad, en op het andere moment binnen de woonruimtevoorraad.

In beginsel geldt dit ook voor B&B. Wanneer de ruimte wordt gebruikt door toeristen is er sprake van onttrekking, mocht de bewoner er zelf een nacht gaan slapen, dan wordt de ruimte als het

ware weer toegevoegd aan de woonruimtevoorraad. Bij normale vakantieverhuur is er echter een meldplicht per keer en is er bovendien een maximum aantal dagen. Het feit dat de woningruimte te zijner tijd terugvloeit in de woonruimtevoorraad is daarmee bij vakantieverhuur een gegeven, en daarmee is de Huisvestingswet van toepassing op deze woningen.

Voor B&B ligt dit anders. De huidige eenmalige melding voor het beginnen van een B&B in onze verordening kent geen maximale termijn of bepaalde duur en is in beginsel dus voor onbepaalde tijd. Dat betekent dat niet valt vast te stellen dat de woning terugvloeit in de woonruimtevoorraad. Immers; de B&B-houder kan de ruimte constant verhuren en niet gebruiken voor bewoning, waarmee de ruimte onttrokken blijft. Deze onttrekking vindt haar legitimatie in de mogelijkheid van een melding die we zelf hebben geboden met onze huisvestingsverordening. De huidige B&B's vallen in principe dus buiten de werkingssfeer van de Huisvestingswet.

4. Oplossing en conclusie

4.1. Voorrang Europees recht en decentrale verantwoordelijkheid

Geconcludeerd kan worden dat de analyse van de Dienstenrichtlijn en de Huisvestingwet een tegenstrijdige conclusie oplevert. Wanneer nationaal recht in strijd is met internationaal recht heeft het internationale recht in beginsel voorrang. Richtlijnen zijn echter gericht tot lidstaten en moeten worden omgezet in nationale regelgeving, in casu dus de Huisvestingswet.

Als richtlijnen niet tijdig worden omgezet kunnen bepalingen echter rechtstreekse werking krijgen, om zo de doelstellingen niet in gevaar te brengen. Decentrale overheden (dus ook gemeenten) moeten er dan voor zorgen dat de richtlijnbepalingen worden nageleefd, zonder dat deze omgezet zijn in nationale wetgeving. Dit heeft ook tot gevolg dat particulieren en ondernemingen zich kunnen beroepen op de daaruit voortvloeiende rechten bij de nationale rechter. Dat geldt in het bijzonder bij richtlijnen: als deze niet tijdig, geheel of correct zijn omgezet in nationale wetgeving, zijn gemeenten, provincies en waterschappen zelf verantwoordelijk voor de juiste uitvoering ervan.

Als B&B-ruimtes niet tot de woningvoorraad behoren kan gesteld worden dat de nationale Huisvestingswet niet geheel overeenkomt met de Dienstenrichtlijn. Doordat huidige B&B-ruimtes onttrokken zijn aan de woonruimtevoorraad biedt de Huisvestingswet niet het juiste instrumentarium om de Dienstenrichtlijn na te leven. Door ons vergunningstelsel ook voor oude gevallen te doen laten gelden brengen we onze decentrale regelgeving in overeenstemming met de Dienstenrichtlijn, waarmee we ons houden aan de naleving. Met de nieuwe Huisvestingswet waar toeristische verhuur een eigen bepaling krijgt, zet de landelijke wetgever uiteindelijk haar regelgeving ook om in overeenstemming met de Dienstenrichtlijn. We zijn de landelijke wetgever in tijd dan louter iets voor.

4.2. Rechtszekerheid

Bij het vergunningsstelsel speelt rechtszekerheid ook een belangrijke rol. Burgers moeten op de overheid kunnen vertrouwen. Wanneer burgers gerechtvaardigdheid kunnen vertrouwen op het handelen van de overheid komt hen ook rechtszekerheid toe. Anders gezegd; als burger moet je kunnen uitgaan en kunnen vertrouwen op het huidige overheidsbeleid. Bij veranderingen in regelgeving mag de overheid niet zomaar in de verkregen rechten van burgers een wijziging aanbrengen die hen beperkt. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. De vraag rijst hoe

bij de verdeling van de schaarse vergunningen (en dus ook nieuwe rechten) zo goed mogelijk aan binnen het rechtszekerheidsbeginsel kan worden gebleven. Een open verdeling (bijvoorbeeld loting) komt tegemoet aan het gelijkheidsbeginsel (zoals geschetst onder 2.2.). Door vergunningen te verloten, krijgen alle burgers een gelijke kans op een schaarse vergunning.

We bieden als gemeente met de melding in principe de mogelijkheid om voor onbepaalde tijd een B&B te houden. Naar verwachting heeft een deel van de B&B-houders investeringen gedaan in hun huis om hun huis geschikt te maken voor B&B. Daarenboven kan een B&B fungeren als voornaamste inkomstenbron. In het meest vergaande geval is het moeten stoppen met de B&B voor burgers ook het stoppen van de huidige baan. B&B is in veel gevallen immers rendabel genoeg om er van te kunnen leven. Bij de invoering van een vergunningenstelsel moet rekening worden gehouden met deze belangen.

Gelet op het betoog in deze notitie, blijkt dat het noodzakelijk is om voor de huidige melders een redelijke overgangsperiode te creëren. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden om deze huidige eigenaren met een B&B die zich daadwerkelijk bij de gemeente hebben gemeld, wanneer zij bij de loting buiten de boot vallen, een periode van een jaar of drie te bieden om daadwerkelijk te stoppen met de B&B. In deze periode kunnen zij zich voorbereiden op de verandering. Wanneer de B&B als voornaamste inkomstenbron geldt, kan in deze periode gezocht worden naar alternatief inkomen .Tevens wordt zo op langere termijn het doel bereikt dat er een beperkt aantal B&B's kan functioneren in een aangewezen gebied. Op deze manier wordt de balans gezocht tussen het gelijkheids- en het rechtszekerheidsbeginsel.

Gemeente Amsterdam

Memo verdeling en uitvoering beleid Bed & Breakfast

Aan 5.1.2.e

Van 5.1.2.e en 5.1.2.e

Datum 9 april 2019

B&B-vergunningen

Per 1 januari 2020 is de Huisvestingsverordening 2020 (hierna: HVV 2020) van kracht en is voor het exploiteren van een B&B een vergunning nodig. De vergunningsvoorwaarden, de in te dienen bescheiden bij een aanvraag en het overgangsrecht staan in de HVV 2020. De vergunning is persoon- en zaaksgebonden en per wijk is een maximaal uit te geven vergunningen (quotum) vastgesteld door burgemeester en wethouders. Alle 99 wijken[1] krijgen dus een eigen quotum.

Planning

Pas na vaststelling van de HVV 2020 start de aanvraagprocedure voor deze vergunning. Dit betekent dat de vergunningen niet per 1 januari 2020 kunnen worden verstrekt gelet op de verwerking van de aanvragen die, naar verwachting, deels door loting moeten worden verdeeld.

De Europese Dienstenrichtlijn stelt strenge eisen aan het verdelingsbeleid van schaarse vergunningen. Zo wordt de eis gesteld van een toereikende bekendmaking. De gemeente moet voorafgaand aan de verdeling van schaarse vergunningen een passende mate van openbaarheid bieden met betrekking tot de beschikbare schaarse vergunningen, de verdelingsprocedure, het aanvraagtijdvak en de toe te passen criteria.

Verdeling vergunningen

Hoe zien wij de verdeling voor ons?

- Elke 5 jaar wordt een aanvraagtijdvak bekend gemaakt binnen welk tijdvak mensen een digitale aanvraag voor een B&B-vergunning kunnen doen
- Na sluiting van het tijdvak worden alle aanvragen beoordeeld en getoetst op ontvankelijkheid en volledigheid. Alleen ontvankelijke aanvragen krijgen een nummer en dingen mee voor loting en/of een vergunning
- Tot aan het quotum mogen vergunningen worden verstrekt, mits de aanvraag ontvankelijk is, de aanvrager voldoet aan de in de HVV 2020 gestelde voorwaarden en leges zijn betaald.
- In de wijken waarin het aantal ontvankelijke vergunningaanvragen het vastgestelde quotum overschrijdt, worden de vergunningen verdeeld door loting. Daarna worden de plekken op de wachtlijst verloot. Komt er binnen 5 jaar een vergunning vrij (bijv. door

[1] Zie: https://maps.amsterdam.nl/gebiedsindeling/

verhuizen of overlijden), dan krijgt de eerstvolgende op de wachtlijst een vergunning.
NB. Ook de mensen op de wachtlijst betalen leges, want alleen ontvankelijke aanvragen komen in aanmerking voor een loting en dus voor een plek op de wachtlijst.

- In de wijken waarin het aantal vergunningaanvragen het vastgestelde quotum niet overschrijdt, ontvangen alle ontvankelijke aanvragen een B&B-vergunning. Pas wanneer het quotum in een wijk vol is, wordt een wachtlijst opgesteld. Komt er binnen 5 jaar een vergunning vrij (bijv. door verhuizen of overlijden), dan krijgt de eerstvolgende op de wachtlijst een vergunning.
  NB. Ook de mensen op de wachtlijst betalen leges, want alleen ontvankelijke aanvragen komen in aanmerking voor een loting en dus voor een plek op de wachtlijst.
- De vergunningen worden afgegeven door de afdeling vergunningen van de stadsdelen.

Looptijd vergunningen: tijdelijke vergunningen met dezelfde einddatum
De B&B-vergunning is schaars en dus altijd van tijdelijke aard. De vergunning wordt verstrekt voor een periode van maximaal 5 jaren.

Het heeft onze sterke voorkeur om B&B-vergunningen in tijdvakken van 5 jaar af te geven met dezelfde einddatum. Voorbeeld: als een vergunning op 1 maart 2020 is verstrekt, dan krijgt elke vergunning – inclusief die vergunningen die binnen 5 jaar na 1 maart worden verstrekt – dezelfde einddatum, namelijk 1 maart 2025. Doen we dit niet, dan is de verdeling over 5 jaar niet meer te organiseren. Deze einddatum moet in het systeem worden gefixeerd. Bij een handmatige invoer is het risico op fouten te groot.

Om te voorkomen dat B&B-houders later claimen dat de vergunningstermijn te kort was om hun investeringen terug te verdienen, stellen wij voor om een verklaring/disclaimer in te bouwen zodat aanvragers instemmen met een kortere looptijd van de vergunning. De looptijd van 5 jaar is o.a. tot stand is gekomen o.g.v. de beredenering dat 5 jaar een redelijke terugverdientijd voor investeringen is.

Overgangsrecht
B&B-houders die zich voor 1 januari 2019 op de daarvoor geldende wijze hebben gemeld en aan de toen geldende voorwaarden voldeden hebben recht op een overgangsregeling van 2 jaar. Deze B&B-houders behouden daarmee nog twee jaar hun oude rechten. Dit betreft zowel B&B-houders die zijn uitgeloot (zij mogen nog 2 jaar hun B&B behouden) als B&B-houders die een vergunning hebben gekregen (zij mogen nog 2 jaar hun B&B exploiteren onder de huidige voorwaarden die gunstiger zijn).

- Omdat dit betekent dat er B&B-houders zijn die, ondanks een uitloting, hun B&B nog 2 jaar mogen voortzetten is er in die wijken gedurende de overgangsperiode sprake van een tijdelijke overschrijding van het quotum. Dit moet in het systeem zijn te verwerken.
- Deze mensen krijgen een tijdelijke vergunning. Ook dit moet in het systeem zijn te verwerken.

Overige systeemvereisten
De aanvrager moet de volgende bescheiden overleggen bij de vergunningaanvraag, welke bescheiden moeten worden gearchiveerd zodat handhavers deze digitaal kunnen raadplegen:

- de eigendomsakte die door het kadaster is gewaarmerkt waaruit blijkt dat de aanvrager de eigenaar van de woning is (alleen een eigenaar/hoofdbewoner kan een B&B-vergunning aanvragen)
- een plattegrond van de hele woning waarbij aangegeven is op welke ruimte de aanvraag betrekking heeft (de ruimte in de woning waar de gasten verblijven)

Ook een koppeling met BRP lijkt waardevol, want bij verhuizing of overlijden dient de vergunning – voor zover deze bij een verhuizing niet wordt teruggegeven – te vervallen.

Sowieso is een goede registratie nodig voor:
- vervallen vergunningen (bijv. bij overlijden)
- ingetrokken vergunningen (bijv. door handhaving)
- teruggeven vergunningen (bijvoorbeeld bij verhuizen)

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

[...]

AFDELING III TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 7 Werkingsgebied

Artikel 3.7.1 Werkingsgebied
In de gemeente Amsterdam worden als woonruimten als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid, van de Huisvestingswet aangewezen:
1. alle zelfstandige woonruimten met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens;
2. alle zelfstandige woonruimten tot en met 200 huurpunten;
3. alle zelfstandige woonruimten met meer dan 200 huurpunten; en
4. alle onzelfstandige woonruimten tot 750 huurpunten.

Artikel 3.7.2 Registratieplicht
Het is verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Artikel 3.7.3 Nachtencriterium en meldplicht vakantieverhuur
1. Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor meer dan dertig nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor vakantieverhuur.
2. Onverminderd artikel 3.7.2 en het eerste lid is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder voorafgaande melding van deze toeristische verhuring bij burgemeester en wethouders.

Artikel 3.7.4 Vergunningplicht vakantieverhuur
Onverminderd de artikelen 3.7.2 en 3.7.3 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.7.5 Vergunningplicht B&B
Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte te gebruiken als B&B zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Paragraaf 8 Algemene bepalingen toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 3.8.1 Aanvraag registratienummer
Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in artikel 3.7.2 worden gedaan door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.8.2 Melding vakantieverhuur
Een melding als bedoeld in artikel 3.7.3, tweede lid, wordt gedaan door de exploitant, die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.8.3 Aanvraag vergunning
1. Aanvragen voor vergunningen als bedoeld in de artikelen 3.7.4 en 3.7.5 worden ingediend door de exploitant, die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur respectievelijk gebruikt als B&B, op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
2. Een aanvraag als bedoeld in het eerste lid kan betrekking hebben op meerdere exploitanten,

Commented [5.1.2,e]: Zelfde werkingsartikel als bij huidige voorraadparagraaf.

Commented [5.1.2,e]: Dit zijn geen voorwaarden of voorschriften meer aan een vergunning, maar absolute plichten gebaseerd op nieuwe wetsartikelen, daarom moet het op deze manier.

Commented [5.1.2,e]: Dit zijn de vergunningplichten conform de wet.

Commented [5.1.2,e]: Deze kan misschien meer worden ingekleurd als er meer bekend is over dat proces. Voorlopig even zo gedaan.

Commented [5.1.2,e]: Artikel 23c Wtv schrijft voor dat de vergunning wordt aangevraagd door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur, bij een B&B is dat de exploitant en dus niet meer de eigenaar van de woonruimte, zoals nu geldt op basis van de verordening en de wet (artikel 23 Hw). De eigenaar heeft nu dus geen zeggenschap meer in de afweging of zijn woonruimte mag worden gebruikt als B&B.

indien zij tot hetzelfde huishouden behoren.

Artikel 3.8.5 Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning vakantieverhuur

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4, worden de volgende gegevens verstrekt:
    a. naam van de exploitant van de woonruimte;
    b. het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
2. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.6 Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning B&B

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
    a. de naam van de exploitant van de B&B;
    b. het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte; en
    c. een plattegrond van de gehele zelfstandige woonruimte waarbij aangegeven is op welke woonruimte de aanvraag betrekking heeft.
2. De plattegrond, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, dient op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze te worden verstrekt, waarbij het aantal vierkante meters van de gehele zelfstandige woonruimte met inbegrip van de ruimte van de B&B en het aantal vierkante meters van de B&B moeten zijn weergegeven.
3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.7 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen als bedoeld in artikel 3.8.3, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Commented 5.1.2.e **:** Dit is niet nieuw maar vanwege nieuwe paragraaf hier toegevoegd wederom.

Artikel 3.8.8 Beschikkingsvereisten vergunning vakantieverhuur

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 bevat ten minste de volgende gegevens:

a. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
b. de naam van de exploitant die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur;
c. de krachtens deze verordening geldende voorwaarden en voorschriften

Artikel 3.8.9 Beschikkingsvereisten vergunning B&B

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 bevat ten minste de volgende gegevens:

a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
b. de naam van de exploitant die de woonruimte gebruikt als B&B;
c. een aanduiding van de ruimte binnen de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft; en
d. de mededeling dat binnen een jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt.
e. de krachtens deze verordening geldende voorwaarden en voorschriften

Paragraaf 9 Vergunningverlening

Artikel 3.9.1 Weigeringsgronden vergunning vakantieverhuur
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 wordt geweigerd, indien:
a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsproblemen door het openbaar bestuur;
b. de aanvrager al een vergunning voor een B&B heeft;
c. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;
d. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden;
e. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel c; of
f. ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, is ingetrokken.

Artikel 3.9.2 Weigeringsgronden vergunning B&B
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 wordt geweigerd, indien:
a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsproblemen door het openbaar bestuur;
b. de aanvrager al een vergunning voor vakantieverhuur heeft;
c. niet wordt voldaan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden;
d. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.6, tweede lid, onderdeel d;
e. het quotum, bedoeld in artikel 3.9.4, voor de vergunning is bereikt;
f. ~~de aanvraag ziet op een melding die is uitgeloot;~~ of
g. ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, is ingetrokken.

Artikel 3.9.3 Intrekken vergunning
1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 en 3.7.5 intrekken, indien:
    a. niet binnen één jaar, nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, gebruik is gemaakt van de vergunning;
    b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
    c. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden en/of voorschriften;
    d. niet wordt voldaan aan de registratieplicht, bedoeld in artikel 3.7.2;
    e. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of
    f. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.
2. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 intrekken, indien niet wordt voldaan aan het nachtencriterium of de meldplicht, bedoeld in artikel 3.7.3, eerste respectievelijk tweede lid.

Artikel 3.9.4 Quotumvoorwaarden vergunning B&B
1. Vergunningen als bedoeld in artikel 3.7.5 worden met inachtneming van een door burgemeester en wethouders per wijk vastgesteld quotum verstrekt.
2. ~~Wanneer het aantal aanvragen voor een wijk hoger is dan het quotum, bedoeld in het eerste lid, geschiedt de vergunningverlening middels loting.~~
3. Burgemeester en wethouders stellen in nadere regels de hoogte van het quotum, bedoeld in het eerste lid, vast, alsmede nadere regels over de wijze waarop vergunningverlening

Commented [5.1.2,e] **:** Kan er denk ik uit vanwege geen loting.

Commented [5.1.2,e] **:** Deze intrekkingsgronden gelden louter bij vakantieverhuur. Bij B&B heb je namelijk geen meldplicht en nachtencriterium.

Commented [5.1.2,e] **]:** Het aanmelden voor de loting is gebeurd en er hoefde niet te worden geloot. Artikel 3.9.2. lid 1 sub e, bepaalt nu dat wordt geweigerd wanneer het quotum vol is. Dat is voldoende wat mij betreft. Deze bepaling kan terug in de HVV 2028 als er opnieuw geloot gaat worden en corona de wereld niet heeft uitgeroeid.

plaatsvindt.

Artikel 3.9.5 Voorwaarden en voorschriften vergunning vakantieverhuur

1. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 gelden de volgende voorwaarden:
    a. de exploitant of exploitanten hebben de woonruimte als hoofdverblijf en staan op het adres van deze woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;
    b. de woonruimte is niet gelegen in een gebied waar een nachtencriterium van nul nachten geldt;
    c. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar; en
    d. de vergunning is bewoner- en woonruimtegebonden.
2. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 gelden de volgende voorschriften:
    a. er wordt aan niet meer dan vier personen onderdak wordt verleend; en
    b. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:
        I. er is sprake van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en
        II. de overlastveroorzaker en exploitant vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouder kunnen een gebied als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, aanwijzen.

Commented [5.1.2.e]: De registratie-, meldplicht en het nachtencriterium volgen uit de verboden, zoals opgenomen in de artikelen 3.7.2 en 3.7.3, dus deze hoeven niet als voorschrift aan de vergunning verbonden te worden, zoals eerder genoemd. In de toelichting kan wel stil worden gestaan bij de samenhang tussen de verschillende plichten. Ik heb de verschillende plichten wel al opgenomen als intrekkingsgrond en verwerkt in de recidivebepaling. In de boetetabel moet overtreding van de registratie-, meldplicht en het nachtencriterium apart worden toegevoegd. Dat zal ik nog doen.

Artikel 3.9.6 Voorwaarden en voorschriften vergunning B&B

1. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 gelden de volgende voorwaarden:
    a. de exploitant heeft de woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van deze woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;
    b. de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen;
    c. de B&B beschikt over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten;
    d. de B&B-ruimte die ten behoeve van de B&B wordt onttrokken is een deel van een zelfstandige woonruimte;
    e. de woonruimte die als B&B wordt gebruikt, is niet in eigendom van een woningbouwcorporatie;
    f. de vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar; en
    g. de vergunning is niet overdraagbaar.
2. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 gelden de volgende voorschriften:
    a. de exploitant exploiteert de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;
    b. in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;
    c. de B&B wordt gehouden in een deel van een zelfstandige woonruimte, en
    d. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige zin, indien:
        I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond objectieve feiten en omstandigheden; en
        II. de overlastveroorzaker en exploitant vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de oppervlakte-eisen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.
4. Indien artikel 3.9.7, tweede lid, van toepassing is, gelden, in afwijking van het eerste lid, de tot 2020 geldende voorwaarden en zijn de voorwaarden, bedoeld in het eerste lid, onderdelen b en e, en het tweede lid, onderdeel a, pas van toepassing na een duur van zes jaar.

Commented [5.1.2.e]: Wordt waarschijnlijk eerste.

Artikel 3.9.7 Overgangsrecht B&B

~~1. In wijken waar op basis van artikel 3.9.4, tweede lid, is geloot, geldt voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld en zijn uitgeloot dat zij, mits zij voldoen aan de tot 2020 geldende voorwaarden, alsnog een vergunning ten behoeve van een B&B kunnen krijgen, met dien verstande dat de vergunning geldt voor zes jaar en de B&B mag worden geëxploiteerd onder de tot 2020 geldende voorwaarden.~~

2. Voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld geldt dat zij de B&B voor een duur van zes jaar mogen exploiteren onder de tot 2020 geldende voorwaarden, mits zij een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 hebben.

Commented [5.1.2.e]: Nu er niet is geloot wil ik dit eerste lid laten vervallen uit het artikel van het overgangsrecht. Lid 2 wordt dan het nieuwe eerste lid. Is dat akkoord?

Commented [5.1.2.e]: Akkoord.

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 22 Sep 2021 19:48:11 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Subject: Weesp
Attachments: Voorstel toeristische verhuur Weesp.docx

Hoi,

Hierbij het voorstel voor de wethouder van Weesp. Ik heb de voorstellen bij elkaar gezet. 5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.1.2.e

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

Toeristische verhuur van woonruimte in Weesp vanaf 1 januari 2023

Korte inleiding
Na de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022 wordt Weesp onderdeel van de gemeente Amsterdam. Dat betekent ook dat de Huisvestingsverordening op die datum zo moet worden aangepast dat de regels tevens gelden voor het grondgebied van Weesp.

Dit onderdeel gaat uitsluitend over toeristische verhuur van woonruimte en schetst de hoofdlijnen van het beleid en de regels die vanaf 2023 zouden moeten gaan gelden. Het betreft dus tevens een onderdeel van het voorraadbeheer waarover al reeds bestuurlijk is afgesproken dat de huidige regels van Amsterdam 1 op 1 ook voor het grondgebied van Weesp gaan gelden.
Toeristische verhuur van woonruimte is te onderscheiden in vakantieverhuur met als hoofdkenmerken dat de woning geheel aan toeristen wordt verhuurd op momenten dat de eigenaar/verhuurder niet aanwezig is (maar wel zijn hoofdverblijf heeft) enerzijds en anderzijds B&B met als hoofdkenmerken dat maar een gedeelte van de woning aan toeristen wordt verhuurd en de eigenaar/verhuurder tijdens de verhuur verblijft in zijn woongedeelte.

Vakantieverhuur

- Hierover is in Weesp niets geregeld. Het mag dus.
- In Amsterdam gelden daarentegen veel regels. De belangrijkste regels zijn:
  - Alvorens te adverteren een registratienummer aan te vragen (registratieplicht)
  - Alvorens te verhuren een vergunning aan te vragen (vergunningplicht)
  - Iedere verhuur te melden (meldplicht)
  - Maximaal dertig nachten per jaar
  - Aan maximaal vier personen tegelijkertijd
  - Hoofdverblijf houden op de woning (daar ingeschreven staan)
  - Toeristenbelasting betalen
- Voor de registratieplicht geldt een wettelijke overgangstermijn van zes maanden na inwerking treden van de verordening. Dat zou dan dus 1 juli 2023 zijn. Vanaf dat moment geldt de registratieplicht (afdwingbaar) daadwerkelijk.
- Restricties ten aanzien van vakantieverhuur moeten onderbouwd worden vanuit de oogpunten van schaarste op de woningmarkt en/of de leefbaarheid van de woonomgeving. Ten aanzien van de schaarste kan eenvoudig worden aangetoond dat die schaarste in Weesp bestaat zoals dat in de hele regio het geval is. Over leefbaarheid zijn nog geen gegevens beschikbaar, maar daarvoor zullen in Weesp geen andere overwegingen gelden dan in Amsterdam.
- Vakantieverhuur is in Weesp nog niet groot. Op Airbnb ligt het aantal advertenties (en dat is inclusief B&B) nog onder de honderd. Wel valt op dat vrijwel alle geadverteerde woningen geconcentreerd zijn in en rond het 'oude' centrum van Weesp.

⇨ **Voorstel** is om voor Weesp om voor de regels inzake vakantieverhuur onverkort over te nemen.
⇨ **Voorstel** is om de overgangstermijn tevens te laten gelden voor de vergunningplicht en meldplicht. Zo wordt voorkomen dat verhuurders in Weesp op verschillende tijdstippen onderdelen van het beleid moeten toepassen en het vereenvoudigt de communicatie in hoge mate, zeker gezien het feit dat platformen verplicht zijn om te communiceren over de regels en hun (directe) communicatie aan reeds bestaande verhuurders het meest effectief is.

B&B

- Voor B&B geldt in Weesp een meldplicht (als toeristisch verblijf). Er moet een vergunning worden aangevraagd als aan meer dan 10 personen verblijf wordt geboden, maar schenken van alcohol. Wat opvalt is, dat deze B&B's in werkelijkheid veelal panden zijn waarin de eigenaar/verhuurder niet woont en waarin meerdere kamers zijn gecreëerd. In de optiek van het Amsterdamse beleid zijn dat kleine hotels. Op de site van Airbnb staan wel advertenties van B&B's in de definitie van Amsterdam, maar dat zijn er hooguit tien.
- In Amsterdam zijn de voorwaarden heel anders. De voorwaarden zijn in hoofdlijnen:
- Maximaal 40% van de woonruimte (een eventueel bedrijfsgedeelte telt niet mee) mag als B&B gebruikt worden
- Het B&B-gedeelte mag niet groter zijn dan 61m2.
- Maximaal vier personen per overnachting
- Niet gebonden aan een bepaald aantal nachten per jaar
- De eigenaar/verhuurder moet hoofdverblijf hebben in de woning waarin de B&B is gelegen en ten tijde van de verhuur aanwezig zijn
- Een combinatie van vakantieverhuur en B&B is niet toegestaan
- In Amsterdam geldt een vergunningplicht plus een quotum dat gebaseerd is op het aantal meldingen van B&B. Waarbij een B&B een onzelfstandig gedeelte is van een zelfstandige woonruimte. B&B's kregen een bepaalde periode om zich te melden en op basis van deze meldingen kon een inschatting gemaakt worden van het mogelijk aantal vergunningen. Bij het quotum was voorzien dat alle bestaande B&B's in aanmerking zouden komen voor een vergunning zonder dat nieuwe aanmeldingen niet in aanmerking konden komen. Dat kon door bij voorbaat het quotum voldoende groot te maken. Daarmee werd voldaan aan de Europese Dienstenrichtlijn. Per wijk werd een minimum quotum van 15 vergunningen vastgesteld (dus ook als er in die wijk geen enkele melding was gedaan.
- Op grond van het voorstel van OIS wordt Weesp onderverdeeld in vier wijken, zijnde:
- Binnenstad/Zuid (5.310 inwoners)
- Weesp-Noordwest (7.950 inwoners)
- Aetsveld/Oostelijke Vechtoever (4.375 inwoners)
- Bloemdendalerpolder (2.795 inwoners, maar sterk groeiend)
- Hoe weinig het ook mogen zijn, voor de bestaande B&B's moet wel een overgangsrecht ontwikkeld worden, vergelijkbaar met destijds in Amsterdam toen de B&B-vergunning werd geïntroduceerd (1 januari 2019).
- Daarvoor is nodig een goed beeld te krijgen van de bestaande B&B's in Weesp, waarbij mensen zich net als destijds in Amsterdam zich kunnen aanmelden als B&B (wat dan nog niet een vergunningaanvraag is).

⇨ **Voorstel** is om iedereen in Weesp een termijn te geven van een half jaar om zich te melden voor een B&B. Dat zou kunnen in de periode van 1 april 2022 tot 1 oktober 2022, de periode waarin de nieuwe verordening ter inspraak voorligt en de meeste communicatie zal plaatsvinden. Het is daarbij raadzaam om de belangenorganisatie Amsterdam Gastvrij (AG) te betrekken. AG is een sterke en deskundige belangenbehartiger van met name B&B's. Na die periode is er een goed inzicht in het aantal (mogelijke) B&B's.

⇨ **Voorstel** is om het quotum vast te stellen op basis van het aantal meldingen per wijk met een minimum van 15 per wijk. Naar verwachting zou dan eventueel alleen in Binnenstad/Zuid een quotum van meer dan 15 mogelijk zijn, net zoals destijds in Amsterdam het Centrum het hoogste quotum kreeg. Niemand valt dan buiten de boot,

althans niet in eerste instantie. Daarna vindt loting plaats indien het quotum is bereikt. In Amsterdam is dat nog niet aan de orde geweest.

- ⇨ **Voorstel** is om bij het verlenen van de vergunning geen inhoudelijke toets te doen op voorwaarden voor een B&B, want er golden in Weesp immers geen voorwaarden. Voor de al bestaande (= gemelde) B&B's wordt in de vergunning opgenomen dat de vergunning is verleend op basis van het overgangsrecht en dat die geldt tot 1 juli 2028. Op die datum vervallen in heel Amsterdam de vergunningen moeten deze opnieuw worden aangevraagd.
- ⇨ **Voorstel** is om bovenstaande alleen te laten gelden voor mensen die hun hoofdverblijf hebben in de woning. Daar dus ingeschreven staan en daadwerkelijk wonen, ook tijdens de verhuur aan toeristen. B&B's die feitelijk een hotel zijn kunnen via een omgevingsvergunning bestemd worden tot hotel en hiervoor een vergunning krijgen. Zij vallen dan verder onder het hotelbeleid en hotelregelgeving.
- ⇨ **Voorstel** is om B&W van Weesp zo spoedig mogelijk het besluit te laten nemen om geen ontheffingsvergunning voor brandveilig gebruik meer te verlenen en hetzelfde geldt voor een drank- en horecavergunning. Dit om te voorkomen dat tussen nu en 1 januari 2023 ongewenste woningonttrekking plaatsvindt, in combinatie met hoteluitbreiding (in Amsterdam geldt een hotelstop).

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 23 Sep 2021 10:23:13 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Subject: FW: Aanvragen B&B

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Er is een meldingsplicht voor B&B met voorwaarden: 40% woonoppervlak en max 4 slaapplaatsen.
Ik zit nog in vergadering met deze collega's. Ik krijg nog uitgebreidere tekst toegestuurd.

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 23 september 2021 8:47
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Onderwerp: Fwd: Aanvragen B&B

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ik heb hier een eerste reactie van R&D Weesp. Nee, tenzij .....
In de mail staat de iets langere versie.

Het is in elk geval niet vergunningvrij of een recht tot b&b. B&B is geen wonen.

Groet, 5.1.2.e

Outlook voor iOS downloaden

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Verzonden: Thursday, September 23, 2021 8:21:49 AM
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: Aanvragen B&B

Dank je. Ik zet dit bericht direct door.

Outlook voor iOS downloaden

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Verzonden: Thursday, September 23, 2021 8:06:52 AM
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Aanvragen B&B

HI,

Ik heb alvast deze info voor je

Groet, 5.1.2.e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 16 september 2021 09:57
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Aanvragen B&B

Nee, maar die vraag hoort ook bij VTH thuis lijkt mij. Er is geen hotelbeleid in Weesp. In kader van beleidsharmonisatie heb ik nu gevraagd of dit opgepakt kan worden. Weesp moet als nee-tenzij gebied worden aangewezen in lijn met Amsterdams beleid.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
5.1.2,e
Team Zuidoost/Weesp
Ruimte en Duurzaamheid

Nieuwstraat 70a / Postbus 5099 1380 GB Weesp
T 5.1.2,e
E 5.1.2,e @amsterdam.nl
Werkzaam: 5.1.2,e
5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 16 september 2021 8:57
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Aanvragen B&B

HI,
Weet jij hier wat van? 5.1.2,e gaat dit in teamoverleg vragen,
Groet, 5.1.2,e

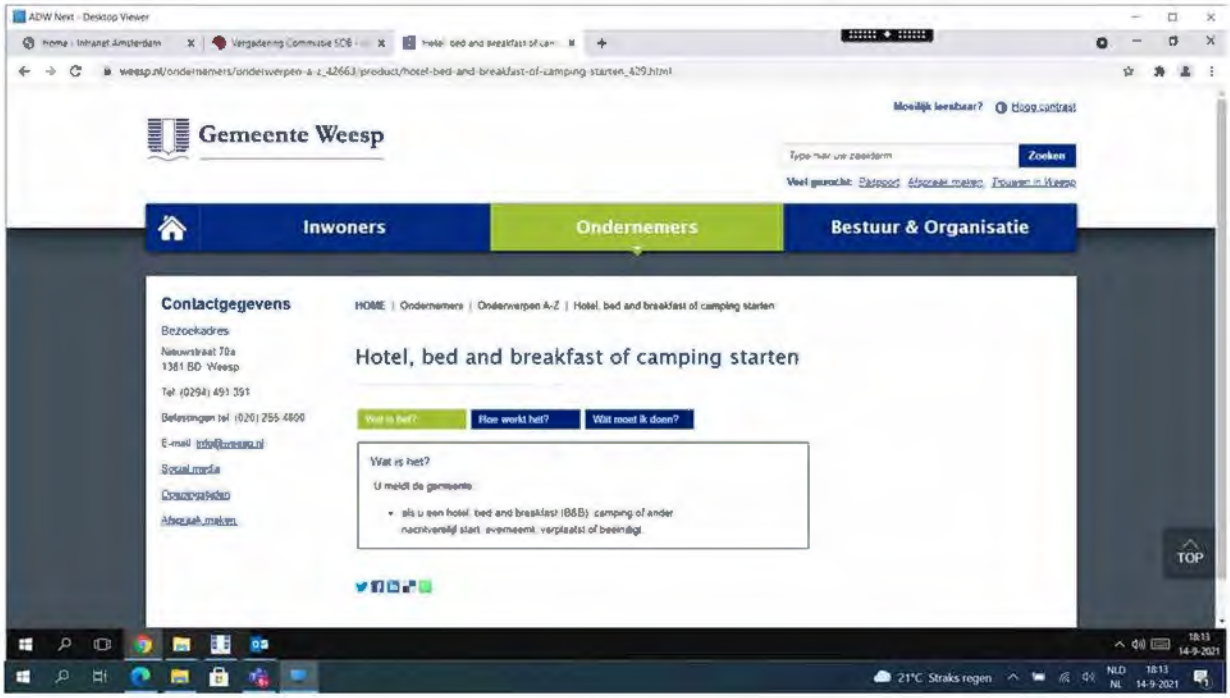
Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 14 september 2021 18:19
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Aanvragen B&B

5.1.2,e en 5.1.2,e

Ik heb geen idee of en zo ja welk hotelbeleid er is.
Graag heb ik dit onderwerp op het overleg

Kunnen jullie mij aangeven hoe het B&B en hotelbeleid is vormgegeven.

Ik heb hier op de pagina van Weesp een pagina. Dit geeft deels zaken aan maar suggereert nog meer. Is er nu van alles vergunningvrij ?



Van: 5.1,2,e

Verzonden: woensdag 8 september 2021 16:23

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>

Onderwerp: FW: Aanvragen B&B

Hallo 5.1,2,e en 5.1,2,e

Kun jij mij meer over meldingen B&B vertellen. Worden er meldingen gedaan op basis van economisch / toeristisch beleid, toeristenbelasting of heb je er weet van dat VTH dit op eigen initiatief heeft ingesteld.? Andere opties ? Hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
5.1,2,e

Nieuwstraat 70a / Postbus 5099, 1380 GB Weesp
Jodenbreestraat 25 / Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

T 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 8 september 2021 16:07

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>

Onderwerp: Aanvragen B&B

Hoi 5.1,2,e

Ik had net overleg met 5.1.2.e Ik begreep van 5.1.2.e dat op dit moment via de website van Weesp meldingen bed en breakfast gedaan kunnen worden. Ik kan me wel voorstellen dat dit ook relevant is voor het overgangsbeleid en dat dit misschien een goede databron is om actuele informatie over het aantal B&B's te achterhalen. Weet jij de achtergrond hiervan? Op basis van welk beleidskader worden de meldingen gevraagd? Is dat het economisch beleidskader? Veel vragen in een keer, maar mogelijk is het iets wat je mee kunt nemen in het teamoverleg Weesp dat jij hebt, om meer informatie te achterhalen? Het lijkt me goed om hier aanstaande dinsdag even bij stil te staan.

Groet, 5.1.2.e

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 23 Sep 2021 11:40:48 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Subject: RE: team Weesp

5.1.2.e

Ik zou je nog even mailen naar aanleiding van mijn bevindingen omtrent B&B in Weesp.

Weesp kent 4 bestemmingsplannen, te weten Landelijk gebied, Stedelijk gebied, Bedrijventerreinen en Bloemdalerpolder. In al deze bestemmingsplannen is bij de bestemming 'Wonen' het onderwerp B&B geregeld. Het komt er op neer dat B&B-activiteit ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie en dat maximaal 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de woning met de daar bijbehorende aan- en uitbouwen gebruikt mag worden voor de B&B-activiteit. De voorwaarden die vanuit de bestemmingsplannen o.a. aan B&B worden gekoppeld zijn:

1. Mag geen zelfstandige woonruimte worden;
2. Het uiterlijk van de woning blijft gehandhaafd,
3. Het totaal aantal bedden mag niet meer dan 4 bedragen.

In Weesp is het dus nu zo geregeld dat er een melding gedaan moet worden bij gemeente Weesp. Je zou anders bij 5.1.2.e 5.1.2.e kunnen navragen hoe dit in hun vergunningenproces is opgenomen. Daar heb ik helaas geen zicht op.

In Amsterdam heb je voor B&B een vergunning nodig. Deze krijg je alleen als er nog vergunningen beschikbaar zijn in de desbetreffende wijk. Er geldt dus een quotum in Amsterdam. Amsterdam heeft deze vergunningen mooi verwerkt in een kaart: https://kaart.amsterdam.nl/vergunningen-bed-breakfast

Als burger kan je dan zien of een vergunning in het vooruitzicht kan worden gesteld. Ik weet dus niet of een overzicht bestaat in Weesp wie een B&B aan huis mag exploiteren. Misschien dat 5.1.2.e wel aan zo'n overzicht kan komen.

Ik hoop dat ik je op weg heb kunnen helpen! 5.2.1

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Stadsdeel Zuidoost & Weesp

Ruimte & Duurzaamheid
Gemeente Amsterdam

M 5.1.2.e
E 5.1.2.e @amsterdam.nl
W www.amsterdam.nl
5.1.2.e
Anton de Komplein 150, 1102 CW Amsterdam
■ Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 22 september 2021 9:08
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>;

5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>

Onderwerp: Re: team Weesp

Dag 5.1.2,e graag had ik antwoord op de vraag of en zo ja hoe B&B bij de bestemming wonen in een bestemmingsplan is gereguleerd.
Mag het en zo ja, onder welke voorwaarden.

De nota toerisme en recreatie 2007-2017 ontkoppeld dit van de agrarische functie en het toeristisch actieplan 2019-2022 spreekt van een beperking / rem bij woningen.

Deze vraag heb ik maandagavond uitgezet bij collega's van R&D. Hopelijk krijg ik hierop antwoord. E.e.a. Is van belang voor de harmonisatie regelgeving en overgangsregelingen, die we in oktober en november bestuurlijk gaan bespreken.

Groet, 5.1.2,e

Nb
Toeristische verhuur van woningen tast het woonkarakter aan en mag niet als bedrijf aan huis gekenmerkt worden vanwege publieksaantrekkende werking.(jurisprudentie)
Weesp kent geen (hv)regels, zoals Amsterdam, waarin bedrijfsmatig gebruik is geregeld.

Outlook voor iOS downloaden

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: Wednesday, September 22, 2021 8:52:10 AM
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>;

5.1.2.e

Gemeente Amsterdam

M: 5.1.2.e
5.1.2.e @amsterdam.nl

5.1.2.e

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 21 april 2021 11:51
Aan: 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ;

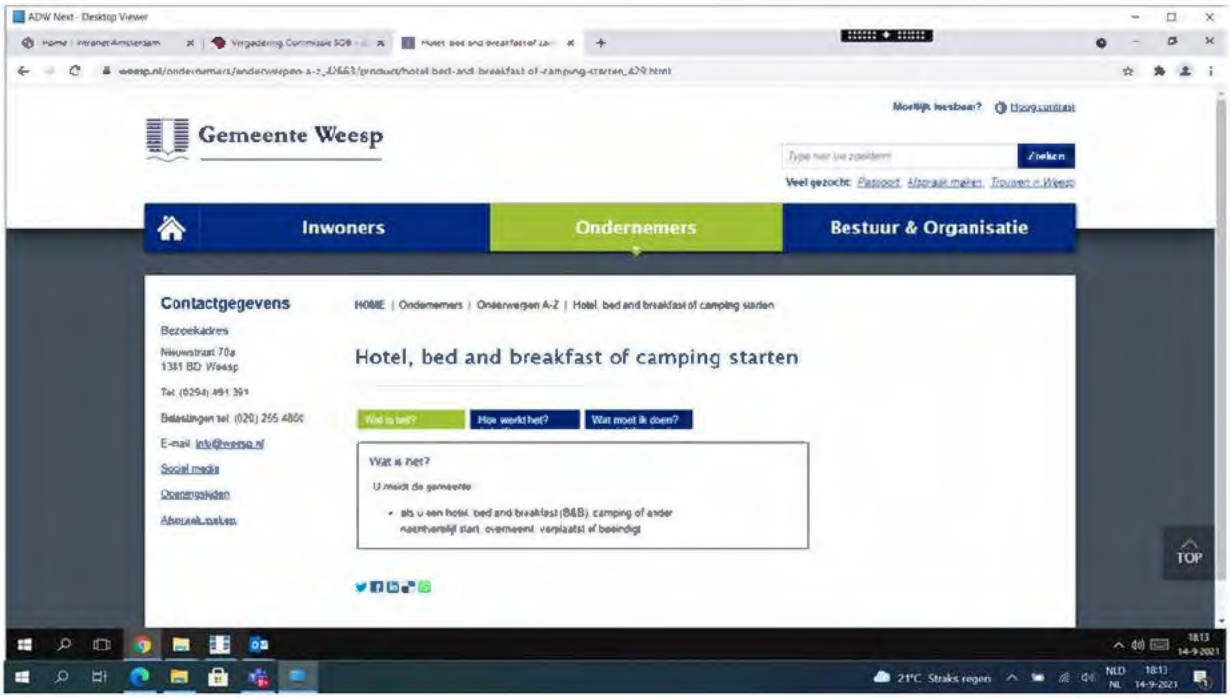
From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 23 Sep 2021 13:22:26 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Subject: RE: team Weesp

Hoi 5.1.2.e

Dank je voor de uitleg.

Dat betekent, dus dat er een aanvraag moet komen, want of de B&B ondergeschikt is, moet dus nog bepaald worden
En daarna of aan de voorwaarden wordt voldaan.

Klopt het, als ik zeg is, dat er dan ook er geen sprake is van een melding ? vergelijkbaar met de gebruiksmelding ?
De website van Weesp suggereert namelijk een melding.



Ik zal deze hele mail met jouw bijdrage en die van 5.1.2.e doorzetten aan mijn collega's.

Hartelijke groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 23 september 2021 12:33
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: team Weesp

Hallo 5.1.2.e

Aanvragers dienen hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Deze wordt dan door team vergunningen in behandeling genomen en getoetst aan het bestemmingsplan.

Weesp heeft verder geen beleid, maar in het bestemmingsplan staat al dan niet opgenomen of het mogelijk is. Eventueel kan bij het ontbreken van de bestemming B&B middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1

van de Wabo jo artikel 19.6.2 van de bestemmingsregels medewerking worden verleend voor het gebruiken van de locatie voor een B&B. Daar zijn uiteraard binnenplanse voorwaarden aan gekoppeld.

Met de invlechtingsvoortgang gaan we natuurlijk richting de Amsterdamse werkprocessen.

Hartelijke groet,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 23 september 2021 11:50
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Fwd: team Weesp

Dag 5.1.2,e

Ik hen van 5.1.2,e uitleg gekregen, hoe b&b in de bestemmingsplannen staan.
Kun jij mij aangeven hoe jullie bij VTH hiermee omgaan.
Worden meldingen geregistreerd ? Weet jij wie misschien wie dit doet ?

Laat het mij weten ook als het antwoord nee is of niet onbekend.

Hartelijke groet,
5.1.2,e

Outlook voor iOS downloaden

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: Thursday, September 23, 2021 11:44:12 AM
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: team Weesp

Dag 5.1.2,e

Dank je voor je heldere uitleg. Ik zal deze doorzetten naar mijn collega's bij Wonen voor het overgangsbeleid.

Hartelijke groet,
5.1.2,e

Outlook voor iOS downloaden

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: Thursday, September 23, 2021 11:40:48 AM
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: team Weesp

Beste 5.1.2,e

Ik zou je nog even mailen naar aanleiding van mijn bevindingen omtrent B&B in Weesp.

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 23 Sep 2021 14:27:17 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Subject: WEESP ALERT! NIEUWE VERSIE
Attachments: Voorstel toeristische verhuur Weesp.docx

Hallo,

Op de valreep een iets aangepaste versie n.a.v. de info die 5.1.2.e heeft opgehaald. Of het nu precies goed is, is de vraag 5.2.1

5.2.1

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

Toeristische verhuur van woonruimte in Weesp vanaf 1 januari 2023

Korte inleiding
Na de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022 wordt Weesp onderdeel van de gemeente Amsterdam. Dat betekent ook dat de Huisvestingsverordening op die datum zo moet worden aangepast dat de regels tevens gelden voor het grondgebied van Weesp.

Dit onderdeel gaat uitsluitend over toeristische verhuur van woonruimte en schetst de hoofdlijnen van het beleid en de regels die vanaf 2023 zouden moeten gaan gelden. Het betreft dus tevens een onderdeel van het voorraadbeheer waarover al reeds bestuurlijk is afgesproken dat de huidige regels van Amsterdam 1 op 1 ook voor het grondgebied van Weesp gaan gelden.
Toeristische verhuur van woonruimte is te onderscheiden in vakantieverhuur met als hoofdkenmerken dat de woning geheel aan toeristen wordt verhuurd op momenten dat de eigenaar/verhuurder niet aanwezig is (maar wel zijn hoofdverblijf heeft) enerzijds en anderzijds B&B met als hoofdkenmerken dat maar een gedeelte van de woning aan toeristen wordt verhuurd en de eigenaar/verhuurder tijdens de verhuur verblijft in zijn woongedeelte.

Vakantieverhuur

- Hierover is in Weesp niets geregeld. Het mag dus.
- In Amsterdam gelden daarentegen veel regels. De belangrijkste regels zijn:
  - Alvorens te adverteren een registratienummer aan te vragen (registratieplicht)
  - Alvorens te verhuren een vergunning aan te vragen (vergunningplicht)
  - Iedere verhuur te melden (meldplicht)
  - Maximaal dertig nachten per jaar
  - Aan maximaal vier personen tegelijkertijd
  - Hoofdverblijf houden op de woning (daar ingeschreven staan)
  - Toeristenbelasting betalen
- Voor de registratieplicht geldt een wettelijke overgangstermijn van zes maanden na inwerking treden van de verordening. Dat zou dan dus 1 juli 2023 zijn. Vanaf dat moment geldt de registratieplicht (afdwingbaar) daadwerkelijk.
- Restricties ten aanzien van vakantieverhuur moeten onderbouwd worden vanuit de oogpunten van schaarste op de woningmarkt en/of de leefbaarheid van de woonomgeving. Ten aanzien van de schaarste kan eenvoudig worden aangetoond dat die schaarste in Weesp bestaat zoals dat in de hele regio het geval is. Over leefbaarheid zijn nog geen gegevens beschikbaar, maar daarvoor zullen in Weesp geen andere overwegingen gelden dan in Amsterdam.
- Vakantieverhuur is in Weesp nog niet groot. Op Airbnb ligt het aantal advertenties (en dat is inclusief B&B) nog onder de honderd. Wel valt op dat vrijwel alle geadverteerde woningen geconcentreerd zijn in en rond het 'oude' centrum van Weesp.

⇨ **Voorstel** is om voor Weesp om voor de regels inzake vakantieverhuur onverkort over te nemen.
⇨ **Voorstel** is om de overgangstermijn tevens te laten gelden voor de vergunningplicht en meldplicht. Zo wordt voorkomen dat verhuurders in Weesp op verschillende tijdstippen onderdelen van het beleid moeten toepassen en het vereenvoudigt de communicatie in hoge mate, zeker gezien het feit dat platformen verplicht zijn om te communiceren over de regels en hun (directe) communicatie aan reeds bestaande verhuurders het meest effectief is.

From: "5.1.2.e "
Sent: Thu, 23 Sep 2021 15:22:15 +0200
To: "5.1.2.e " <5.1.2.e @amsterdam.nl>; "5.1.2.e " <5.1.2.e @amsterdam.nl>; "5.1.2.e 5.1.2.e " <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Subject: RE: WEESP ALERT! NIEUWE VERSIE
Attachments: Voorstel toeristische verhuur Weesp_ph.docx, RE: team Weesp, RE: team Weesp

Hoi allemaal,

5.2.1

Correctie: vergunningplicht B&B, GEEN meldplicht.

De laatste stand uit de mails van R&D van 11:41 en VTH I van 12:33 luidt, dat er een vergunningplicht is:
(5.1.2.e en 5.1.2.e ik heb hun reactie cc in jullie postvak)

Paste copy R&D :

Weesp kent 4 bestemmingsplannen, te weten Landelijk gebied, Stedelijk gebied, Bedrijventerreinen en Bloemdalerpolder. In al deze bestemmingsplannen is bij de bestemming 'Wonen' het onderwerp B&B geregeld. Het komt er op neer dat B&B-activiteit ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie en dat maximaal 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de woning met de daar bijbehorende aan- en uitbouwen gebruikt mag worden voor de B&B-activiteit. De voorwaarden die vanuit de bestemmingsplannen o.a. aan B&B worden gekoppeld zijn:

1. Mag geen zelfstandige woonruimte worden;
2. Het uiterlijk van de woning blijft gehandhaafd,
3. Het totaal aantal bedden mag niet meer dan 4 bedragen.

In Weesp is het dus nu zo geregeld dat er een melding gedaan moet worden bij gemeente Weesp. Je zou anders bij 5.1.2.e 5.1.2.e kunnen navragen hoe dit in hun vergunningenproces is opgenomen. Daar heb ik helaas geen zicht op.

In Amsterdam heb je voor B&B een vergunning nodig. Deze krijg je alleen als er nog vergunningen beschikbaar zijn in de desbetreffende wijk. Er geldt dus een quotum in Amsterdam. Amsterdam heeft deze vergunningen mooi verwerkt in een kaart: https://kaart.amsterdam.nl/vergunningen-bed-breakfast

Als burger kan je dan zien of een vergunning in het vooruitzicht kan worden gesteld. Ik weet dus niet of een overzicht bestaat in Weesp wie een B&B aan huis mag exploiteren. Misschien dat 5.1.2.e wel aan zo'n overzicht kan komen.

Paste copy VTH:

Aanvragers dienen hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Deze wordt dan door team vergunningen in behandeling genomen en getoetst aan het bestemmingsplan.

Weesp heeft verder geen beleid, maar in het bestemmingsplan staat al dan niet opgenomen of het mogelijk is. Eventueel kan bij het ontbreken van de bestemming B&B middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wabo jo artikel 19.6.2 van de bestemmingsregels medewerking worden verleend voor het gebruiken van de locatie voor een B&B. Daar zijn uiteraard binnenplanse voorwaarden aan gekoppeld.

Eerder zijn er wel aanvragen geweest om een deel van perceel te wijzigen naar B&B en daar is in sommige gevallen akkoord op gegeven. De details om welke adressen het gaat weet ik niet. Kan ook best zijn dat het conceptaanvragen waren en dat we niet weten of dit ook definitief is aangevraagd.

Toeristische verhuur van woonruimte in Weesp vanaf 1 januari 2023

Korte inleiding
Na de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022 wordt Weesp onderdeel van de gemeente Amsterdam. Dat betekent ook dat de Huisvestingsverordening op die datum zo moet worden aangepast dat de regels tevens gelden voor het grondgebied van Weesp.

Dit onderdeel gaat uitsluitend over toeristische verhuur van woonruimte en schetst de hoofdlijnen van het beleid en de regels die vanaf 2023 zouden moeten gaan gelden. Het betreft dus tevens een onderdeel van het voorraadbeheer waarover al reeds bestuurlijk is afgesproken dat de huidige regels van Amsterdam 1 op 1 ook voor het grondgebied van Weesp gaan gelden.
Toeristische verhuur van woonruimte is te onderscheiden in vakantieverhuur met als hoofdkenmerken dat de woning geheel aan toeristen wordt verhuurd op momenten dat de eigenaar/verhuurder niet aanwezig is (maar wel zijn hoofdverblijf heeft) enerzijds en anderzijds B&B met als hoofdkenmerken dat maar een gedeelte van de woning aan toeristen wordt verhuurd en de eigenaar/verhuurder tijdens de verhuur verblijft in zijn woongedeelte.

Vakantieverhuur

- Hierover is in Weesp niets geregeld. Het mag dus.
- In Amsterdam gelden daarentegen veel regels. De belangrijkste regels zijn:
  - Alvorens te adverteren een registratienummer aan te vragen (registratieplicht)
  - Alvorens te verhuren een vergunning aan te vragen (vergunningplicht)
  - Iedere verhuur te melden (meldplicht)
  - Maximaal dertig nachten per jaar
  - Aan maximaal vier personen tegelijkertijd
  - Hoofdverblijf houden op de woning (daar ingeschreven staan)
  - Toeristenbelasting betalen
- Voor de registratieplicht geldt een wettelijke overgangstermijn van zes maanden na inwerking treden van de verordening. Dat zou dan dus 1 juli 2023 zijn. Vanaf dat moment geldt de registratieplicht (afdwingbaar) daadwerkelijk.
- Restricties ten aanzien van vakantieverhuur moeten onderbouwd worden vanuit de oogpunten van schaarste op de woningmarkt en/of de leefbaarheid van de woonomgeving. Ten aanzien van de schaarste kan eenvoudig worden aangetoond dat die schaarste in Weesp bestaat zoals dat in de hele regio het geval is. Over leefbaarheid zijn nog geen gegevens beschikbaar, maar daarvoor zullen in Weesp geen andere overwegingen gelden dan in Amsterdam.
- Vakantieverhuur is in Weesp nog niet groot. Op Airbnb ligt het aantal advertenties (en dat is inclusief B&B) nog onder de honderd. Wel valt op dat vrijwel alle geadverteerde woningen geconcentreerd zijn in en rond het 'oude' centrum van Weesp.

⇨ **Voorstel** is om voor Weesp om voor de regels inzake vakantieverhuur onverkort over te nemen.
⇨ **Voorstel** is om de overgangstermijn tevens te laten gelden voor de vergunningplicht en meldplicht. Zo wordt voorkomen dat verhuurders in Weesp op verschillende tijdstippen onderdelen van het beleid moeten toepassen en het vereenvoudigt de communicatie in hoge mate, zeker gezien het feit dat platformen verplicht zijn om te communiceren over de regels en hun (directe) communicatie aan reeds bestaande verhuurders het meest effectief is.

B&B

Voor B&B geldt in Weesp een vergunningplicht om aan te tonen dat B&B van ondergeschikt belang is. Dat kan via binnenplanse afwijking vergund worden ~~meldplicht (als toeristisch verblijf).~~ Er moet een vergunning worden aangevraagd als aan meer dan 10 personen verblijf wordt geboden, maar schenken van alcohol. Wat opvalt is, dat deze B&B's in werkelijkheid veelal panden zijn waarin de eigenaar/verhuurder niet woont en waarin meerdere kamers zijn gecreëerd. Eerder zijn er wel aanvragen geweest om een deel van perceel te wijzigen naar B&B en daar is in sommige gevallen akkoord op gegeven. De details om welke adressen moet nog uitgezocht worden. Kan ook best zijn dat het conceptaanvragen waren en dat we niet weten of dit ook definitief is aangevraagd. Weesp kent enkele grote vergunde B&B's conform vereniging B&B Nederland (met ontbijt)

- In de optiek van het Amsterdamse beleid zijn dat kleine hotels. Op de site van Airbnb staan wel advertenties van B&B's in de definitie van Amsterdam, maar dat zijn er hooguit tien. Op grond van het bestemmingsplan geldt in Weesp voor de 'echte' B&B's (deel van een woning waar de eigenaar woont) dat de B&B ondergeschikt aan woonfunctie moet zijn. Daarnaast moet de aanvraag aan~~wel~~ een aantal voorwaarden voldoen die deels gelijk zijn met de voorwaarden die Amsterdam in de vergunning heeft opgenomen, namelijk maximaal 40%~~,~~ (van de gezamenlijke oppervlakte van de woning met de daar bijbehorende aan- en uitbouwen), het mag geen zelfstandige woonruimte worden en maximaal vier bedden).
- In Amsterdam zijn de voorwaarden wat uitgebreider. De voorwaarden zijn in hoofdlijnen:
- Maximaal 40% van de woonruimte (een eventueel bedrijfsgedeelte telt niet mee) mag als B&B gebruikt worden
- Het B&B-gedeelte mag niet groter zijn dan 61m2.
- Maximaal vier personen per overnachting
- Niet gebonden aan een bepaald aantal nachten per jaar
- De eigenaar/verhuurder moet hoofdverblijf hebben in de woning waarin de B&B is gelegen en ten tijde van de verhuur aanwezig zijn
- Een combinatie van vakantieverhuur en B&B is niet toegestaan
- In Amsterdam geldt een vergunningplicht plus een quotum dat gebaseerd is op het aantal meldingen van B&B. Waarbij een B&B een onzelfstandig gedeelte is van een zelfstandige woonruimte. B&B's kregen een bepaalde periode om zich te melden en op basis van deze meldingen kon een inschatting gemaakt worden van het mogelijk aantal vergunningen. Bij het quotum was voorzien dat alle bestaande B&B's in aanmerking zouden komen voor een vergunning zonder dat nieuwe aanmeldingen niet in aanmerking konden komen. Dat kon door bij voorbaat het quotum voldoende groot te maken. Daarmee werd voldaan aan de Europese Dienstenrichtlijn. Per wijk werd een minimum quotum van 15 vergunningen vastgesteld (dus ook als er in die wijk geen enkele melding was gedaan.
- Op grond van het voorstel van OIS wordt Weesp onderverdeeld in vier wijken, zijnde:
- Binnenstad/Zuid (5.310 inwoners)
- Weesp-Noordwest (7.950 inwoners)
- Aetsveld/Oostelijke Vechtoever (4.375 inwoners)
- Bloemdendalerpolder (2.795 inwoners, maar sterk groeiend)
- Hoe weinig het ook mogen zijn, voor de bestaande B&B's moet wel een overgangsrecht ontwikkeld worden, vergelijkbaar met destijds in Amsterdam toen de B&B-vergunning werd geïntroduceerd (1 januari 2019).

- Daarvoor is nodig een goed beeld te krijgen van de bestaande B&B's in Weesp, waarbij mensen zich net als destijds in Amsterdam zich kunnen aanmelden als B&B (wat dan nog niet een vergunningaanvraag is).

⇨ ***Voorstel*** In geval van vergunningplicht de eigenaren ervan op de hoogte te brengen, dat de vergunningplicht en de voorwaarden gaan veranderen en hen de keuze te laten voor welk regime (Weesp of Amsterdam) zij in aanmerking willen komen.

⇨ ***Voorstel*** *is om iedereen in Weesp een termijn te geven van een half jaar om zich te melden voor een B&B. Dat zou kunnen in de periode van 1 april 2022 tot 1 oktober 2022, de periode waarin de nieuwe verordening ter inspraak voorligt en de meeste communicatie zal plaatsvinden. Het is daarbij raadzaam om de belangenorganisatie Amsterdam Gastvrij (AG) te betrekken. AG is een sterke en deskundige belangenbehartiger van met name B&B's. Na die periode is er een goed inzicht in het aantal (mogelijke) B&B's.*

⇨ **Voorstel** is om het quotum vast te stellen op basis van het aantal meldingen per wijk met een minimum van 15 per wijk. Naar verwachting zou dan eventueel alleen in Binnenstad/Zuid een quotum van meer dan 15 mogelijk zijn, net zoals destijds in Amsterdam het Centrum het hoogste quotum kreeg. Niemand valt dan buiten de boot, althans niet in eerste instantie. Daarna vindt loting plaats indien het quotum is bereikt. In Amsterdam is dat nog niet aan de orde geweest.

⇨ **Voorstel** is om bij het verlenen van een vergunning voor een bestaande (= gemelde) B&B alleen te toetsen op de voorwaarden zoals die in Weesp golden. In de vergunning wordt opgenomen dat de vergunning is verleend op basis van het overgangsrecht en dat die geldt tot 1 juli 2028. Op die datum vervallen in heel Amsterdam de vergunningen en moeten deze opnieuw worden aangevraagd. Nieuwe B&B's (die niet tijdig gemeld zijn) moeten meteen voldoen aan de nieuwe (Amsterdamse) voorwaarden.

⇨ **Voorstel** is om bovenstaande alleen te laten gelden voor mensen die hun hoofdverblijf hebben in de woning. Daar dus ingeschreven staan en daadwerkelijk wonen, ook tijdens de verhuur aan toeristen. B&B's die feitelijk een hotel zijn kunnen via een omgevingsvergunning bestemd worden tot hotel en hiervoor een vergunning krijgen. Zij vallen dan verder onder het hotelbeleid en hotelregelgeving.

⇨ **Voorstel** is om B&W van Weesp zo spoedig mogelijk het besluit te laten nemen om geen ontheffingsvergunning voor brandveilig gebruik meer te verlenen en hetzelfde geldt voor een drank- en horecavergunning. Dit om te voorkomen dat tussen nu en 1 januari 2023 ongewenste woningonttrekking plaatsvindt, in combinatie met hoteluitbreiding (in Amsterdam geldt een hotelstop).

Gemeente Amsterdam

Voortgangsnotitie hoofdlijnen overgangsregelingen woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad per 1 januari 2023

Staf Wonen 30 september 2021

Aanleiding

Per 24 maart 2022 fuseert Weesp met de gemeente Amsterdam. Dat betekent dat Weesp ook bij het werkingsgebied van Amsterdam gevoegd wordt. Dit geldt voor regelgeving op zowel het gebied van woonruimteverdeling, als het gebied van woonruimtevoorraad. In deze notitie worden voorstellen op hoofdlijnen gedaan voor het beleid op het gebied van woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad. Doel is deze hoofdlijnen in de staf te bespreken. Na bespreking volgt verdere uitwerking. In een duostaf van de wethouders wonen in Weesp en Amsterdam begin november 2021 worden de hoofdlijnen van het beleid vastgelegd.

Gevraag besluit/ bespreekpunt

1. De voorgestelde hoofdlijnen van het overgangsbeleid op het gebied van woonruimteverdeling te bespreken.
2. De voorgestelde hoofdlijnen van het beleid op het gebied van woonruimtevoorraad te bespreken.
3. Het voorgestelde vervolg te bespreken.

Toelichting

1) **Voorgestelde hoofdlijnen overgangsbeleid woonruimteverdeling**

Bij woonruimteverdeling kan er onderscheid gemaakt worden in twee periodes:

- De overgangsperiode. Dit is de periode vanaf de fusie (24 maart 2022) tot 1 januari 2023
- Het overgangsbeleid vanaf 1 januari 2023

- *Maatregelen overgangsperiode*

Op dinsdag 28 september is er overleg geweest met de wethouder van Amsterdam over de opties voor woonruimteverdeling in Weesp in het overgangsjaar 2022. Vervolgstap is het plannen van een gesprek met de regio Gooi en vechtstreek om bestuurlijke afspraken te maken daarover. Het is belangrijk om deze afspraken tijdig te maken, om voldoende tijd te hebben voor communicatie aan de inwoners van Weesp.

Is er behoefte om het gesprek van 28 september na te bespreken?

- *Overgangsbeleid vanaf 1 januari 2023*

Vanaf 1 januari 2023 wordt Weesp toegevoegd aan de Amsterdamse huisvestingsverordening. Vanaf dat moment gelden de Amsterdamse regels voor woonruimteverdeling voor alle inwoners van Weesp. Dat betekent dat woningen niet meer worden toegewezen op basis van zoekwaarde,

maar op basis van wachtpunten, situatiepunten en zoekpunten. Om de positie van woningzoekenden uit Weesp in de eerste acht jaar na inwerkingtreding van de verordening te garanderen, worden de volgende overgangsregelingen voorgesteld:

- Alle ingeschreven woningzoekenden uit Weesp in WoningNet regio Gooi en Vechtstreek krijgen een gratis inschrijving in WoningNet Stadsregio Amsterdam, waarbij de zoekwaarde 1 op 1 wordt overgezet in wachtpunten. De inschrijving wordt geldig vanaf 1 januari 2023.
- De eerste acht jaar, tot en met 2030, wordt de positie van woningzoekenden uit Weesp gegarandeerd door 60% van de woningen met lokale voorrang aan te bieden, daarbij gedifferentieerd naar doelgroep, op basis van de huidige toewijzing. Een woningzoekende uit Weesp komt in aanmerking voor lokale voorrang als deze persoon minimaal 6 uit de afgelopen 10 jaar in Weesp gewoond heeft.
- Voor doelgroepen en labeling wordt aangesloten bij het beleid van Amsterdam. Dit geldt ook voor jongeren, met uitzondering van de lokale voorrang.
- De uitzondering bestaat eruit dat in Amsterdam 75% van de jongerenwoningen wordt aangeboden met lokale voorrang. In Weesp worden jongerenwoningen met voorrang aangeboden aan Weespers. Het percentage is daarbij gebaseerd op de toewijzingen aan Weesper jongeren, gerealiseerd in 2019 en 2020.
- Voor urgenten worden geen speciale overgangsregelingen uitgewerkt. Op 1 januari 2023 wordt de werkwijze uit Amsterdam gevolgd.
- Ten aanzien van statushouders zijn er twee mogelijkheden:
  a. De statushouders kunnen conform Amsterdams beleid geplaatst worden in Weesp. Argument daarbij is dat de positie van inwoners van Weesp geregeld wordt via lokale voorrang. Het plaatsen van statushouders gaat niet ten koste van de lokale voorrang. Bij het plaatsen wordt rekening gehouden met draagkracht van een buurt.
  b. De taakstelling voor statushouders van Weesp en Amsterdam als overgangsregeling apart houden. Argument is dat Weesp geen achterstanden heeft bij de plaatsing, Amsterdam wel. Die achterstand moet niet ingelopen worden ten koste van Weesp.

  Voorstel is dit punt voor te leggen tijdens de duostaf.

In de bijlage is een uitgebreider overzicht opgenomen van de overgangsregelingen.

2) Beleid woonruimtevoorraad vanaf 1 januari 2023

Op dit moment geldt er geen beleid voor woonruimtevoorraad in Weesp. Per 1 januari 2023 wordt Weesp toegevoegd aan de Amsterdamse huisvestingsverordening. Dit geldt ook voor de regels over woonruimtevoorraad. Uitgangspunt daarbij is dat de Amsterdamse regels voor woonruimtevoorraad 1 op 1 toegepast worden op Weesp. Dat betekent op hoofdlijnen het volgende:

- Vergunningen vakantieverhuur: Vanaf 1 januari 2023 worden vergunningen vakantieverhuur ingevoerd. Voor vakantieverhuur geldt in Amsterdam een registratieplicht, vergunningplicht en meldplicht (bij daadwerkelijke verhuur). De regels houden in dat een woning maximaal 30 dagen per jaar toeristisch wordt verhuurd. Na invoering per 1 januari 2023 geldt een overgangsperiode van een half jaar, dat betekent dat het beleid per 1 juli 2023 van kracht wordt.

- Vergunningen voor Bed and Breakfast (B&B): Een B&B vergunning is van toepassing als een eigenaar maximaal 40% van de woonruimte verhuurt voor toeristische doeleinden. Per overnachting kunnen er maximaal 4 personen verblijven. Voor B&B wordt een vergunningplicht en een quotum per wijk ingevoerd. Na fusie met Amsterdam wordt Weesp ingedeeld in 4 wijken. Voorgesteld wordt uit te gaan van een quotum van maximaal 15 B&B's per wijk. Er komt daarbij een overgangsregeling voor bestaande B&B's. Deze bestaande B&B's krijgen een vergunning. Als er meer B&B's zijn dan het voorgestelde quotum, dan wordt dit quotum naar boven bijgesteld.
- De B&B vergunning is alleen voor eigenaren die het hoofdverblijf in de woning hebben. Panden waarvoor dit niet het geval is, vallen onder de hotelvergunning. Aan het college van B&W van Weesp wordt voorgesteld zo snel mogelijk het besluit te nemen tot 1 januari 2023 geen ontheffing voor brandveilig gebruik of drank en horecavergunning te verstrekken. Dit om te voorkomen dat tussen nu en 1 januari 2023 ongewenste woningonttrekking plaatsvindt, in combinatie met hoteluitbreiding (in Amsterdam geldt een hotelstop).
- Omzettingsvergunning (kamergewijze verhuur): Er wordt een vergunningplicht ingevoerd en een quotum per wijk. Het omzetten van een zelfstandige woning in drie of meer onzelfstandige woonruimten wordt vergunningplichtig. Bij verhuur van vier onzelfstandige woonruimten gelden geluidseisen. Maximum is omzetting in zes onzelfstandige woonruimten. Ook gelden eisen ten aanzien van gemeenschappelijke ruimten. Het quotum voor omzetting is maximaal 5% van het aantal zelfstandige woningen per wijk. Er wordt nog nagedacht over een overgangsregeling voor bestaande verhuur.
- Vergunning voor woningvormen: dit is het verbouwen van woonruimte tot meerdere woonruimten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar woontype. Per woontype gelden minimum oppervlakte eisen per te vormen woning.
- Samenvoegen van woonruimte: Dit is alleen toegestaan om te zorgen dat een huishouden dat eerst te krap woonde in de nieuwe situatie passend woont. De woning blijft na samenvoeging onder de puntengrens. Eigenaar-bewoners hoeven geen vergunning aan te vragen voor samenvoeging.
- Woningonttrekking: uitgangspunt is dat woningonttrekking in principe niet is toegestaan. Uitzonderingen zijn mogelijk ten behoeve van een maatschappelijk gewenste functie of functie ter versterking van de economische structuur.
- Tot slot is er nog een vergunning voor tweede woningen. Voorwaarde is dat aanvrager geen inwoner van Amsterdam is, het maximaal gaat om 1 pied-a-terre en dat de aanvrager zich inschrijft in de basisadministratie.

3) Vervolg

Voorstel is na bespreking de overgangsregelingen voor woonruimteverdeling en het beleid voor woonruimtevoorraad verder uit te werken en aan te passen. Daarna wordt het beleid op hoofdlijnen vastgelegd, waarbij de volgende stappen genomen worden:

- Staf wonen Weesp 21 oktober 2021
- Bespreking in duostaf wonen, met wethouder Amsterdam begin november 2021
- Vaststellen beleid op hoofdlijnen in colleges van B&W eind november 2021
- Informeren raden Amsterdam en Weesp in december 2021

DT voorlegger Directie Wonen 2021

Datum

Van

Naam: 5.1.2.e
Mobiel telefoonnummer: 5.1.2.e
Email: 5.1.2.e @amsterdam.nl

Onderwerp:

Voorstel overgangsregelingen Weesp voor huisvestingsverordening

Verantwoordelijk DT lid:

5.1.2.e
MT lid: 5.1.2.e

Gevraagde beslissing van het DT:

Woonruimteverdeling

1. In te stemmen met het conceptvoorstel voor een overgangsregeling voor Weesp, per 24 maart 2022 en de aandachtspunten daarbij ten aanzien van communicatie en uitvoering.
2. In te stemmen met de overgangsregelingen voor Weesp per 1 januari 2023 en de voorbereiding daarvan.

Woonruimtevoorraad

3. In te stemmen met het voorstel om het beleid op het gebied van woonruimtevoorraad per 1 januari 2023 één op één over te nemen voor Weesp.
4. In te stemmen met de voorstellen voor
    - de overgangsregeling voor vakantieverhuur;
    - de quota voor B&B en de overgangsregelingen hiervoor;
    - de quota voor kamergewijze verhuur en de overgangsregeling hiervoor.
5. Kennis te nemen van de stand van zaken ter voorbereiding op inwerkingtreding vergunning afgifte per 1 januari 2023

Overig

6. In te stemmen met voorgesteld vervolg, inclusief agendering van bijgevoegde voordrachten in de duostaf van 4 november 2021, de colleges van B&W van Weesp en Amsterdam en de raadsinformatiebrief voor de raden van Weesp en Amsterdam.
7. Kennis te nemen van de kosten en dekking

Planning:

- Datum Staf: 4 november 2021
- Datum College: 23 november 2021
- Datum Cie WB: 22 december 2021
- Datum Raad *(indien van toepassing)*: nnb

Aandachtspunten voor het DT:

Woonruimteverdeling

Ad 1) Conceptvoorstel overgangsregeling woonruimteverdeling 2022

In bijgevoegde stafflap is een voorstel voor een overgangsregeling op het gebied van woonruimteverdeling opgenomen per 24 maart 2022. Dit voorstel is het resultaat van overleg met Gooi en Vechtstreek over de positie van Weesp binnen de regio Gooi en Vechtstreek op het gebied van woonruimteverdeling in 2022. De regio Gooi en Vechtstreek heeft aangegeven geen overgangsregeling te willen treffen voor inwoners van Weesp. Dat betekent het volgende:

- De woningen van Weesp worden tot 1 januari 2023 geadverteerd via WoningNet Gooi en Vechtstreek.
- Inwoners van Weesp worden vanaf 24 maart 2022 niet meer gezien als inwoners van de regio. Dat heeft een aantal consequenties op het gebied van woonruimteverdeling. De positie van een deel van de inwoners van Weesp in de regio gaat erop achteruit.
- Voorstel is dat ter compensatie in 2022 alle woningen uit Weesp worden toegewezen aan inwoners van Weesp. Om dit te realiseren moet in het voorjaar van 2022 een overgangsregeling worden vastgesteld door de raad van Amsterdam. Dit is afgestemd met de wethouder en burgermeester van Weesp en de regio Gooi en Vechtstreek.
- Afgezien van deze overgangsregeling blijft de huidige verordening van Weesp in stand tot 1 januari 2023.
- Vanaf 24 maart 2022 tot 1 januari 2023 vindt urgentieafhandeling plaats door Amsterdam, op grond van de huidige huisvestingsverordening van Weesp. Dat heeft ten aanzien van de uitvoering een aantal consequenties. Die worden hieronder bij de aandachtspunten beschreven.

Aandachtspunten:

a. Communicatie 2022

Tot 24 maart 2022 hebben inwoners van Weesp de mogelijkheid hun huidige opgebouwde rechten op WoningNet Gooi en Vechtstreek te verzilveren. In de regio Gooi en Vechtstreek (G&V) worden alle woningen eerst met voorrang toegewezen aan inwoners met regiobinding (woonachtig zijn in G&V), of maatschappelijke/ economische binding. Voor inwoners van Weesp vervalt de regiobinding per 24 maart 2022. Als inwoners niet in aanmerking komen voor maatschappelijke binding (in de afgelopen 10 jaar 6 jaar in de regio woonachtig) of economische binding (werk), hebben zij na 24 maart 2022 feitelijk geen positie meer in de regio. Ter compensatie krijgen inwoners van Weesp een voorrangspositie bij alle vrijkomende woningen in Weesp. De taakstelling voor statushouders in Weesp wordt in 2022 gescheiden gehouden van de taakstelling van Amsterdam.

In het bestuursakkoord dat in februari 2020 gesloten is, is afgesproken dat de positie van Weesper woningzoekenden in de eerste acht jaar er niet op achteruit mag gaan. Naar verwachting is de groep woningzoekenden die nadeel ondervindt van de situatie in 2022 beperkt. Het zijn vooral jongeren die regionaal verhuizen, naar bijvoorbeeld Hilversum of Bussum. De jongeren die in Weesp zijn opgegroeid kunnen nog reageren op woningen in Gooi en Vechtstreek op basis van maatschappelijke binding. In de communicatie ligt de nadruk op feitelijke informatie, het benadrukken van het belang om de opgebouwde rechten voor 24

maart 2022 te verzilveren en de compensatie door alle woningen in Weesp te reserveren voor inwoners van Weesp. Mogelijk kan de situatie wel leiden tot ontevredenheid. In de inspraak bij het vaststellen van de overgangsregeling wordt zo goed mogelijk in beeld gebracht hoe groot de groep is die nadeel ondervindt.

b. Uitvoering urgentieafhandeling en statushouders in 2022
Gevolg is ook dat Amsterdam vanaf 24 maart 2022 zelf de urgentieafhandeling van woningzoekenden uit Weesp moet uitvoeren, op basis van de huidige verordening van Weesp. Dat legt een grote druk op het huidige team indicaties.

Met Gooi en Vechtstreek moet een aantal afspraken gemaakt worden om deze urgentie-afhandeling te kunnen uitvoeren. Daarbij moeten ook afspraken gemaakt worden over gegevensuitwisseling. Daarover worden de komende periode verdere afspraken gemaakt. Deze afspraken moeten uiterlijk in december 2021 gereed zijn.

NB: uitgegaan wordt van uitvoering per 24 maart 2022. Op dit moment wordt uitgezocht of het inderdaad mogelijk is de uitvoering tot 24 maart 2022 bij het urgentiebureau van Gooi en vechtstreek te beleggen. Dit is onzeker, omdat Weesp per 1 januari 2022 uittreedt uit de gemeenschappelijke regeling (GR) van Gooi en Vechtstreek. Daarnaast moeten op directieniveau nog afspraken gemaakt worden met Gooi en Vechtstreek. Als uitvoering na 1 januari 2022 door het urgentiebureau Gooi en Vechtstreek niet mogelijk is, moet de uitvoering versneld worden.

Ad 2) Conceptvoorstel overgangsregeling 2023
In bijgevoegde stafflap is een voorstel voor een overgangsregeling op het gebied van woonruimteverdeling opgenomen per 1 januari 2023. Per 1 januari 2023 wordt Weesp opgenomen in de huisvestingsverordening van Amsterdam en worden de woningen van Weesp aangeboden via WoningNet Stadsregio Amsterdam. Hoofdlijn van de voorstellen is:

- Het beleid wordt per 1 januari 2023 geharmoniseerd. Weesp volgt de werkwijze van Amsterdam.
- Inwoners van Weesp die een inschrijving hebben in WoningNet Gooi en vechtstreek krijgen per 1 januari 2023 een gratis inschrijving aangeboden in WoningNet Stadsregio Amsterdam. Daarbij wordt de zoekwaarde die woningzoekenden hebben opgebouwd in Weesp één op één overgezet naar inschrijfduur of wachtpunten (als de nieuwe woonruimteverdeling in werking is getreden).
- Om de positie van inwoners van Weesp in de eerste acht jaar na de overgang te garanderen wordt 60% van de woningen in Weesp toegewezen met kernbinding. De 60% wordt gedifferentieerd naar doelgroep, op basis van de toewijzing per doelgroep in de afgelopen jaren.

Aandachtspunten:
Op dit moment worden de gesprekken met WoningNet gevoerd over het doorvoeren van de overgangsregelingen op WoningNet. Daarbij wordt gezocht naar een pragmatische aanpak, zodat de overgangsregelingen niet te veel impact hebben op het systeem. Daarbij zijn raakvlakken met andere dossiers, zoals het invoeren van lokale voorrangsregelingen in Amsterdam en hoe dat ingeregeld wordt.

Daarnaast is het belangrijk tijdig te communiceren over de regels voor woonruimteverdeling in Amsterdam. Mogelijk kan dit worden opgepakt via de communicatiecampagne van het project

nieuwe woonruimteverdeling. De inwoners van Weesp zijn daar tot dusver niet als aandachtsgroep in opgenomen.

Woonruimtevoorraad

Ad 3) Beleid woonruimtevoorraad per 1 januari 2023
Uitgangspunt is dat de beleidsregels over woonruimtevoorraad één op één worden overgenomen voor Weesp. Dat betekent dat er regels worden ingevoerd voor vakantieverhuur, bed & breakfast, kamergewijze verhuur (omzetting), en onttrekking, samenvoeging en woningvorming.

Voor bed & breakfast en kamergewijze verhuur worden per wijk quota vastgesteld. Vanaf 1 januari 2022 wordt uitgegaan van een indeling van Weesp in vier wijken. De nieuwe quota gaan gelden per wijk. Daarnaast worden voor deze onderwerpen overgangsregelingen uitgewerkt die overeenkomen met de overgangsregelingen die destijds in Amsterdam golden. Daarbij moet ten aanzien van B&B voldaan worden aan een meldingsplicht. Om inwoners van Weesp over de nieuwe regels te informeren wordt een informatiecampagne gestart.

Ad 4) Quota en overgangsregelingen vakantieverhuur, B&B en kamergewijze verhuur
Op hoofdlijnen wordt het volgende beleid voorgesteld:

- Voor vakantieverhuur wordt per 1 januari 2023 een registratieplicht, een vergunningplicht en een meldplicht ingesteld, met een overgangstermijn van een half jaar. Dit beleid wordt na een overgangsperiode van een half jaar vanaf 1 juli 2023 effectief.
- Hoewel juridisch niet strikt noodzakelijk geldt de overgangstermijn niet alleen voor de registratieplicht (wettelijk vereist op grond van de Huisvestingswet), maar ook voor de vergunningplicht en de meldplicht. Dit om de nieuwe regels voor de burgers eenvoudig en inzichtelijk te houden (geen trapsgewijze invoering) en voor de uitvoering efficiënter.
- Voor B&B zijn er quota vastgesteld per wijk. Het voorgestelde maximum is 15 per wijk, tenzij er voor 1 januari 2023 in een wijk meer dan 15 B&B's zijn gemeld. In dat geval wordt het maximum vastgesteld op het aantal B&B + 10%. Dit conform de overgangsregeling zoals die in Amsterdam gold
- De vergunningen voor B&B zijn geldig tot 1 juli 2028, net als nu in Amsterdam. Daarna wordt opnieuw geloot (indien nodig) op grond van de dan vastgestelde quota.
- Voor kamergewijze verhuur is een voorstel voor quota gedaan op basis van het uitgangspunt van maximaal 5% van de woningvoorraad. Er zijn nu twee bestaande legale situaties voor kamerverhuur in beeld, deze zullen per 1 januari 2023 een vergunning krijgen.

Op bijgevoegde stafflap is een uitgebreidere uitwerking opgenomen.

Ad 5) Voorbereiding vergunningafgifte per 1 januari 2023
Met VTH en DVL is een overleg gestart om te inventariseren welke acties door wie ondernomen moeten worden om te zorgen dat er per 1 januari 2023 voorraadvergunningen kunnen worden afgegeven in Weesp. Dit overleg loopt en wordt eind 2021 afgerond. Daarna is ter voorbereiding op de datum van de live-gang behoefte aan voortzetting van de afstemming en coördinatie. Voorstel is hiervoor een projectleider aan te stellen die deze taak kan oppakken namens DVL, VTH en Wonen. Dit kan geagendeerd en begeleid worden in het ketenteam toeristische verhuur.

Overig
Ad 6) Vervolg: voordracht voor duostaf 4 november 2021
De voordracht voor de staf is bijgevoegd. Het DT wordt gevraagd in te stemmen deze voordracht

te agenderen voor de duostaf van de wethouders Wonen van Amsterdam en Weesp op 4 november 2021. Voorgesteld vervolg voor vaststelling van het beleid inclusief overgangsregelingen voor de huisvestingsverordening is:

- B&W Amsterdam 23 november 2021, B&W Weesp ….
- Informatiebrief Commissie Wonen en Bouwen Amsterdam en gemeenteraad Weesp 15 december 2021

De volgende voordrachten zijn bijgevoegd voor akkoord:

- Duostaf Wonen Weesp-Amsterdam 4 november 2021
- Format collegevoordracht november 2021 voor Weesp en Amsterdam
- Format raadsinformatiebrief voor Weesp en Amsterdam, december 2021

De overgangsregelingen worden ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad van Amsterdam.

Ad 7) Kosten en dekking

Op basis van de nu bekende werkzaamheden is een kostenoverzicht opgesteld. Een deel van deze kosten is gedekt in de huidige begroting en in de begroting van Weesp 2022. Voor een deel van de kosten moet nog dekking gevonden worden. Het gaat om de kosten die verwacht worden voor 2022.

Taken Wonen		
Geen dekking voor:		
Inhuur projectleider IV		50
Kosten projectleider beleid		100
Kosten urgentieverlening		100
Kosten JZ	PM	
Afwikkeling statushouders Weesp	PM	
Totaal		**250**
Dekking onzeker (afhankelijk van besluitvorming Weesp):		
Aanpassingen Woningnet		50
Communicatie		50
Totaal		**100**
Dekking in begroting 2022 (Data en Onderzoek):		
Aanpassing AZA voor toezicht en handhaving		50
incl. aanpassen datakoppeling met bronsystemen		50
Totaal		**100**

Geschatte behandeltijd:

15 minuten

Gemeente
Amsterdam

Wie moeten worden uitgenodigd bij de bespreking:

- 5.1.2,e
- 5.1.2,e
- 5.1.2,e
- 5.1.2,e

Bijlagen:

- *stafvoordracht 4 november 2021 overgangsregelingen huisvestingsverordening Weesp*
- *B&W voordracht*
- *Raadsinformatiebrief*

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 28 Oct 2021 11:07:21 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e @amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e @amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e @amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e @amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Subject: RE: Actielijst wrvoorraad 281021.docx

Ik stel deze tekst voor

Vriendelijke groet,
5.1.2.e

Voorgesteld is om per wijk een quotum van 15 B&B's vast te stellen. Dit betreft een minimum aantal. Er zijn dus in ieder geval 15 vergunningen per wijk beschikbaar. Maar dit aantal kan groter worden als het aantal meldingen groter blijkt te zijn dan 15. Dan wordt een quotum van het aantal meldingen + 10% vastgesteld. Op deze manier is plaats voor alle bestaande B&B's (mits zij zich uitdrukkelijk bij de gemeente melden voor 1 januari 2023) plus nog een aantal nieuwelingen, die na 1 januari 2023 een B&B in het stadsgebied Weesp willen starten.
Gezien de omvang van de wijken en het nu bekende aanbod in Weesp is zo een goede vergelijking gemaakt met andere wijken in Amsterdam. Afwijken van de systematiek zou moeilijk te onderbouwen zijn omdat voor Weesp geen bijzondere omstandigheden bekend zijn die een andere methodiek rechtvaardigen. Afwijken zou zelfs kunnen leiden tot een hernieuwde discussie over B&B quota in heel Amsterdam.
Overigens heeft de quota vaststelling in Amsterdam nergens tot problemen geleid in de zin dat B&B's moesten worden afgewezen. Bijna drie jaar na invoering van de vergunningplicht is in alle wijken nog ruimte beschikbaar voor nieuwe B&B's. Voor Weesp geldt daarbij dat via Airbnb slechts 34 advertenties in Weesp bekend zijn waarbij een deel geen B&B is, maar vakantieverhuur (verhuur gehele woning). De verdeling is ongelijkmatig met een zwaartepunt in het oude centrum, maar de 'plus 10%' moet ook daar geen problemen opleveren.

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 28 oktober 2021 8:44
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Actielijst wrvoorraad 281021.docx
Urgentie: Hoog

Hoi allen,

5.1.2.e belde vanochtend dat de flap voor de duostaf van 4 november uiterlijk om 12.00 moet worden aangeleverd. Eerder hadden we begrepen dat dat ook maandag kon, dus daar is nu vanochtend acuut even tijd voor nodig. Ik wil daarom toch voorstellen het overleg van 11.00 uur te annuleren.
5.1.2.e wil jij dan rond 11.00-11.30 een tekst aanleveren over nadere onderbouwing van de quota B&B (zie eerdere mail).
5.1.2.e kun jij antwoord geven op de vraag over kamergewijze verhuur, ook voor die tijd.

Dan verwerk ik dat gelijk erin.

5.1.2.e Wil jij aanwezig zijn bij de duostaf van 4 november? Laat maar weten, dan stuur ik de uitnodiging aan je door.

Ik spreek jullie volgende week en bel vooral als er nog vragen zijn over de flap van de duostaf!

Groet, 5.1.2.e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 28 oktober 2021 8:10
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Actielijst wrvoorraad 281021.docx

Beste allen,

Bijgaand de actielijst voor het overleg beleid woonruimtevoorraad Weesp om 11 uur straks.
De acties in groen zijn al afgerond.

Groet,
5.1.2,e

Voordracht voor de College vergadering van 30 november 2021

Portefeuille: Bouwen en Wonen (25)

Agendapunt: B7

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Overgangsregeling woonruimteverdeling in Weesp in 2022 en integratie in de Huisvestingsverordening van Amsterdam per 2023

Het college van burgemeester en wethouders besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van het voornemen van het college van B&W van Weesp om een overgangsregeling per 24 maart 2022 vast te stellen, waarmee alle sociale corporatiewoningen in Weesp worden toegewezen aan inwoners van Weesp.

2. In te stemmen de taakstelling statushouders voor Weesp en de gemeente Amsterdam in 2022 gescheiden te houden.

3. In te stemmen met het verder uitwerken van de toevoeging van Weesp aan het werkingsgebied van de Amsterdamse Huisvestingsverordening per 1 januari 2023, hoofdstuk woonruimteverdeling op basis van de volgende uitgangspunten:

3.1. In de eerste acht jaar na invoering, tot 1 januari 2031, krijgen inwoners van het gebied Weesp 60% van de corporatiewoningen in het voormalig grondgebied van Weesp aangeboden met kernvoorrang, waarvoor 100% van de sociale nieuwbouw corporatiewoningen ingezet worden.

3.2. Inwoners van Weesp met een inschrijving op WoningNetregio Gooi en Vechtstreek krijgen vanaf 1 januari 2023 een gratis inschrijving in WoningNet Stadsregio Amsterdam. Daarbij krijgen zij hun wachttijd (zoekwaarde) ook toegekend in WoningNet Stadsregio Amsterdam.

3.3. Vanaf 1 januari 2023 worden de taakstellingen voor statushouders van Amsterdam en Weesp samengevoegd. Met Ymere worden afspraken gemaakt, dat zij bij plaatsing rekening houdt met spreiding en leefbaarheid. Ook wordt dit gemonitord en zo nodig bijgesteld.

4. In te stemmen met het verder uitwerken van de toevoeging van Weesp aan het werkingsgebied van de Amsterdamse Huisvestingsverordening per 1 januari 2023 betreffende de woonruimtevoorraad op basis van het uitgangspunt dat het Amsterdamse beleid één op één wordt overgenomen in Weesp, met als aanvullingen:

4.1. Bestaande legale kamerverhuursituaties krijgen per 1 januari 2023 een omzettingsvergunning

4.2. De registratieplicht toeristische verhuur, na een wettelijke overgangstermijn van een half jaar, van kracht te laten worden per 1 juli 2023 en dit eveneens te doen laten gelden voor de vergunningplicht en de meldplicht.

4.3. B&B eigenaren de gelegenheid te geven tot 1 januari 2023 om een B&B bij de gemeente te melden.

4.4. Een overgangsregeling in te voeren, waarbij huidige legale B&B's, per 1 juli 2023 een vergunning krijgen mits zij voldoen aan de regels van de bestemmingsplannen zoals die nu al gelden in Weesp.

5. In te stemmen met bijgevoegde raadsinformatiebrief inzake de afspraken tussen Weesp en Amsterdam die zijn gemaakt over de toekomstige regelingen inzake de woonruimteverdeling en de woonruimtevoorraad en over de toekomstige besluitvorming daarover.

Kernboodschap

Per 24 maart 2022 fuseert Weesp met de gemeente Amsterdam. Per 1 januari 2023 wordt Weesp toegevoegd aan het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam. Daarbij is op het gebied van woonruimteverdeling een aantal overgangsregelingen vastgesteld, om uitwerking te geven aan de afspraken uit het bestuursakkoord bij de fusie. Omdat opname van Weesp in de Huisvestingsverordening van Amsterdam niet eerder mogelijk is dan 1 januari 2023 wordt voor 2022 op het gebied van woonruimteverdeling een overgangsregeling uitgewerkt, die ervoor moet zorgen dat de positie van inwoners van Weesp bij het zoeken naar een sociale huurwoning ook in deze periode niet achteruit gaat.

Bestuurlijke achtergrond

Bestuursakkoord fusie Weesp: De raden van de gemeenten Amsterdam en Weesp hebben op respectievelijk 22 januari 2020 en 6 februari 2020 het herindelingsontwerp vastgesteld. Het bestuurlijk akkoord van Weesp en Amsterdam vormt de grondslag voor de overgangsregeling woonruimteverdeling.

Weesp en Amsterdam hebben afgesproken om Weesper woningzoekenden te garanderen, dat binnen de sociale woningvoorraad van Weesp (corporatiewoningen) de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning van vergelijkbare kwaliteit, omvang en prijs gelijk blijft (dus niet meer en niet minder) dan die welke gemiddeld in de afgelopen periode van vijf jaar voor die Weesper woningzoekende gold binnen de regio Gooi en Vechtstreek.

Deze garantie wordt geleidelijk in acht jaar afgebouwd voor toekomstige Weesper woningzoekenden.

Bestuurlijke prioriteit

Weesp en Amsterdam hebben in februari 2020 het bestuursakkoord ondertekend met aandacht voor de woonruimteverdeling in Weesp. Dit doen zij door de Weesper woningzoekenden te garanderen, dat binnen de sociale woningvoorraad van Weesp de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning van vergelijkbare kwaliteit, omvang en prijs gelijk blijft (dus niet meer en niet minder) dan die welke gemiddeld in de afgelopen periode van vijf jaar voor die Weesper woningzoekende gold binnen de regio Gooi en Vechtstreek. Deze garantie heeft een looptijd van acht jaar.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet artikel 160, eerste lid, onderdeel b *Het college is in ieder geval bevoegd: b. beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.*

Gemeentewet artikel 169, eerste lid *Het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raadverantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur.*

Gemeentewet artikel 169, tweede lid *Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitaefening van zijn taak nodig heeft.*

Wet algemene regels herindeling artikel 30, eerste lid

De op de dag, voorafgaande aan de datum van herindeling, in een gemeente van krocht zijnde gemeentelijke voorschriften gelden gedurende twee jaren na die datum niet voor aan die gemeente toegevoegd gebied, voor zover het bevoegde orgaan van die gemeente deze voorschriften niet eerder voor dat gebied geldend verklaart.

Huisvestingswet artikel 4, eerste lid

De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaor regels geven met betrekking tot:

a. het in gebruik nemen of geven van woonruimte, en

b .wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

Onderbouwing besluit

Op 24 maart 2022 fuseren Weesp en Amsterdam. In het bestuursakkoord bij de fusie is afgesproken dat er een overgangsregeling wordt gemaakt op het gebied van woonruimteverdeling. Deze is de afgelopen periode verder uitgewerkt. Ook is uitgewerkt wat het beleid op het gebied van woonruimtevoorraad voor Weesp betekent. Weesp neemt het Amsterdamse beleid op het gebied van woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad over. Wijzigingen die nodig zijn op basis van de overgangsregeling, of aanvullende voorstellen voor quota en overgangsbeleid worden in deze voordracht toegelicht.

De inhoudelijke uitwerking wordt aan de colleges van Weesp en Amsterdam voorgelegd ter instemming. De door beide colleges geaccordeerde uitgangspunten zijn de basis voor verdere uitwerking in de Huisvestingsverordening van Amsterdam per 1 januari 2023. De Huisvestingsverordening 2023 wordt in het najaar van 2022 aan het college en de raad van Amsterdam voorgelegd. Het vaststellen van de verordening is een raadsbevoegdheid.

Ad 1

De aanpassingen in WoningNet en het uitwerken van de overgangsregeling kost tijd. Daarom is afgesproken dat Weesp per 1 januari 2023 wordt opgenomen in de Huisvestingsverordening van Amsterdam. Tot die tijd blijft de huidige Huisvestingsverordening van Weesp van kracht. Dit is ook na een fusie mogelijk op grond van de Wet algemene richtlijnen herindelingen (gemeenten).

Voor inwoners van Weesp vervalt echter per 24 maart 2022 wel de regionale voorrang in de regio Gooi en Vechtstreek omdat Weesp dan geen onderdeel meer is van die regio. Met regio Gooi en Vechtstreek zijn wel afspraken gemaakt dat Weesp tot 1 januari 2023 de woningen kan aanbieden via WoningNet Gooi en Vechtstreek. Om te voorkomen dat inwoners van Weesp er in 2022 op achteruit gaan worden door Weesp wijzigingen in de huisvestingsverordening van Weesp voorbereid per 24 maart 2022. De wijzigingen zorgen ervoor dat inwoners van Weesp een voorrangspositie krijgen op alle vrijkomende woningen in Weesp in de periode van 24 maart 2022 tot 1 januari 2023, met uitzondering van toewijzing aan statushouders.

Ad. 2

De huisvestingsverordening van Weesp blijft in 2022 van kracht. In 2022 volgt Weesp de huidige werkwijze. Om de positie van woningzoekenden uit Weesp in 2022 te garanderen is bestuurlijk besproken de taakstelling voor het huisvesten van statushouders van Weesp in 2022 ook gescheiden houden van de taakstelling van Amsterdam.

Ad. 3

In te stemmen met het verder uitwerken van de toevoeging van Weesp aan het werkingsgebied van de Amsterdamse Huisvestingsverordening per 1 januari 2023, hoofdstuk woonruimteverdeling.

Ad. 3.1

In de eerste acht jaar na invoering, tot 1 januari 2031, krijgen inwoners van het gebied Weesp 60% van de woningen in het voormalig grondgebied van Weesp aangeboden met lokale voorrang. Ook is bestuurlijk besproken dat daarvoor 100% van de sociale corporatienieuwbouwwoningen gebruikt worden.

Uitgangspunt is dat de Amsterdamse regels voor woonruimteverdeling vanaf 1 januari 2023 van toepassing zijn op Weesp. Dat geldt voor reguliere woningzoekenden en urgenten. In het bestuursakkoord bij de fusie is afgesproken dat de positie van inwoners van Weesp niet achteruit mag gaan en geleidelijk wordt afgebouwd. De afspraken uit het bestuursakkoord worden uitgewerkt door met ingang van 1 januari 2023 60% van de sociale corporatiewoningen in Weesp met voorrang aan te bieden aan inwoners van Weesp. Dat is het huidige percentage woningen dat aan inwoners van Weesp wordt toegewezen. Jaarlijks zijn dat ca. 75 woningen. Dit loopt tot 1 januari 2031. De 60% voorrang in totaal wordt gedifferentieerd naar doelgroepen. Het percentage voorrang wordt daarbij gebaseerd op het aandeel woningen in Weesp dat nu aan inwoners van Weesp wordt toegewezen. Om de regeling eenvoudig te houden en om inwoners van Weesp te compenseren voor de langere wachttijd in WoningNet Stadsregio Amsterdam, wordt bij nader inzien niet gewerkt met een geleidelijke afbouw.

Ad. 3.2.

Vanaf 1 januari 2023 wordt Weesp opgenomen in de Huisvestingsverordening van Amsterdam en worden de woningen van Weesp geadverteerd in WoningNet Stadsregio Amsterdam. De inwoners van Weesp die een inschrijving hebben in WoningNet Gooi en Vechtstreek krijgen een gratis inschrijving aangeboden in WoningNet Stadsregio Amsterdam. De zoekwaarde wordt daarbij 1 op 1 omgezet naar inschrijfduur/wachtpunten.

Ad. 3.3

Vanaf 1 januari 2023 worden de taakstellingen voor statushouders van Amsterdam en Weesp samengevoegd. Bestuurlijk is uitgesproken dat samenvoeging van de taakstelling niet moet leiden tot huisvesting van een onevenredig groot deel statushouders in Weesp. Om dit te borgen worden met Ymere afspraken gemaakt hierover, waarbij de ontwikkeling gemonitord wordt. Ymere is de enige woningcorporatie die in Weesp actief is.

Uitgangspunt daarbij is dat het aandeel statushouders dat in Weesp gehuisvest wordt in evenwicht is met het aandeel inwoners van Weesp in relatie tot Amsterdam. Als daar op basis van de monitoring aanleiding toe is, worden de afspraken zo nodig bijgesteld. Deze toezegging moet, in het belang van Weesp, in een bestuurlijke afspraak met Ymere worden opgenomen.

Ad. 4

In te stemmen met het verder uitwerken van de toevoeging van Weesp aan het werkingsgebied van de Amsterdamse Huisvestingsverordening per 1 januari 2023 betreffende de woonruimtevoorraad op basis van het uitgangspunt dat het Amsterdamse beleid één op één wordt overgenomen in Weesp, met als aanvullingen:

Ad 4.1

Er zijn enkele bestaande legale kamerverhuursituaties in beeld. Deze krijgen per 1 januari 2023 een omzettingsvergunning. Een aparte overgangsregeling is daarom niet nodig. Voor mogelijk nog onbekende gevallen zal maatwerk worden toegepast.

Ad. 4.2

Per 1 januari 2023 worden de Amsterdamse regels ingevoerd in Weesp. Voor toeristische verhuur (vakantieverhuur en B&B) geldt in Amsterdam in alle situaties een vergunningplicht (om te kunnen verhuren), en een registratieplicht (om te kunnen adverteren). Daarnaast geldt voor vakantieverhuur een meldplicht van verhuurde nachten. Voor de registratieplicht geldt een wettelijke overgangstermijn van zes maanden na inwerking treden van de regel in de verordening. De verordening wordt aangepast per 1 januari 2023, dus registratieplicht is vanaf 1 juli 2023 afdwingbaar. Om voor de burger en de uitvoering de nieuwe regels inzichtelijk en eenvoudig te houden, wordt voorgesteld ook de vergunningplicht en de meldplicht voor vakantieverhuur pas per 1 juli 2023 in werking te laten treden.

Ad. 4.3

B&B's de gelegenheid te geven tot 1 januari 2023 om hun B&B bij de gemeente te melden.

Ad. 4.4

Een overgangsregeling in te voeren, waarbij huidige legale B&B's (die al voldoen aan de voorwaarden van de bestemminsplannen in Weesp), per 1 juli 2023 een vergunning krijgen. Uitzonderingen, zoals bijvoorbeeld kleine hotels, per geval te beoordelen met als uitgangspunt dat logiesverblijven die legaal opereerden een passende vergunning krijgen. Het college van Weesp te verzoeken tot 1 januari 2023 geen vergunning meer te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van B&B-voorwaarden.

De regels voor B&B in Weesp zijn ruimer dan in Amsterdam. In Amsterdam kunnen maximaal vier personen verblijven per nacht, in Weesp is dit maximum op acht gesteld. Met directie Economische Zaken Amsterdam wordt in overleg getreden hoe met deze bestaande grotere B&B's wordt omgegaan. Naar verwachting is het aantal gevallen zeer beperkt.

Ad.5

De colleges van Amsterdam en Weesp maken afspraken over de uitwerking van het bestuursakkoord bij de fusie. Deze beleidsmatige afspraken moeten voor wat betreft woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad worden uitgewerkt in wijzigingsvoorstellen in de Huisvestingsverordening van Amsterdam per 2023. Deze zullen in het najaar van 2022 aan de gemeenteraad van Amsterdam worden aangeboden ter vaststelling. De overgangsregeling voor woonruimteverdeling in 2022, wordt op 10 maart 2022 aan de gemeenteraad van Weesp aangeboden ter vaststelling.

Bijgevoegde informatiebrief voor de raden is bedoeld om hen te informeren over de afspraken die op collegeniveau zijn gemaakt over uitwerking van het bestuurlijk akkoord bij de fusie, dat begin 2020 zowel door de raad van Amsterdam, als de raad van Weesp is vastgesteld. De gemeenteraad van Amsterdam heeft de raadsbrief op 7 december 2021 via de Dagmail ontvangen. Tevens is de raadsbrief op 19 januari 2022 tkn geagendeerd voor de raadscommissie Wonen en Bouwen.

Participatie

In 2019 heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Deze participatie bestond onder andere uit een enquête, die is ingevuld door ruim 23.000 inwoners van de regio en door 9.096 inwoners van de gemeente Amsterdam (dat is 1,1% van het totaal aantal inwoners van Amsterdam). Daarnaast zijn er bijeenkomsten georganiseerd voor verschillende doelgroepen, zoals jongeren en huurderverenigingen. Gedurende het traject heeft er regelmatig overleg plaatsgevonden met huurderskoepels en verenigingen en zijn zorginstellingen betrokken. Tot slot heeft in de periode 2 juni 2020 tot en met 28 juli 2020 formele inspraak plaatsgevonden.

De overgangsregeling voor Weesp 2022 wordt in maart 2022 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Weesp.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Nog niet bekend

Overige toelichting

Financiering wordt deels geregeld via begroting Weesp 2022. Voor de overige uitspraken staat conform bestuursakkoord bij de fusie Amsterdam aan de lat. De posten die betrekking hebben op Wonen moeten worden opgenomen in de Wonen begroting. Voor een belangrijk deel van de kosten is in de begroting van Wonen voor 2022 nog geen dekking gevonden. Naast de € 250.000 aan uitvoeringskosten voor de woonruimteverdeling die we reeds in zicht hebben, gaat het om verdere uitvoeringskosten voor de woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad die op dit moment nog niet precies kunnen worden berekend (PM-posten). Naar schatting kunnen de kosten voor de uitvoering in totaal uitkomen op een bedrag van € 500.000. Daarvoor moet in 2022 een oplossing worden gevonden. Indien er zich intussen geen andere dekkingsbron aandoet, zal dit bedrag als knelpunt worden aangedragen bij de Voorjaarsnota 2022.

Conclusie

Communicatie

Binnen de gemeente

Er verandert veel voor Weespers, op allerlei gebieden. Een van de eerst voelbare veranderingen met veel impact is de periode van 24 maart 2022 tot 1 januari 2023. Woningzoekenden kunnen die 9 maanden alleen een sociale huurwoning zoeken in Weesp. Dat kan voor sommige mensen een voordeel zijn. Het kan voor anderen een probleem zijn. We moeten heel helder zijn over dit gevolg van de fusie. We zetten de feiten op een rij en geven per groep aan wat het voor hen betekent. Als dat verhaal staat en via verschillende kanalen aan de Weespers is verteld, kunnen we ook meteen een volgende stap doen. Weespers moeten een geïnformeerde keus kunnen maken over hoe ze om willen gaan met het interbellum van 9 maanden. Daarom moeten we ook vertellen hoe het vanaf 1 januari 2023 gaat, in het systeem van Amsterdam/Amstelland. We moeten mensen helpen om zo goed mogelijk hun afwegingen te maken. Naast het vertellen van ons verhaal aan de Weespers, moeten we ook luisteren. En dat betekent vooral dat er een loket moet zijn waar bezorgde Weespers hun eigen situatie kunnen bespreken. Dat wordt naar alle waarschijnlijkheid hun eigen corporatie, maar we moeten ervoor zorgen dat het gemakkelijk toegankelijk is. Bovendien moeten we ervoor zorgen dat we weten met voor vragen en dilemma's bewoners naar het loket komen. Dat helpt ons om de communicatie bij te sturen, maar ook om te zien of de overgangsregeling goed werkt. Het belangrijkste risico zit hem in de het vertrouwen van de Weespers in de goede afloop van de fusie. Met dit gevolg zeggen we impliciet dat Weespers dus tijdelijk op achterstand worden gezet. Dat kan gevolgen hebben voor het vertrouwen in andere veranderingen door de fusie op alle vlakken. Het kan er voor zorgen dat de beide gemeenten met argusogen worden bekeken en kritisch worden bevraagd. Dat is zeer positief, en als dat allemaal goed gaat, leidt het tot gedragen besluiten. Als het niet goed gaat, leidt het tot vertragingen en ophef.

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Voordracht voor de College vergadering van 30 november 2021

B&W

Buiten de gemeente

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2021-121312	Advies (pdf)
AD2021-115260	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2021-121311	Overgangsregelingen Weesp.docx (msw12)
AD2021-140388	Raadsbrief.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e @amsterdam.nl 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e @amsterdam.nl 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e @amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten, voorts wordt de portefeuillehouder gemachtigd tot het maken van tekstuele wijzigingen en tot het bepalen van het moment van openbaarmaking

geven wat het verschil zal zijn. B&B's met een vergunning houden uiteraard hun vergunning, ongeacht het quotum in hun wijk.

Kamerverhuurquota
Voor de nieuw gevormde wijken, inclusief de vier nieuwe wijken in Weesp, moet een nieuw quotum worden vastgesteld. Het college stelt hierbij voor om dezelfde methodiek te hanteren als in april 2020, toen in Amsterdam de vergunning kamerverhuur werd ingevoerd. Het quotum is 5% van het aantal woningen groter of gelijk aan 60 vierkante meter in de betreffende wijk. Door wijzigingen in de voorraad door bijvoorbeeld nieuwbouw, splitsen, verbouwingen etc. kan het zijn dat het totaal van de nieuwe quota in de nieuw gevormde wijken in Amsterdam iets afwijkt van het quotum van de oude wijk voor de nieuwe indeling. In totaal zal het wijkquotum voor kamerverhuur in de Amsterdamse wijken van voor de fusie en de nieuwe wijkindeling met 56 toenemen. De nieuwe quota zullen voor 1 januari 2023 worden vastgesteld door het college en per 1 januari 2023 in werking treden. Tot die tijd gelden de huidige wijkquota in Amsterdam. Ook in Weesp zullen de nieuwe quota per 1 januari 2023 in werking treden. Tot die tijd gelden de huidige regels van Weesp met betrekking tot kamerverhuur.(PM wijkquota Weesp)

Huisvestingsverordening ook in Weesp
Op 24 maart 2022 is Weesp met de gemeente Amsterdam gefuseerd. Er is afgesproken om voor het grondgebied van Weesp per 1 januari 2023 de Huisvestingsverordening van Amsterdam te laten gelden. De schaarste analyse over Weesp in het rapport 'Schaarste op de Amsterdamse woningmarkt 2022' wijst namelijk uit dat er in Weesp ook sprake is van schaarste op de woningmarkt. '*Weesp lijkt een 'klein Amsterdam' met naoorlogse woonwijken die qua prijsniveau aansluiten bij Amsterdam Zuidoost. Maar ook met een centrum en een zone nabij de Vecht met prijzen die niet onderdoen voor die in de centrale zone van Amsterdam. Weesp en Amsterdam maken beide deel uit van de MRA, waarmee het woningtekort, de woningschaarste van de MRA beide gemeenten raakt. In alle gemeenten, wijken en buurten van de MRA wordt deze schaarste gevoeld',* zo staat in het rapport beschreven. De regels uit de verordening sluiten aan op de woningmarkt en de dynamiek van Weesp, die vergelijkbaar is met (delen van) Amsterdam. 5.1,2,e
Bij de toepassing van de huisvestingsverordening in Weesp wordt rekening gehouden met de afspraken uit het bestuurlijk akkoord, waaronder de afspraak dat de positie van de woningzoekende uit Weesp in de acht jaar na de fusie er niet erop achteruit mag gaan.

Regels voor woninggebruik
De huisvestingsverordening van Weesp bevatte geen regels om de woningvoorraad te reguleren. Woninggebruik zoals kamerverhuur, woningvormen, onttrekking en toeristische verhuur waren niet in de verordening van Weesp geregeld. De inwerkingtreding van de huisvestingsverordening in Weesp heeft gevolgen voor onder meer kamerverhuur, woningvormen en toeristische verhuur in Weesp.

Kamerverhuur voor en na 1 januari in Weesp
Kamerverhuur is met name voor jongeren, studenten en starters een mogelijkheid om aan woonruimte te komen op de gespannen woningmarkt. Een overmaat aan kamerverhuur kan echter ook (nadelige) gevolgen hebben voor de woningvoorraad en de leefbaarheid van wijken. Amsterdam maakt woningdelen mogelijk, maar stelt tegelijkertijd een aantal regels om ongewenste effecten te voorkomen, deze regels gelden straks ook voor Weesp.

Het beleid van Weesp is dat kamerverhuur niet is toegestaan. Het verbod op kamerverhuur in Weesp volgt uit het voorbereidingsbesluit
Wel is het mogelijk om een omgevingsvergunning aan te vragen voor het gebruik van de woning voor kamerverhuur in afwijking van het voorbereidingsbesluit. Het is de wens om deze regels tot 1 januari 2023 te laten gelden. Vanaf 1 januari 2023 wordt kamerverhuur gereguleerd via de huisvestingsverordening Amsterdam.
Tot 1 januari 2023 is het mogelijk een omgevingsvergunning voor gebruik van de woning voor kamerverhuur in strijd met bestemming aanvragen en vanaf 2023 is voor kamerverhuur een zogenaamde omzettingsvergunning nodig op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam. Vanaf 2023 gelden dan ook de wijk- en pandquota voor kamerverhuur in Weesp. Om het aantal vergunde kamerverhuursituaties voor de quota's bij te kunnen houden, wordt voor vergunningen die tot 1 januari 2023 zijn verleend een kamerverhuur vergunning vanuit de huisvestingsverordening verstrekt.

Woningvormen
Woningvormen is het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere zelfstandige woonruimten. Bij woningvorming wordt doorgaans een grotere woonruimte die geschikt is voor grotere huishoudens, verbouwd tot kleinere woonruimten voor kleinere huishoudens. Daarnaast heeft woningvorming effect op de leefbaarheid. In Amsterdam is hier een vergunning voor nodig. De belangrijkste regel komt er op neer dat grote woningen geschikt voor gezinnen pas gevormd mogen worden als deze groter zijn dan 200m2 en de nieuwe woningen minimaal 100m2 zijn en dat andere woningen vanaf een oppervlakte van 100m2 gevormd mogen worden naar woningen van tenminste 18m2 en in sommige stadsdelen 40m2.
In Weesp is woningvormen vanwege de regels in het bestemmingsplan niet toegestaan.
Indien een eigenaar toch woningen wil vormen is daar een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik met het bestemmingsplan voor nodig. Vanaf 2023 komt daar voor nieuwe gevallen een vergunning voor woningvormen op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam bij. Bestaande gevallen met een omgevingsvergunning hoeven niet alsnog een vergunning voor woningvormen op grond van de huisvestingsverordening aan te vragen.

Bed and Breakfast
Alle regels betreffende vakantieverhuur en B&B zoals die al in Amsterdam golden, gaan ook gelden in Weesp. Voor B&B komt er een overgangsregeling die inhoudt dat iedereen die al in B&B heeft zich tot 1 januari 2023 kan melden bij de gemeente. Vanaf 1 januari 2023 kan dan een vergunning worden aangevraagd, waarbij die vergunning net als in de rest van Amsterdam geldig is tot 1 juli 2028. Om in aanmerking te komen voor een vergunning moet de B&B wel aan de voorwaarden voldoen, zoals die tot 1 januari 2023 in Weesp golden. Bij tijdige melding en voldoend aan de voorwaarden, zal er voor gemelde B&B's in ieder geval ruimte binnen het quotum zijn, zodat de bedrijfsvoering niet in gevaar komt.
Bij vakantieverhuur, de incidentele toeristische verhuur van de gehele woning, is geen overgangsbeleid van toepassing.
Om de ingang van de regels zo eenvoudig en eenduidig mogelijk te maken, geldt voor zowel B&B als vakantieverhuur dat deze regels pas op 1 juli 2023 van kracht worden. Tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2023 hebben de verhuurders de tijd om hun woning te registreren en een vergunning aan te vragen. Tot die tijd gelden de regels zoals die nu in Weesp gelden.

Opkoopbescherming
Per 1 april 2022 is de regeling opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening 2022 voor alle stadsdelen van de gemeente Amsterdam van kracht waardoor koopwoningen met een WOZ-

waarde tot en met €512.000 (prijsgrens voor 2022) na aankoop voor vier jaar niet verhuurd mogen worden, tenzij er een vergunning of ontheffing voor is verleend. De opkoopbescherming heeft als voornaamste doel om schaarste aan goedkope- en middeldure koopwoningen te bestrijden. Vanaf 2023 gaat de regeling opkoopbescherming tevens voor Weesp gelden. Ook in het stadsgebied Weesp is er namelijk schaarste aan dit segment koopwoningen, zo wijst de schaarste analyse van Weesp wijst uit. Het verhuurverbod van de opkoopbescherming zal voorkomen dat beleggers koopwoningen kopen om te verhuren, waardoor ook starters en doorstromers in de gemeente Weesp meer kans maken op een koopwoning. (PM: Op basis van de prijsgrens van 2022 is de verwachting dat ongeveer ... procent van de koopwoningen in Weesp onder de regeling gaan vallen.)

Actualisatie WOZ-waardegrens opkoopbescherming

De regeling opkoopbescherming is per 1 april 2022 in werking getreden in Amsterdam. Vanaf die datum kunnen nieuwe eigenaren van koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met € 512.000 deze woning niet zonder vergunning of ontheffing verhuren. Bij het invoeren van de opkoopbescherming is de prijsgrens berekend op basis van WOZ-waardes van woningen van eigenaar-bewoners in Amsterdam uit 2021 (peildatum 2020). De WOZ-waardegrens wordt periodiek aangepast aan de marktontwikkelingen van de woningmarkt zodat de beoogde werking van de opkoopbescherming gediend blijft. Wijziging van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2023 is de eerste gelegenheid hiervoor. De WOZ-waardegrens voor de opkoopbescherming voor 2023 wordt op dezelfde wijze berekend als bij de invoering in 2022., maar nu inclusief de gegevens van het stadsgebied Weesp. De prijsgrens voor 2023 zal bij het vrijgeven van de wijzigingsverordening (dat is per 1 juli, toch?)nog niet bekend zijn, omdat de benodigde data van dan nog niet beschikbaar en verwerkt zijn. Waarschijnlijk is de prijsgrens medio juli 2022 opnieuw berekend. Het actualiseren van de prijsgrens is geen beleidswijziging omdat de berekeningsmethode en de onderbouwing daarvan hetzelfde blijft. Inspraak op de prijsgrens is daarom niet vereist. (@ 5.1.2,e MOET DEZE PARAGRAAF DAN WEL IN DE TOELICHTING???)

---

1. Beleidstoelichting wijziging Hvv 2023

2. Beleidstoelichting

Nieuwe wijkquota

Weesp en Amsterdam zijn op 24 maart 2022 gefuseerd. De vier wijken van Weesp zijn daarmee onderdeel geworden van Amsterdam. Naast deze toevoeging zijn tevens grotere wijken in Zuidoost, Nieuw-West en het Westelijk Havengebied gesplitst, zijn de wijken Geuzeveld en Eendracht samengevoegd en hebben enkele wijken een andere naam gekregen. In Amsterdam geldt voor Bed and Breakfast (B&B) en kamerverhuur per wijk een quotum (maximaal aantal te verlenen vergunningen), met behulp waarvan het college de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid in de wijken wil beschermen. Omdat de quota per wijk gelden, moeten vanwege de nieuwe wijkindeling voor sommige wijken nieuwe quota voor kamerverhuur en Bed & Breakfast (B&B) worden vastgesteld. Wijken die alleen van naam zijn veranderd, houden hetzelfde quotum. In plaats van 99 wijken heeft Amsterdam voortaan 110 wijken.

B&B quota

De fusie betekent dat in Weesp dezelfde regels voor B&B gelden als die al golden in Amsterdam. Eén van die regels is dat er een quotum is voor het aantal B&B's per wijk. Voor de vier nieuwe wijken in Weesp geldt dat iedereen die al in B&B heeft zich tot 1 januari 2023 kan melden bij de gemeente. Het college wil bestaande B&B's in Weesp niet benadelen en daarom stelt het college voor B&B's die al in 2022 in Weesp actief waren, een overgangsbeleid voor. Deze B&B's kunnen – als ze aan de inhoudelijke voorwaarden voldoen – een vergunning aanvragen zonder dat het quotum daarbij in de weg staat. Voor nieuwe B&B's (aangevraagd vanaf 1 januari 2023) wordt ook ruimte gemaakt binnen het quotum, maar die ruimte is niet onbeperkt. Mochten er onverhoopt veel nieuwe aanvragen zijn, dan kan een loting aan de orde zijn. Deze methode is vergelijkbaar met die van Amsterdam in 2019, toen daar met ingang van 1 januari 2020 de quota werden ingevoerd. Per wijk is een minimaal quotum van 15 vergunningen beschikbaar. Het quotum wordt door het college definitief vastgesteld na 1 januari 2023 als alle aanmeldingen bekend zijn. Het is dus wel belangrijk dat bestaande B&B's in Weesp zich tijdig bij de gemeente melden (via bedandbreakfast.weesp@amsterdam.nl), want vanaf 1 januari 2023 geldt elke aanvraag als een nieuwe aanvraag zonder overgangsrecht. Het college verwacht niet dat een loting nodig is, zoals dat ook in 2020 in Amsterdam niet nodig was. Voor heel Weesp komt er een quotum van minimaal 60, terwijl het aantal B&B's in Weesp op grond van de advertenties op de grootste verhuurplatforms aanmerkelijk lager ligt. Alle B&B's, zowel bestaande als nieuwe, kunnen een aanvraag indienen tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2023. Pas vanaf 1 juli 2023 geldt voor B&B in Weesp de vergunningplicht.

Buiten Weesp zijn alleen wijken in Zuidoost, Nieuw-West en het Westelijk havengebied daadwerkelijk gewijzigd. Voor deze wijken moet dan ook een nieuw quotum worden vastgesteld. Hierbij wordt gekeken naar het aantal vergunningen dat tot en met 2022 in die (nieuwe) wijken is verleend. Per wijk is altijd een minimum van 15 vergunningen beschikbaar. Gevolg is dat het quotum voor B&B licht zal worden uitgebreid. Er zijn immers meer wijken bijgekomen en iedere wijk heeft een quotum van minimaal 15. Daartegenover staat dat dit alleen wijken betreft waar de toeristische druk en logiesgebruik van woningen laag is. De quota in de wijken in stadsdeel Centrum en in de wijken binnen de ring veranderen niet. Omdat de nieuwe quota moeten worden gebaseerd op het aantal aangevraagde vergunningen tot 1 januari 2023, is nog niet precies aan te

geven wat het verschil zal zijn. B&B's met een vergunning houden uiteraard hun vergunning, ongeacht het quotum in hun wijk.

Kamerverhuurquota
Voor de nieuw gevormde wijken, inclusief de vier nieuwe wijken in Weesp, moet een nieuw quotum worden vastgesteld. Het college stelt hierbij voor om dezelfde methodiek te hanteren als in april 2020, toen in Amsterdam de vergunning kamerverhuur werd ingevoerd. Het quotum is 5% van het aantal woningen groter of gelijk aan 60 vierkante meter in de betreffende wijk. Door wijzigingen in de voorraad door bijvoorbeeld nieuwbouw, splitsen, verbouwingen etc. kan het zijn dat het totaal van de nieuwe quota in de nieuw gevormde wijken in Amsterdam iets afwijkt van het quotum van de oude wijk voor de nieuwe indeling. In totaal zal het wijkquotum voor kamerverhuur in de Amsterdamse wijken van voor de fusie en de nieuwe wijkindeling met 56 toenemen. De nieuwe quota zullen voor 1 januari 2023 worden vastgesteld door het college en per 1 januari 2023 in werking treden. Tot die tijd gelden de huidige wijkquota in Amsterdam. Ook in Weesp zullen de nieuwe quota per 1 januari 2023 in werking treden. Tot die tijd gelden de huidige regels van Weesp met betrekking tot kamerverhuur.(PM wijkquota Weesp)

Huisvestingsverordening ook in Weesp
Op 24 maart 2022 is Weesp met de gemeente Amsterdam gefuseerd. Er is afgesproken om voor het grondgebied van Weesp per 1 januari 2023 de Huisvestingsverordening van Amsterdam te laten gelden. De schaarste analyse over Weesp in het rapport 'Schaarste op de Amsterdamse woningmarkt 2022' wijst namelijk uit dat er in Weesp ook sprake is van schaarste op de woningmarkt. '*Weesp lijkt een 'klein Amsterdam' met naoorlogse woonwijken die qua prijsniveau aansluiten bij Amsterdam Zuidoost. Maar ook met een centrum en een zone nabij de Vecht met prijzen die niet onderdoen voor die in de centrale zone van Amsterdam. Weesp en Amsterdam maken beide deel uit van de MRA, waarmee het woningtekort, de woningschaarste van de MRA beide gemeenten raakt. In alle gemeenten, wijken en buurten van de MRA wordt deze schaarste gevoeld',* zo staat in het rapport beschreven. De regels uit de verordening sluiten aan op de woningmarkt en de dynamiek van Weesp, die vergelijkbaar is met (delen van) Amsterdam.
Bij de toepassing van de huisvestingsverordening in Weesp wordt rekening gehouden met de afspraken uit het bestuurlijk akkoord, waaronder de afspraak dat de positie van de woningzoekende uit Weesp in de acht jaar na de fusie er niet erop achteruit mag gaan.

Regels voor woninggebruik
De huisvestingsverordening van Weesp bevatte geen regels om de woningvoorraad te reguleren. Woninggebruik zoals kamerverhuur, woningvormen, onttrekking en toeristische verhuur waren niet in de verordening van Weesp geregeld. De inwerkingtreding van de huisvestingsverordening in Weesp heeft gevolgen voor onder meer kamerverhuur, woningvormen en toeristische verhuur in Weesp.

Kamerverhuur voor en na 1 januari in Weesp
Kamerverhuur is met name voor jongeren, studenten en starters een mogelijkheid om aan woonruimte te komen op de gespannen woningmarkt. Een overmaat aan kamerverhuur kan echter ook (nadelige) gevolgen hebben voor de woningvoorraad en de leefbaarheid van wijken. Amsterdam maakt woningdelen mogelijk, maar stelt tegelijkertijd een aantal regels om ongewenste effecten te voorkomen, deze regels gelden straks ook voor Weesp.

Het beleid van Weesp is dat kamerverhuur niet is toegestaan. Het verbod op kamerverhuur in Weesp volgt uit het voorbereidingsbesluit
Wel is het mogelijk om een omgevingsvergunning aan te vragen voor het gebruik van de woning voor kamerverhuur in afwijking van het voorbereidingsbesluit. Het is de wens om deze regels tot 1 januari 2023 te laten gelden. Vanaf 1 januari 2023 wordt kamerverhuur gereguleerd via de huisvestingsverordening Amsterdam.
Tot 1 januari 2023 is het mogelijk een omgevingsvergunning voor gebruik van de woning voor kamerverhuur in strijd met bestemming aanvragen en vanaf 2023 is voor kamerverhuur een zogenaamde omzettingsvergunning nodig op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam. Vanaf 2023 gelden dan ook de wijk- en pandquota voor kamerverhuur in Weesp. Om het aantal vergunde kamerverhuursituaties voor de quota's bij te kunnen houden, wordt voor vergunningen die tot 1 januari 2023 zijn verleend een kamerverhuur vergunning vanuit de huisvestingsverordening verstrekt.

Woningvormen
Woningvormen is het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere zelfstandige woonruimten. Bij woningvorming wordt doorgaans een grotere woonruimte die geschikt is voor grotere huishoudens, verbouwd tot kleinere woonruimten voor kleinere huishoudens. Daarnaast heeft woningvorming effect op de leefbaarheid. In Amsterdam is hier een vergunning voor nodig. De belangrijkste regel komt er op neer dat grote woningen geschikt voor gezinnen pas gevormd mogen worden als deze groter zijn dan 200m2 en de nieuwe woningen minimaal 100m2 zijn en dat andere woningen vanaf een oppervlakte van 100m2 gevormd mogen worden naar woningen van tenminste 18m2 en in sommige stadsdelen 40m2.
In Weesp is woningvormen vanwege de regels in het bestemmingsplan niet toegestaan.
Indien een eigenaar toch woningen wil vormen is daar een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik met het bestemmingsplan voor nodig. Vanaf 2023 komt daar voor nieuwe gevallen een vergunning voor woningvormen op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam bij. Bestaande gevallen met een omgevingsvergunning hoeven niet alsnog een vergunning voor woningvormen op grond van de huisvestingsverordening aan te vragen.

Bed and Breakfast
Alle regels betreffende vakantieverhuur en B&B zoals die al in Amsterdam golden, gaan ook gelden in Weesp. Voor B&B komt er een overgangsregeling die inhoudt dat iedereen die al in B&B heeft zich tot 1 januari 2023 kan melden bij de gemeente. Vanaf 1 januari 2023 kan dan een vergunning worden aangevraagd, waarbij die vergunning net als in de rest van Amsterdam geldig is tot 1 juli 2028. Om in aanmerking te komen voor een vergunning moet de B&B wel aan de voorwaarden voldoen, zoals die tot 1 januari 2023 in Weesp golden. Bij tijdige melding en voldoend aan de voorwaarden, zal er voor gemelde B&B's in ieder geval ruimte binnen het quotum zijn, zodat de bedrijfsvoering niet in gevaar komt.
Bij vakantieverhuur, de incidentele toeristische verhuur van de gehele woning, is geen overgangsbeleid van toepassing.
Om de ingang van de regels zo eenvoudig en eenduidig mogelijk te maken, geldt voor zowel B&B als vakantieverhuur dat deze regels pas op 1 juli 2023 van kracht worden. Tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2023 hebben de verhuurders de tijd om hun woning te registreren en een vergunning aan te vragen. Tot die tijd gelden de regels zoals die nu in Weesp gelden.

Opkoopbescherming
Per 1 april 2022 is de regeling opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening 2022 voor alle stadsdelen van de gemeente Amsterdam van kracht waardoor koopwoningen met een WOZ-

waarde tot en met €512.000 (prijsgrens voor 2022) na aankoop voor vier jaar niet verhuurd mogen worden, tenzij er een vergunning of ontheffing voor is verleend. De opkoopbescherming heeft als voornaamste doel om schaarste aan goedkope- en middeldure koopwoningen te bestrijden. Vanaf 2023 gaat de regeling opkoopbescherming tevens voor Weesp gelden. Ook in het stadsgebied Weesp is er namelijk schaarste aan dit segment koopwoningen, zo wijst de schaarste analyse van Weesp wijst uit. Het verhuurverbod van de opkoopbescherming zal voorkomen dat beleggers koopwoningen kopen om te verhuren, waardoor ook starters en doorstromers in de gemeente Weesp meer kans maken op een koopwoning. (PM: Op basis van de prijsgrens van 2022 is de verwachting dat ongeveer ... procent van de koopwoningen in Weesp onder de regeling gaan vallen.)

Actualisatie WOZ-waardegrens opkoopbescherming

De regeling opkoopbescherming is per 1 april 2022 in werking getreden in Amsterdam. Vanaf die datum kunnen nieuwe eigenaren van koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met € 512.000 deze woning niet zonder vergunning of ontheffing verhuren. Bij het invoeren van de opkoopbescherming is de prijsgrens berekend op basis van WOZ-waardes van woningen van eigenaar-bewoners in Amsterdam uit 2021 (peildatum 2020). De WOZ-waardegrens wordt periodiek aangepast aan de marktontwikkelingen van de woningmarkt zodat de beoogde werking van de opkoopbescherming gediend blijft. Wijziging van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2023 is de eerste gelegenheid hiervoor. De WOZ-waardegrens voor de opkoopbescherming voor 2023 wordt op dezelfde wijze berekend als bij de invoering in 2022., maar nu inclusief de gegevens van het stadsgebied Weesp. De prijsgrens voor 2023 zal bij het vrijgeven van de wijzigingsverordening (dat is per 1 juli, toch?)nog niet bekend zijn, omdat de benodigde data van dan nog niet beschikbaar en verwerkt zijn. Waarschijnlijk is de prijsgrens medio juli 2022 opnieuw berekend. Het actualiseren van de prijsgrens is geen beleidswijziging omdat de berekeningsmethode en de onderbouwing daarvan hetzelfde blijft. Inspraak op de prijsgrens is daarom niet vereist. (@ 5.1.2,e MOET DEZE PARAGRAAF DAN WEL IN DE TOELICHTING???)

Gemeente Amsterdam

Bijlage 25

Huisvestingsverordening 2020

Informatiebijeenkomst portefeuillehouders Wonen, dagelijks bestuur stadsdelen

12-03-2019

Programma

- 15.45 - 16.00 Introductie HVV, overzicht wijzigingen per 1 januari 2020 en de jaarplanning
- 16.00 - 17.20 Verdieping
  - Bed & Breakfast
- 16.20 - 16.30 *Pauze*
- 16.30 - 17.20 - Woningdelen
  - Vakantieverhuur
- 17.20 - 17.30 Afsluiting

Introductie Huisvestingsverordening

- Van toepassing op schaarse woningen
- Verdeling huurwoningen en behoud en samenstelling woonruimtevoorraad
- Voor de duur van 4 jaar

Overzicht wijzigingen per 1 jan 2020

Woonruimteverdeling	Woonruimtevoorraad
Voorrang bij aangewezen woningen voor onderwijs- en zorgpersoneel	Bed & Breakfast- vergunningplicht & quota
Voorrang nieuwbouw midden segment	Woningdelen- nieuwe voorwaarden & quota
Voorrang op jongerenwoningen voor jongere die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest	Vakantieverhuur- gebiedsverbod
Kader en voorwaarden voor experimenten	Woningvorming
	Woonboten
	Studentenlabel

Planning

Wijzigingen inhoudelijk gereed incl. regelgeving	1-apr-19
MT Wonen: Beleidsnotitie, HVV en beleidsregels 2020	16-april
Staf Wonen: Beleidsnotitie, HVV en beleidsregels 2020	6-mei-19
B&W: vrijgeven voor inspraak	21-mei-19
Inspraak en consultatie stadsdelen (8,5 weken)	1 jun t/m 31 jul 2019
MT Wonen: Beantwoording, HVV en beleidsregels 2020	17-sep-19
Staf Wonen: Beantwoording, HVV en beleidsregels 2020	30-sep-19
B&W: bespreken en agenderen voor de raad	22-okt-19
Cie: Beantwoording, HVV en beleidsregels 2020	20-nov-19
Raad: vaststellen	27-nov-19

Bed & Breakfast

- Bed & Breakfast: het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

- Niet te verwarren met vakantieverhuur: het tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner hotelmatig in gebruik geven van een woonruimte. Anders gezegd: je verhuurt als hoofdbewoner je huis terwijl je zelf afwezig bent (vakantie).

Bed & Breakfast

Onttrekking van woonruimte:

- Zowel bij vakantieverhuur als B&B is sprake van onttrekking van woonruimte waarvoor een vergunning is vereist (Huisvestingswet);
- Voor beide vormen van toeristische verhuur is in de Huisvestingsverordening een vrijstelling onder voorwaarden opgenomen (geen vergunning is vereist, mits je voldoet aan door de gemeente gestelde voorwaarden).

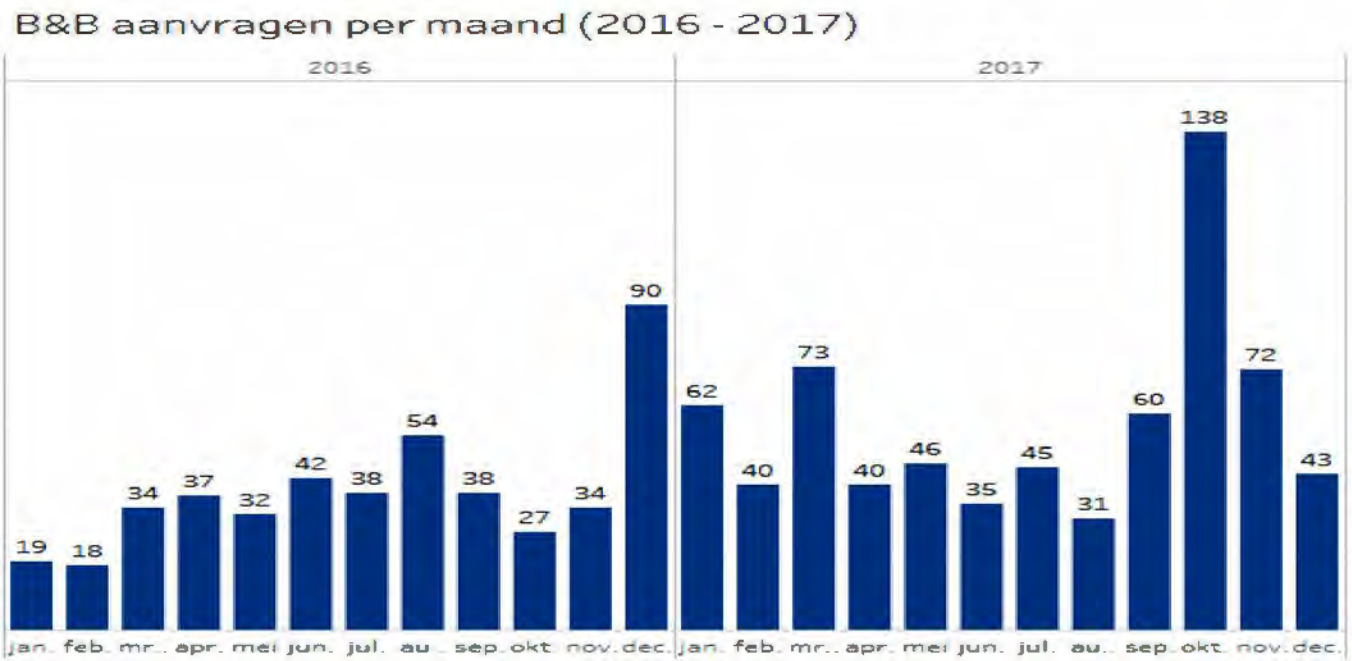
Bed & Breakfast

Van vrijstelling naar vergunningplicht (1):

- In 2017 heeft de gemeenteraad gevraagd om capaciteitsbeleid;
- Reden: vermoeden verschuiving van vakantieverhuur naar B&B, waarvoor minder strenge regels gelden;
- Vermoeden wordt bevestigd door de cijfers: zowel in december 2016 (vooravond 60-dagen regeling vakantieverhuur) als in oktober 2017 (meldplicht vakantieverhuur) is een piek te zien in het aantal B&B-meldingen.

Bed & Breakfast

Van vrijstelling naar vergunningplicht (2):



Bed & Breakfast

Van vrijstelling naar vergunningplicht (3):

- De huidige meldplicht biedt geen sturingsmogelijkheden op het aantal B&B's in de stad terwijl de behoefte aan sturing en grip op het aantal B&B's en op de woonruimtevoorraad groeit;
- Op 1 januari 2019 zijn er ruim 3000 B&B's gemeld bij de gemeente waarvan 1695 in het centrum;
- Daarom capaciteitsbeleid: vergunningsplicht en gebiedsgerichte quota om de woningvoorraad te beschermen. Secundair aandacht voor leefbaarheid in de buurt.

Bed & Breakfast

Vergunningplicht:

- Europese Dienstenrichtlijn en Huisvestingswet van toepassing;
- Tijdelijke vergunningen (5 jaar);
- Gelijke rechten voor bestaande B&B-houders en nieuwe toetreders;
- Wel overgangsregeling voor bestaande B&B-houders (2 jaar);
- Verdeling middels loting in de wijken waar aanvragen > quotum.

Bed & Breakfast

Quotum voor 99 wijken:

- In lijn met de bescherming van de woonruimtevoorraad worden de quota gebaseerd op maximaal 4 % van het aantal woningen in een wijk (koop en huur, exclusief corporatie huur);
- Buiten het centrum zijn aanvullende voorwaarden nodig om in die wijken niet teveel groei toe te staan (bijv. postcode 1106 in ZO: nu 7 B&B's, bij 4% groei = quotum 127);
- Beoogd resultaat: huidige aantal B&B's herverdelen over de stad (capaciteitsbeleid is vooral toekomstgericht).

Bed & Breakfast

Quota per stadsdeel:

Gebied		Aantal B&B's per 31-12-2018	Quotum	Krimp/Groei
Stadsdeel				
Centrum		1.585	1.374	- 211
West		374	446	72
Nieuw West		109	213	104
Zuid		371	459	88
Oost		302	356	54
Noord		159	243	84
Zuidoost		48	104	56
		2.948	3.195	247

Bed & Breakfast

Huidige voorwaarden in Huisvestingsverordening (1):

- De hoofdbewoner heeft zijn hoofdverblijf in de woning, woont daar feitelijk ook en staat ingeschreven in BRP van Amsterdam;
- Maximaal 40 % van de gebruiksoppervlakte van de woning wordt gebruikt voor de B&B;
- Er wordt aan maximaal 4 personen logies verleend, de B&B beschikt over maximaal 4 slaapplaatsen.

Bed & Breakfast

Huidige voorwaarden in Huisvestingsverordening (2):

- De hoofdbewoner exploiteert de B&B zelf;
- Het exploiteren van een B&B in een woning wordt niet gecombineerd met vakantieverhuur. Indien de hoofdbewoner op vakantie is, mag de woning niet aan toeristen worden verhuurd;
- Een B&B mag alleen worden gevoerd in een deel van een zelfstandige woning.

Woningdelen

Quotum voor omzettingsvergunningen:

- Er geldt een absoluut quotum voor het aantal omzettingsvergunningen per wijk.
- Er geldt een quotum van 25% voor het aantal omzettingsvergunningen per pand.

Woningdelen

Nieuwe voorwaarden bij omzetting/ kamerverhuur:

- Een kamer wordt bewoond door maximaal één persoon.
- De woning heeft een gemeenschappelijke verblijfsruimte.
- Elke bewoner krijgt een individueel huurcontract.
- Voor omzetting vanaf 4 kamers moet de woning voldoen aan normen voor geluidsisolatie.

Woningdelen

Nieuwe voorwaarden voor (vergunningsvrije) inwoning:

- De verhuurder heeft hoofdverblijf in de woning.
- Inwoning is mogelijk voor maximaal één huishouden.
- Inwoning is pas toegestaan als het huishouden de woning minimaal twee jaar zonder inwoners heeft bewoond.
  - Inwoning van een familielid of vanwege mantelzorg zijn uitgezonderd van deze regel, dat is vanaf het begin van het betrekken van een woning toegestaan.

Vakantieverhuur

- Op dit moment tot 30 dagen toegestaan, maar in het collegeakkoord staat:
  "In buurten waar de balans is verstoord willen we verdergaande maatregelen, zoals een verbod op vakantieverhuur."

- Beperkingen op het vrij aanbieden van diensten zijn op basis van de Dienstenrichtlijn slechts mogelijk indien daarvoor een dwingende reden van algemeen belang is, de maatregel doeltreffend is, niet verder gaat dan noodzakelijk en niet-discriminerend is.

- Onderbouwing is cruciaal en dit najaar verwachten we belangrijke onderzoeksresultaten: o.a. Toeristische draagkracht van buurten en Wonen in Amsterdam.

- We nemen de bepaling alvast op in de huisvestingsverordening, maar aanwijzing van gebieden volgt later.

Memo uitbreiding B&B-quota vanwege nieuwe wijkindeling
27/10/2022, Wonen

Proces en nog te maken stappen

- Advies van DJZ is nog niet binnen. DJZ bespreekt of een aanpassing van de verordening met een machtiging kan of dat er dan een nieuw B&W-besluit nodig is. In dat geval is een spoedvoordracht op vrijdag nodig voor B&W van 1 november a.s.
- De stadsdeelbrief en de voordracht moeten dienovereenkomstig worden aangepast.
- Bij VTH is advies aangevraagd over het aanpassen van het systeem van vergunningverlening. Zowel voor een aantal wijken in Zuidoost als voor de wijken waar het quotum met 1 wordt verminderd, is een aanpassing nodig. Zij het in die laatste wijken niet op korte termijn omdat de quota daar voorlopig niet vol raken.
- Communicatie en websites moet worden aangepast, want moeten kloppen met de formeel juridische situatie.
- Er is een nazending nodig voor de Cie WV van 16 november 2022.

Inleiding

Uit het college is het volgende teruggekoppeld:
Wens van B&W is om de B&B-quota niet uit te breiden. 5.1.2.i *We nemen immers bestaande B&B's niks af.* 5.1.2.i 5.1.2.i *De wethouder is door het college gemachtigd dit goed te checken en te kijken of wens van B&W kan, ook met oog op Mbarki die 1 december 2022 naar buiten moet met Toerisme in balans.*

Hieronder leest u meer achtergrondinformatie bij de B&B-quota en welke opties er zijn om de huidige quota, ondanks de nieuwe wijkindeling, niet uit te breiden.

Vooraf het volgende: zoals ook in de bijdrage van de Directie Wonen aan de beleidsmemo Toerisme in Balans van EZ naar voren is gebracht, zijn bij de overwegingen ten aanzien van toeristische verhuur als het gaat om de Huisvestingsverordening alleen de criteria uit de Huisvestingswet relevant en toepasbaar. Dat zijn schaarste en leefbaarheid. Sec een geprognosticeerde toename van aantal toeristen in hotels of dagtoerisme etc. is dan ook geen overweging die wij in het kader van een B&B-quotum kunnen meenemen.

Systeem B&B-quota van 2019-2020

Het toenmalige college wilde het aantal B&B's begrenzen en verdere groei van B&B's in Amsterdam beperken. Het college heeft daarom gekozen om B&B's toe te staan in maximaal 4% van het aantal woningen in een wijk. Deze 4% werd redelijk geacht, omdat het grootste deel van de B&B's in stadsdeel Centrum binnen het quotum zouden vallen en het gewenst werd geacht dat bestaande B&B's konden blijven bestaan zonder dat nieuwe toetreders meteen werden belemmerd. Dit i.v.m. de Dienstenrichtlijn (meer hierover later). Omdat het percentage buiten het Centrum nog steeds veel groei mogelijk zou maken, zijn er aanvullende criteria gesteld voor de wijken die buiten het Centrum liggen, namelijk:

a) In de postcodegebieden waar op 01-01-2019 minder dan 15 B&B's zijn gevestigd geldt een bovengrens van 15;
b) In de postcodegebieden waar op 01-01-2019 tussen de 15 – 100 B&B's zijn gevestigd, geldt een maximale groei van 10%;

c) In de postcodegebieden waar op 01-01-2019 meer dan 100 B&B's zijn gevestigd is het aantal B&B's op die datum bevroren (geen groei meer mogelijk).

Het systeem was gebaseerd op een inschatting van het aantal bestaande B&B's. Er is destijds aangegeven dat begin 2020 opnieuw gekeken zou worden naar de B&B-quota. In maart 2020 zijn de B&B-quota nog naar beneden bijgesteld door het college. De rekenwijze voor het vaststellen van de quota bleef ongewijzigd, maar werd niet langer gebaseerd op het aantal aanmeldingen tot 1 januari 2019, maar op het aantal aanmeldingen op 16 februari 2020.

Huidig voorstel per 1 januari 2023

- Het huidige voorstel is om bij de nieuwe wijken, dit zijn wijken die gesplitst worden uit bestaande wijken en de wijken die erbij komen vanwege de fusie met Weesp, het systeem uit 2020 te volgen (in elke wijk een minimum quotum van 15).
- Dit leidt tot een uitbreiding van in totaal 148 van de B&B-quota in die wijken. Overigens betekent dit niet dat er ook daadwerkelijk 148 B&B's bijkomen. Ter illustratie: er hebben zich momenteel 7 B&B's in Weesp aangemeld voor een B&B-vergunning.
- Voor kamerverhuur wordt ook een uitbreiding van de quota voorgesteld. In totaal is er ruimte voor 476 extra omzettingen in de stad.
- Dit voorstel volgt dus helemaal de huidige systematiek en is in lijn met de kamerverhuur, een woonvorm die ook begrensd wordt vanwege leefbaarheidsoverwegingen.
- Het juridisch risico is daarom nihil.

Wat is er mogelijk om de B&B-quota minder of geheel <u>niet</u> uit te breiden?

❖ ***Nieuwe wijkdeling Zuidoost/ West/ Nieuw-west***

- Het huidige voorstel is bij de wijken die gesplitst worden uit bestaande wijken, het systeem uit 2020 te volgen (in elke wijk een minimum quotum van 15).
- Het voorstel kan aangepast worden zodat het quotum niet wordt uitgebreid. We behouden voor de toedeling van het quotum de oorspronkelijke wijken, maar zullen verduidelijken dat de oude wijken inmiddels zijn gesplitst of samengevoegd.
- Voor het 'oude' grondgebied van Amsterdam verandert er dus niets.
- Het is conform het advies van stadsdeel Zuidoost.
- Juridisch risico: Waarschijnlijk geen omdat het 'oude' gebied waarop het quotum van toepassing is, niet wordt gewijzigd en het nieuwe gebied (Weesp) conform de nu geldende systematiek wordt verdeeld. Het heeft daarmee geen invloed op overwegingen van leefbaarheid of schaarste.

❖ ***Toevoeging wijken van Weesp***

- Het huidige voorstel is om in geval van de wijken die erbij komen uit Weesp het systeem uit 2019 te volgen (in elke wijk een minimum quotum van 15). In totaal is er dus ruimte voor 60 extra B&B's.
- Het voorstel uit het college is om ruimte in bestaande quota te gebruiken voor de wijken in Weesp. De vraag is hoe groot het juridische risico is als hierdoor in de rest van Amsterdam de quota naar beneden wordt bijgesteld. Hieronder worden twee mogelijke opties gegeven om Weesp te integreren in de B&B-quota, op volgorde van risico inschatting, waarbij optie 1 leidt tot een geringere toename en optie 2 niet leidt tot een uitbreiding van het huidige quotum voor Amsterdam, inclusief Weesp.

Optie 1: Systeem volgen uit 2019 voor de wijken in Weesp, herverdelen van quota in nieuwgevormde wijken in de 'oude' Amsterdamse gebieden zonder uitbreiding quota.

- Leidt tot een uitbreiding van de B&B-quota met in totaal 60.
- Tegelijkertijd is het een vermindering van het quotum ten opzichte van het huidige voorstel met 88. In plaats van 148 uitbreiding van het quotum wordt het nu 60.
- Weesp is een bijtrekking van grondgebied met extra woningen en inwoners, waardoor dit logischerwijs zal moeten leiden tot een uitbreiding van de B&B-quota.
- Dit voorstel heeft in de inspraak gelegen en heeft niet geleid tot een inspraakreactie. Centrum en Zuid hebben gevraagd de B&B-quota te verlagen. Dit advies wordt dan niet gevolgd. Wel is als reactie op het advies aangegeven dat in het kader van de verordening Toerisme in balans en de AAV alsnog wordt gekeken naar een mogelijk verdere beperking van B&B.
- Het juridisch risico is nihil, want het is een geringe breuk met het verleden en de mogelijkheden voor nieuwe B&B's worden niet beperkt.

Optie 2: In 60 wijken waar nog het meeste ruimte is in het quotum wordt telkens 1 afgehaald van het quotum volgens de "kaasschaafmethode".

- Leidt niet tot een uitbreiding van de B&B-quota, want de toename van Weesp wordt elders gecompenseerd.
- 60 van circa 100 wijken leveren slechts 1 van het quotum per wijk in.
- Breuk met het huidige systeem, zij het gedeeltelijk en gering van omvang en invloed.
- Het huidige voorstel heeft in de inspraak gelegen en is toegelicht als een beleidsarme/beleidstechnische wijziging (alleen vanwege de nieuwe wijkindeling groeit de ruimte in de B&B-quota). Door slechts 1 af te halen van een quotum in (niet alle) wijken, is de wijziging gering en nog het meest dichtbij een technisch voorstel.
- Er zijn geen inspraakreacties op de voorgestelde wijziging van de quota binnengekomen. Door ruimte in de B&B-quota van andere wijken af te halen voor Weesp, wordt het in die wijken een verstrenging van beleid. Amsterdam Gastvrij kan hierover vallen, maar vanwege de geringe wijziging per wijk kan dit verdedigd worden.
- Optie 2 zal niet leiden tot een aantasting van bestaande B&B-vergunningen. Wel zal het voorstel leiden tot minder ruimte voor nieuwe B&B-houders. Doordat dit telkens maar 1 per wijk is, is dit effect op de quota gering.
- Het vergunningstelsel van B&B is een dienst en daarom gebonden aan de Europese Dienstenrichtlijn. De Dienstenrichtlijn eist onder meer dat een maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. Het huidige systeem is in 2019-2020 bedacht en ingevoerd. Aantal toeristen lag toen hoger dan nu. Het aanbod op Airbnb bijvoorbeeld is sinds die tijd gedaald van 19.000 advertenties naar 7000 advertenties. Er is geen concrete aanleiding voor een verstrenging van beleid. Dit zal in rechtszaken als argument aangevoerd kunnen worden.
- De onderbouwing voor verstrenging van het beleid kan gevonden worden dat in de huidige schaarse woningmarkt nog meer dan in 2019 noodzakelijk is woningen te gebruiken om in te wonen. De fusie met Weesp is daarom aanleiding om de quota in de rest van Amsterdam bij te schaven, zodat Amsterdam als geheel geen toename krijgt.
- Er is een zeker juridisch risico omdat gezien de situatie in 2019 er niet echt reden is voor ingrijpen. Daarentegen wordt juist in de wijken waar nog veel overschot is (per wijk minimaal 10), de mogelijkheid om een B&B te starten nauwelijks aangetast en zeker niet op korte termijn.

- Het betekent wel dat bij VTH, waar de vergunningverlening plaatsvindt, in 60 wijken het quotum moet worden aangepast, hoewel dat niet op korte termijn hoeft, omdat in die wijken het quotum voorlopig niet vol zal raken. De communicatie en de teksten op websites moeten wel overeenkomstig worden aangepast.

Conclusie
Om tegemoet te komen aan de wens om in Amsterdam, ondanks de gebiedsuitbreiding, geen uitbreiding van het totale quotum B&B mogelijk te maken, lijkt ons optie 2, het verminderen van het quotum met 1 in de wijken met de meeste quotumruimte ter compensatie van de uitbreiding in de wijken van Weesp, de meest voor de hand liggende. Niet helemaal risicoloos, maar gezien de effecten voor B&B-houders en de geringe afwijking van de systematiek, wel kansrijk.

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

XXX xxx
xxx xxx
1111 AA Amsterdam

Datum	20 december 2019
Ons kenmerk	Xxx
Uw kenmerk	
Kopie aan	
Bijlage(n)	
Onderwerp	Vergunning voor bed and breakfast

Geachte heer/mevrouw,

U heeft zich voor 1 januari 2019 aangemeld bij de gemeente als eigenaar van een bed and breakfast (B&B). Vanaf 1 januari 2020 veranderen de regels in Amsterdam voor B&B's. In deze brief leest u wat dit voor u betekent en wat u moet doen.

B&B vergunning
Vanaf 1 januari 2020 geldt er een vergunningplicht voor het exploiteren van een B&B. De vergunningplicht geldt voor bestaande én nieuwe B&B's. De gemeente wil hiermee voorkomen dat steeds meer woningen (voor een deel) gebruikt worden voor toeristen en niet om in te wonen. Zo houden we de stad leefbaar.

Wat moet u doen om een vergunning te verkrijgen?

1. **Aanmelden**

U kunt uw B&B vanaf 1 januari tot en met 15 februari 2020 aanmelden op www.amsterdam.nl/bedandbreakfast

2. **Loting**

Per wijk is er een grens voor het aantal vergunningen voor B&B's. Zijn er meer aanmeldingen dan vergunningen? Dan verloten wij de vergunningen onder het aantal aanmeldingen. Iedereen moet meeloten voor een vergunning. Ook bestaande B&B's.

3. **Bericht over uitslag loting**

Tussen 1 maart en 10 maart 2020 krijgt u per mail van ons bericht of u een vergunning voor een B&B kunt aanvragen.

4. Vergunningaanvraag

- Bent u ingeloot?

Bent u ingeloot? Dan kunt u een vergunning aanvragen. Een vergunning is 8 jaar geldig en kost € 339,50.

- Bent u uitgeloot?

Als u bent uitgeloot mag u nog 6 jaar kamers verhuren in uw B&B. Voor u gelden dan de oude regels. Deze regels kunt u lezen op www.amsterdam.nl/bedandbreakfast

De belangrijkste regels voor B&B's op een rij

- De eigenaar/huurder mag een B&B exploiteren in zijn woning of woonboot. U moet op het adres van de B&B ingeschreven staan en er ook daadwerkelijk wonen.
- Bent u huurder? Dan moet u de afgelopen 12 maanden minstens 6 maanden ingeschreven staan op het woonadres. De eigenaar kan u machtigen om een vergunning aan te vragen.
- U exploiteert als bewoner de B&B zelf. Als er gasten zijn bent u 's nachts zelf aanwezig in de B&B.
- U gebruikt maximaal 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning of woonboot voor uw B&B. De oppervlakte van de B&B mag niet meer dan 61 vierkante meter zijn.
- U hebt maximaal 4 slaapplaatsen voor 4 gasten. U bent niet verplicht om ontbijt aan te bieden.
- Gaat u op vakantie? Dan mag u geen kamers of uw hele woning of woonboot verhuren.
- De B&B moet onderdeel zijn van uw woning of woonboot. Dit betekent dat de B&B geen zelfstandige woonruimte is met een eigen ingang, keuken en toilet.

Meer informatie over de nieuwe regels vindt u vanaf 1 januari 2020 op www.amsterdam.nl/bedandbreakfast

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

Max van Engen
Directeur Wonen

Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van 17 december 2019

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Agendapunt

<automatisch>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vernieuwing bevoegdheden stadsdelen en mandaten op het gebied van Wonen in verband met de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Vast te stellen het besluit tot wijziging van het hoofdstuk Wonen in het bevoegdhedenregister bij de Verordening op het lokaal bestuur, zoals opgenomen in bijlage 1, waarin de belangrijkste punten zijn:
   a. Mandatering van de dagelijks besturen van de stadsdelen tot het beslissen op aanvragen voor het verkrijgen van een onttrekkingsvergunning ten behoeve van een Bed & Breakfast, alsmede het intrekken van een dergelijke vergunning;
   b. Aanpassen van verwijzingen naar de Huisvestingsverordening Amsterdam vanwege de nieuwe Huisvestingsverordening per 1 januari 2020;
   c. Het besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2020.
2. Vast te stellen het besluit tot mandaatverlening aan het Centrale Team Bed & Breakfast van de stadsdelen voor Bed & Breakfast-vergunningen zoals opgenomen in bijlage 2, waarin de belangrijkste punten zijn:
   a. Dat het Centrale Team Bed & Breakfast dat door VTH voor alle stadsdelen wordt ingericht direct mandaat krijgt zodat ondermandatering vanuit de dagelijks besturen niet nodig is voor bevoegdheid van dit team per 1 januari 2020;
   b. Het besluit treedt in werking met ingang van 2020 en vervalt met ingang van 1 juli 2020.
3. Vast te stellen het besluit tot mandatering aan woningcorporaties voor de afgifte van huisvestingsvergunningen en stadsvernieuwingsurgentieverklaringen in bijlage 3, waarin de belangrijkste punten zijn:
   a. Dat de bestaande praktijk dat huisvestingsvergunningen en stadsvernieuwingsurgentieverklaringen door woningcorporaties afgegeven worden wordt voortgezet onder de nieuwe Huisvestingsverordening Amsterdam 2020;
   b. Het besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2020.

Kernboodschap

Vanaf 1 januari 2020 geldt een vergunningplicht voor het houden van een Bed & Breakfast op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Deze vergunningen worden afgegeven door de stadsdelen. In verband daarmee past het college het bevoegdhedenregister van de dagelijks besturen van de stadsdelen, dat hoort bij de Verordening op het lokaal bestuur, aan. Tevens mandateert het college het Centrale Team Bed & Breakfast dat behoort tot de Stadsdelen rechtstreeks tot het afgeven van deze vergunning en worden de mandaten voor woningcorporaties vernieuwd.

Portefeuille

Agendapunt

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van <datum>

Bestuurlijke achtergrond

De voorgestelde Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 bevat een vergunningplicht voor het houden van een Bed & Breakfast (B&B). Het voorstel is de uitvoering van de vergunningverlening en -intrekking net zoals alle andere voorraadvergunningen in de Huisvestingsverordening plaats te laten vinden bij de stadsdelen. De handhaving van de vergunning ligt net zoals de andere vergunningen exclusief bij de Directie Wonen. De Directie kan indien nodig een last onder dwangsom dan wel een bestuursrechtelijke boete opleggen. Deze verdeling van bevoegdheden is op 2 december besproken [5.1.2.e] :en afgestemd) in het bestuurlijk overleg Wonen en Bouwen van 2 december 2019.

Bestuurlijke prioriteit

De wijzigingen moeten ingaan per 1 januari 2020, omdat vanaf dat moment de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 in werking treedt en de uitvoering van de vergunning voor Bed & Breakfast begint bij de stadsdelen.

Wettelijke grondslag

Artikel 160 en 171 van de Gemeentewet
Artikel 13, 20, 21, 22, 24 en 26 van de Huisvestingswet 2014

Onderbouwing besluit

1. In het bevoegdhedenregister, dat als bijlage 3 bij de Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam is opgenomen, staan de bevoegdheden die het college en de burgemeester aan de voorzitter en het dagelijks bestuur van de stadsdelen heeft toegekend. Vanwege de nieuwe Bed & Breakfast-vergunning in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, die op 1 januari 2020 in werking treedt, is het noodzakelijk het bevoegdhedenregister te wijzigen.
De stadsdeelbestuurders worden gemandateerd om deze vergunningen te verlenen of in te trekken. Ook verrichten stadsdelen vooronderzoek voor het verlenen van de vergunning (voorbereidende handelingen).
Een deel van de handhaving van de vergunningplicht ligt exclusief bij de Directie Wonen. Alleen de Directie Wonen kan een last onder dwangsom dan wel een bestuursrechtelijke boete opleggen.
De gekozen bevoegdheidsverdeling voor vergunningverlening en handhaving sluit exact aan bij de verlening (wijzigen of intrekken) van de overige voorraadvergunningen uit de Huisvestingsverordening, te weten de vergunning voor (andere) woningonttrekking, voor het samenvoegen, het omzetten en het vormen van woonruimte.

2. Omdat veel vergunningaanvragen worden verwacht en daarbij tegelijkertijd te zorgen dat de afweging ten aanzien van de vergunningverlening voor alle aanvragers uit de stad op eenzelfde wijze te kunnen maken, wordt bij de stadsdelen een Centraal Team Bed & Breakfast ingericht (in de afdeling VTH). Dit Centrale Team is vanaf 1 januari a.s. operationeel en gaat alle vergunningaanvragen voor een Bed & Breakfast beoordelen en afhandelen. Met beslispunt 2 en wordt het Centrale Team Bed & Breakfast van de stadsdelen door het college rechtstreeks gemandateerd zodat dit team de B&B-vergunningen met ingang van 1 januari 2020 bevoegd is. Anders was het nodig per stadsdeel een ondermandaat aan dit centrale team te regelen vóór 1 januari 2020. Deze directe mandatering geldt tot 1 juli 2020. Daarna moeten de ondermandaten vanuit het dagelijks bestuur van de stadsdelen zijn geregeld.

3. Sinds 1 januari 2015 worden huisvestingsvergunningen en stadsvernieuwing-urgentieverklaringen in mandaat afgegeven door woningcorporaties, die lid zijn van de Amsterdamse Federatie van woningcorporaties. Het mandaat wordt door middel van dit besluit vernieuwd vanwege de nieuwe Huisvestingsverordening per 1 januari 2020.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nvt

Communicatie

Buiten de gemeente: Publicatie in het Gemeenteblad en consolideren in het bevoegdhedenregister dat als bijlage 3 bij de Verordening op het lokaal bestuur opgenomen is.

Documenten.	Naam
Bijlage 1	Bekendmakingsbesluit tot wijziging van het hoofdstuk Wonen in het bevoegdhedenregister bij de Verordening op het lokaal bestuur
Bijlage 2	Bekendmakingsbesluit tot mandaatverlening aan het Centrale Team Bed & Breakfast van de stadsdelen voor Bed & Breakfast-vergunningen
Bijlage 3	Bekendmakingsbesluit tot mandaatverlening aan woningcorporaties Amsterdam

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2,e (Directie Wonen), 5.1.2,e @amsterdam.nl , 5.1.2,e
5.1.2,e (Directie Wonen), 5.1.2,e @amsterdam.nl, 5.1.2,e

Besluit college van burgemeester en wethouders

Gemeente Amsterdam

Memo vergunningsvoorwaarden Bed & Breakfast

Aan Staf Wonen
Van 5.1.2.e en 5.1.2.e
Datum 25 februari 2019

1 Aanleiding

In het MT van 12 februari 2019 zijn de hoofdlijnen van het capaciteitsbeleid voor Bed & Breakfast (B&B) besproken. Naast een vergunningsplicht en quota per postcode4-gebied zijn ook enkele aangescherpte voorwaarden besproken. Het MT heeft besloten om drie voorwaarden op de staf te bespreken om te kunnen bepalen of strenger exploitatiebeleid gewenst is.

Bepalend voor de beleidsmatige keuzes in dit dossier is de visie op deze accommodatievorm. Hoe ziet een Amsterdamse B&B anno 2020 er uit? Wordt deze op persoonlijke wijze geëxploiteerd door de eigenaar zonder hulp van derden binnen strakke gemeentelijke beleidskaders? Of is meer ruimte en exploitatievrijheid toegestaan? Amsterdam wil geen verkapte hotelkamers, gerund door derden in opdracht van een elders wonende – en dus geen toezicht houdende – eigenaars. Kortom, geen sluiproute om het overnachtingsbeleid dat in Amsterdam sinds 1 januari 2017 van kracht is te omzeilen.

De bescherming van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid bepalen de sturingsmogelijkheden, maar de vergunningsvoorwaarden bepalen de exploitatieruimte en de omvang van een B&B. Hoeveel exploitatieruimte en B&B-oppervlakte wordt B&B-houders gegeven? Die vraag staat in de staf centraal.

Leeswijzer

Hierna onder 2 worden de huidige voorwaarden uit de Huisvestingsverordening (HVV) en beleidsregel 12 genoemd, gevolgd onder 3 door de nieuwe vergunningsvoorwaarden. Onder 4 worden drie nieuwe vergunningsvoorwaarden nader uitgewerkt, waarbij ook aandacht is besteed aan de uitkomsten van het participatietraject en de uniformiteit met het dossier woningdelen.

2 Voorwaarden o.g.v. de huidige Huisvestingsverordening (HVV) en beleidsregel 12

De volgende 4 voorwaarden zijn opgenomen in artikel 3.1.2 van de huidige HVV. In cursief de nadere uitwerking ervan zoals in beleidsregel 12 is opgenomen.
Voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van bed & breakfast is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:

1. de hoofdbewoner de woning als hoofdverblijf heeft en deze bewoner ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven, en
   - *de hoofdbewoner heeft zijn hoofdverblijf in de woning en woont daar feitelijk ook (en staat dus ingeschreven in Basisregistratie personen (BRP) van Amsterdam);*

2. de bestemming tot bewoning overheersend blijft, en
- *maximaal 40 % van de gebruiksoppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor de B&B;*

3. Aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend
- *er wordt aan maximaal 4 personen logies verleend en de B&B beschikt over maximaal 4 slaapplaatsen voor gasten;*

4. de hoofdbewoner, voordat het gebruik ten behoeve van bed & breakfast start, het gebruik heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

In beleidsregel 12 staat verder nog:
- De hoofdbewoner exploiteert de B&B zelf;
- Het exploiteren van een B&B in een woning mag niet worden gecombineerd met 'vakantieverhuur'(de verhuur van de gehele woning voor maximaal 60 dagen per jaar). Indien de hoofdbewoner op vakantie is, mag dan ook niet de gehele woning aan toeristen worden verhuurd.
- Een B&B mag alleen worden gevoerd in een deel van een zelfstandige woning. Dit is niet het geval indien het toeristenverblijf beschikt over eigen voorzieningen (keuken en toilet en wasgelegenheid) en een eigen opgang.

3 Vergunningsvoorwaarden o.g.v. de nieuwe HVV per 1 januari 2020

Aan de vergunning als bedoeld in artikel 1 zijn de volgende voorwaarden gebonden (NB. In rood de voorgestelde wijzigingen t.o.v. de huidige situatie):

a. De eigenaar heeft zijn hoofdverblijf in de woning en woont daar feitelijk ook (en staat dus ingeschreven in de Basisregistratie personen (BRP) van Amsterdam) en exploiteert de B&B zelf;
b. De eigenaar houdt zelf nachtverblijf tijdens het verblijf van gasten;
c. Maximaal 40 % van de gebruiksoppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor de B&B tot een maximum van 25 vierkante meter;
d. Er wordt aan maximaal vier personen logies verleend, en de B&B beschikt over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten;
e. Er wordt maximaal één kamer aangeboden;
f. Het is niet toegestaan om in hetzelfde kalenderjaar op hetzelfde adres zowel aan vakantieverhuur als aan B&B te doen;
g. Een B&B mag alleen worden gehouden in een deel van een zelfstandige woning. Dit is niet het geval indien het toeristenverblijf beschikt over eigen voorzieningen (keuken en toilet en wasgelegenheid) en een eigen opgang;
h De Vereniging van Eigenaren waartoe de woning behoort heeft het houden van een B&B niet verboden.*
**optioneel, advies is om hier van af te zien (zie latere motivering).*

4 Drie nieuwe vergunningsvoorwaarden

De voorwaarden onder c, e en h worden onder 4.1 t/m 4.4 nader uitgewerkt en van advies voorzien.

4.1 Een B&B heeft een maximum van 25 m2

In de huidige HVV is geen maximum gesteld aan het aantal m2. Bij een percentage van 40% is dit 80 m2 voor een woning van 200 vierkante meter. En 80 m2 is naar de huidige maatstaven in Amsterdam te beschouwen als een grote zelfstandige woning. Dit leidt tot de constructie dat in grote woningen grote B&B's worden gecreëerd die meer het karakter hebben van zelfstandige woningen (die zich lenen voor vakantieverhuur) dan van een B&B in een bestaande woning. Vandaar de beperking tot een maximum van 25 vierkante meter, een afmeting die is gebaseerd op een ruime hotelkamer[1].

Het idee van het aanscherpen van deze voorwaarde is een resultaat van het participatietraject. De VVAB heeft het idee geopperd tijdens het gesprek met de wethouder op 3 oktober 2018. Een passage uit het gespreksverslag: *"De Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad ondersteunen het aanscherpen van de voorwaarden. Een vergunningenstelsel kan een manier zijn om hier grip op te krijgen. Zij vragen om een verblijfslimiet van maximaal vier personen en niet vier kamers. Een mogelijkheid zou zijn om de maximale 40% te verlagen".* Later is op het digitale platform (argu) het idee ingediend om een B&B te beperken tot een maximum van 20 m2. Naar aanleiding van deze twee ideeën is besloten om dit voorstel in breder verband te bespreken tijdens de Stadsdialoog op 10 december 2018. Daarop is door voor- en tegenstanders samengevat als volgt gereageerd. Een passage uit het gespreksverslag: *"Een deel van de deelnemers aan de stadsdialoog denkt dat dit een positief effect zal hebben tegen de prijsopdrijvende werking, en het voorkomt dat grote woningen als B&B verhuurd worden. Bovendien sluit 20 m2 beter aan bij de omvang van een hatelkamer. Anderen zien niets in deze maatregel. Als je kamer grater is dan 20 m2 moeten er allerlei bouwkundige maatregelen genomen worden om aan de regels te voldoen. Dit kan afbreuk doen aan de bouwstijl. Ook breng je veel mensen onder op een kleine ruimte en geven B&B-houders aan dat je leegstand stimuleert omdat zij de averige ruimte niet gaan verhuren."*

4.2 Een B&B heeft maximaal 1 kamer

Het bedrijfsmatig exploiteren van meerdere kamers heeft meer de uiterlijke verschijningsvorm van een klein hotel dan van een B&B en er geldt een hotelstop in Amsterdam. Een B&B dient een kleinschalig karakter te hebben om toch binnen een woning en in een woonwijk te kunnen plaatsvinden. Er is daarom gekozen om een B&B te beperken tot het aanbieden van een enkele kamer.

Ook het aanscherpen van deze voorwaarde is voortgekomen uit het participatietraject. Op het digitale platform is het idee ingediend om een B&B te beperken tot verhuur van 1 kamer voor maximaal 2 personen. Besloten is om dit idee in breder verband te bespreken tijdens de Stadsdialoog. Daarop is door voor- en tegenstanders samengevat als volgt gereageerd. Een passage uit het gespreksverslag: *"Deelnemers aan de stadsdialoog geven aan dat dit een makkelijke manier van reguleren is. B&B-houders die nu meer dan één kamer exploiteren worden hierdoor wel*

[1] De gemiddelde Amsterdamse hotelkamer is 18 m2. Een hotelkamer is geschikt gemaakt voor 2 personen, een B&B voor 4 personen.

stevig benadeeld. Bovendien worden de B&B's dan ontoegankelijk voor gezinnen en drijft het de prijs op".

4.3 Gevolgen en advies voorwaarde c en e

Uit een gesprek met een handhavingsjurist blijkt dat veel B&B-houders 40% van hun woning of 2 kamers hebben ingericht als B&B volgens de huidige regels. De vraag die opkomt als de regelgeving wordt aangescherpt, is wat er in de praktijk met deze vrijgevallen woonruimte zal en mag gebeuren? Bepalend hiervoor is welke woonconstructies Amsterdam toestaat binnen 1 woning. Soortgelijke vragen zijn ook tijdens de Stadsdialoog gesteld. Bijvoorbeeld mag de vrijgevallen ruimte/kamer beschikbaar worden gesteld voor woningdelen?

Gelet op de onderbouwing van de aanscherping van deze voorwaarde, het beschermen van de woonruimtevoorraad, komt deze ruimte idealiter weer beschikbaar voor bewoning. De secundaire onderbouwing, bescherming van de leefbaarheid, ziet in dit dossier op woonbuurten en gaat niet zover dat de leefbaarheid in één woning/pand wordt beschermd. Woningdelen is een vorm van wonen en daarmee staat de leefbaarheid in een buurt niet onder druk. Hooguit in beperkte mate, omdat in een woningdeelsituatie meer mensen gebruik *kunnen* maken van een ruimte dan in een gezinssituatie het geval is.

Het advies is om deze twee voorwaarden aan te scherpen en andere woonvormen in woningen, zoals woningdelen, toe te staan (mits aan de overige voorwaarden is voldaan).

4.4 De Vereniging van Eigenaren moet toestemming geven voor een B&B

VvE's kunnen het houden van een B&B verbieden middels hun splitsingsakte of huishoudelijk reglement. In de huidige HVV is de toestemming van de VvE nog niet als eis opgenomen in de voorwaarden. Dit betekent dat de VvE in het uiterste geval wanneer gesprekken hierover binnen de VvE mislukken een civiele procedure moet starten om de B&B te laten stoppen. De vraag is of je de eis dat de VvE het niet heeft verboden expliciet wil opnemen in de voorwaarden voor de vergunning voor een B&B. De eis zou komen te luiden: "*De Vereniging van Eigenaren waartoe de woning behoort heeft het houden van een B&B niet verboden.*"

Het idee om deze voorwaarde op te nemen komt uit het dossier Woningdelen, met welk dossier zoveel mogelijk uniformiteit wordt gezocht. In dit dossier wordt ook overwogen om deze eis als vergunningsvoorwaarde op te nemen. Verschil met dit dossier is dat woningdelen geen woningonttrekking is, in tegenstelling tot B&B, waardoor woningdelen past in de standaard definitie van wonen die is opgenomen in splitsingsaktes. Het nadeel dat alle splitsingsaktes moeten worden aangepast, wat speelt bij B&B, speelt daarmee niet bij woningdelen.

4.4.1. Gevolgen en advies voorwaarde h

Als gemeente kan je willen voorkomen dat er vergunningen worden afgegeven voor B&B's waar de VvE dit verboden heeft. De vergunning zal anders namelijk een publiekrechtelijke goedkeuring opleveren van een gedraging die privaatrechtelijk is verboden. De principiële vraag die hier voorligt is of overheidsbemoeienis zo ver moet gaan dat een controle van een splitsingsakte als voorwaarde onder een vergunning moet worden gelegd.

Wanneer deze vraag met ja wordt beantwoord, moet de vergunningaanvrager verifiëren dat hij gecontroleerd heeft dat B&B niet verboden is door de VvE. Dat betekent dat er een plicht is voor de vergunningaanvrager om dit na te gaan in de splitsingsakte of het huishoudelijk reglement voordat hij de vergunning aanvraagt. Het voorkomt ook dat buren die willen optreden tegen een B&B die in strijd met de splitsingsakte wordt gehouden civiele procedures moeten starten om er tegen op te treden. Het starten van rechtszaken is een tamelijk grote drempel en een tijdrovend proces.

In een standaard splitsingsakte zijn bedrijfsmatige activiteiten uitgesloten voor de appartementsrechten en is alleen bewoning toegestaan. Door de ontwikkeling in de jurisprudentie is inmiddels duidelijk dat er reeds bij één dag toeristische verhuur sprake is van woningonttrekking. Dat betekent dat bijna alle B&B's in strijd zijn met de thans geldende splitsingsaktes. Als we deze eis opnemen moeten alle B&B's met hun VvE's voor enkele honderden euro's hun splitsingsaktes laten wijzigen. De vraag is dus of we met deze eis niet te veel nadelige gevolgen veroorzaken. Op dit moment kunnen burgers op grond van hun splitsingsakte ook reeds optreden tegen B&B's als ze dat willen. Ze kunnen op grond van de splitsingsakte een procedure starten bij de civiele rechter. De eis is daarmee ook niet per se nodig om burgers genoeg rechtsbescherming te bieden.

Het advies is om af te zien van het opnemen van deze eis op grond van de nadelen.

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Aan de leden van de gemeenteraad van Amsterdam

Datum	4 maart 2020
Kenmerk	2020 -
Behandeld door	5.1.2.e
Bijlage	1, tabellen quota stadsdeel en wijk

Onderwerp Wijziging bed and breakfast quota

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeer ik u over het besluit van het college om de quota voor het aantal vergunningen bed and breakfast in de 99 wijken in Amsterdam te herverdelen.

Achtergrond

Op 19 december heeft uw raad de Huisvestingsverordening 2020 vastgesteld met daarbij een beleidskader. Daarin is opgenomen dat er een vergunningsplicht gaat gelden voor bed and breakfasts (B&B), waarbij groei begrensd is, en beoogd werd clustering van B&B in bepaalde wijken in de stad te voorkomen. In nadere regels bij de Huisvestingsverordening heeft het college vergunningsquota vastgesteld per buurt, gebaseerd op het aantal aangemelde vergunningen op 1 januari 2019. Ten opzichte van het aantal aanmeldingen op 1 januari 2019 boden de vastgestelde quota ruimte om in wijken met minder dan 15 B&B's te groeien tot 15 vergunde situaties, en in wijken met 16-100 B&B's te groeien met 10%. In wijken met meer dan 100 B&B's boden de quota geen ruimte tot groei, en werd het absolute aantal vergunningen gemaximeerd op 4% van de woningvoorraad. Om in aanmerking te komen voor een bed & breakfast vergunning konden Amsterdammers zich tot en met 15 februari aanmelden via de website van de gemeente, zodat bekeken kon worden in welke wijken bij meer aanmeldingen dan het aantal vergunningen loting plaats zou moeten vinden.

Aanmeldingen voor de B&B-vergunning

Het aantal aanmeldingen dat verdeeld over 99 wijken is binnengekomen, geeft een ander beeld dan verwacht werd aan de hand van het aantal bij de gemeente aangemelde B&B's op 1 januari 2019. Op basis van de bij de gemeente geregistreerde meldingen tot januari 2019 leek het aantal

B&B's in de wijken in het centrum te moeten krimpen en bleef er groei mogelijk in de wijken buiten het centrum. Eerst is een controle op de aanmeldingen gedaan waarbij een aantal nepmeldingen uit de aanmeldingen is gehaald., Het blijkt dat in 27 wijken buiten het centrum meer aanmeldingen zijn gedaan dan het quotum aan vergunningen mogelijk maakt. In het gehele centrum zijn juist aanzienlijk minder aanmeldingen gedaan dan de vastgestelde quota. De quota in het centrum lagen reeds lager dan het aantal bij gemelde B&B's op 1 januari 2019.

De oorzaken van deze afwijking liggen waarschijnlijk in het feit dat 1) de data waarop de quota gebaseerd zijn voor een deel verouderd kan zijn. Zo kan het zijn dat B&B-eigenaren zich in het verleden wel hebben aangemeld, maar nooit afgemeld als zij stopten; en 2) een aantal bestaande B&B-houders geen vergunning heeft aangevraagd omdat zij niet voldoen aan alle voorwaarden die de huisvestingsverordening stelt.

Dit betekent dat er in 27 wijken buiten het centrum een loting zou moeten plaatsvinden, waarbij totaal 194 B&B houders zouden worden uitgeloot en er tegelijkertijd een groei van 270 B&B's mogelijk zou blijven in het centrum ten opzichte van het aantal dat nu gemeld is. Deze uitkomst is niet in lijn met wat is afgesproken in het coalitieakkoord en het beleidskader bij de Huisvestingsverordening; ingrijpen daar waar de balans is verstoord. B&B-houders die zich hebben aangemeld voor een vergunning hebben te horen gekregen dat zij op 24 februari meer informatie zouden krijgen over hun aanmelding. Maar ik heb extra tijd genomen om een alternatief te onderzoeken waarbij de quota worden herverdeeld.

Aangepast quotum.

Om beter aan te sluiten bij het door de raad vastgestelde beleidskader bij de Huivestingsverordening, en het coalitieakkoord, heeft het college besloten de quota meer in lijn te brengen met het aantal nu gemelde B&B's in de stad. De rekenwijze voor het vaststellen van de quota blijft ongewijzigd, maar wordt niet gebaseerd op het aantal meldingen tot 1 januari 2019 maar op het aantal aanmeldingen op 16 februari 2020.

De rekenwijze blijft ongewijzigd:

- De wijken waar op 16 februari 2020 minder dan 15 B&B's waren aangemeld, geldt een quotum van 15;
- De wijken waar op 16 februari 2020 tussen de 15 -100 B&B's waren gemeld, geldt een maximale groei van 10%;
- De wijken waar op 16 februari 2020 meer dan 100, B&B's waren gemeld, is geen groei meer mogelijk.

Deze herverdeling zorgt voor een betere stadsbrede spreiding van het aantal B&B's in Amsterdam. In het centrum daalt het aantal B&B's met ongeveer 300 ten opzichte van het oude quotum, en in de wijken buiten het centrum leiden de aangepaste quota tot een stijging van het aantal toegestane B&B's. Netto blijft het totaal aantal uit te geven vergunningen nagenoeg gelijk. Het resultaat is dat alle aanmeldingen binnen het quotum vallen, dat er nergens hoeft te worden geloot en dat alle aangemelde B&B's kunnen blijven bestaan.

4 maart 2020

Het verbeteren van de quota heeft ertoe geleid dat Amsterdammers wat langer hebben moeten wachten op informatie rondom de aanmelding van hun B&B voor een vergunning. Nu de quota zijn vastgesteld zullen zij zo snel mogelijk worden geïnformeerd over het vervolg na hun aanmelding. Zodra de vergunningverlening is afgerond zal ik de raad daar verder over informeren.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1.2.e

Laurens Ivens
Wethouder Bouwen en Wonen

4 maart 2020

Bijlage 1

Tabel 1. Quota op stadsdeelniveau

Stadsdeel	Aanmeldingen	Nieuw quotum	Oude quotum
Centrum	1024	1071	1340
West	410	489	466
Nieuw-west	156	259	229
Zuid	398	484	459
Oost	365	426	370
Noord	265	354	258
Zuidoost	66	126	105
Totaal	**2684**	**3209**	**3227**

Tabel 2. Quota op wijkniveau

Stadsdeel	***Wijk***	***Quotum vergunning B&B (nieuw)***	***Quotum vergunning B&B (oud)***
Centrum	Burgwallen-Oude Zijde	91	93
Centrum	Burgwallen-Nieuwe Zijde	100	103
Centrum	Grachtengordel-West	114	156
Centrum	Grachtengordel-Zuid	106	131
Centrum	Nieuwmarkt/Lastage	124	145
Centrum	Haarlemmerbuurt	105	117
Centrum	Jordaan	198	258
Centrum	De Weteringschans	118	165
Centrum	Weesperbuurt/Plantage	69	109
Centrum	Oostelijke Eilanden/Kadijken	46	63
Westpoort	Westelijk Havengebied	15	15
West	Houthavens	19	20
West	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	23	24
West	Staatsliedenbuurt	41	37
West	Centrale Markt	15	15
West	Frederik Hendrikbuurt	25	18
West	Da Costabuurt	35	35
West	Kinkerbuurt	25	22
West	Van Lennepbuurt	26	25
West	Helmersbuurt	45	50
West	Overtoomse Sluis	36	35
West	Vondelbuurt	15	21
West	Sloterdijk	15	15
West	Landlust	35	25
West	Erasmuspark	18	15

West	De Kolenkit	15	15
West	Geuzenbuurt	19	15
West	Van Galenbuurt	15	15
West	Hoofdweg e.o.	19	17
West	Westindische Buurt	15	15
West	Chassébuurt	18	17
Nieuw-West	Bedrijventerrein Sloterdijk	15	15
Nieuw-West	Slotermeer-Noordoost	15	15
Nieuw-West	Slotermeer-Zuidwest	39	15
Nieuw-West	Geuzenveld	15	15
Nieuw-West	Eendracht	15	15
Nieuw-West	Lutkemeer/Ookmeer	15	15
Nieuw-West	Osdorp-Oost	15	15
Nieuw-West	Osdorp-Midden	15	15
Nieuw-West	De Punt	15	15
Nieuw-West	Middelveldsche Akerpolder	23	15
Nieuw-West	Slotervaart Noord	15	15
Nieuw-West	Overtoomse Veld	20	15
Nieuw-West	Westlandgracht	15	15
Nieuw-West	Sloter/Riekerpolder	28	19
Nieuw-West	Slotervaart Zuid	15	15
Zuid	Zuidas	15	15
Zuid	Oude Pijp	100	96
Zuid	Nieuwe Pijp	45	45
Zuid	Zuid Pijp	21	20
Zuid	Hoofddorppleinbuurt	36	32
Zuid	Schinkelbuurt	15	15
Zuid	Willemspark	15	15
Zuid	Museumkwartier	59	66
Zuid	Stadionbuurt	25	15
Zuid	Apollobuurt	21	22
Zuid	Scheldebuurt	29	31
Zuid	IJselbuurt	15	15
Zuid	Rijnbuurt	28	23
Zuid	Prinses Irenebuurt e.o.	15	15
Zuid	Buitenveldert-West	21	19
Zuid	Buitenveldert-Oost	15	15
Oost	Weesperzijde	42	35
Oost	Oosterparkbuurt	28	15
Oost	Dapperbuurt	15	15

Oost	Transvaalbuurt	20	18
Oost	Indische Buurt West	29	19
Oost	Indische Buurt Oost	15	15
Oost	Oostelijk Havengebied	78	80
Oost	Zeeburgereiland/ Nieuwe diep	21	17
Oost	IJburg West	74	53
Oost	IJburg Oost	15	15
Oost	IJburg Zuid	15	15
Oost	Frankendael	15	15
Oost	Middenmeer	32	23
Oost	Betondorp	15	15
Oost	Omval/Overamstel	15	20
Noord	Volewijck	15	15
Noord	IJplein/Vogelbuurt	44	21
Noord	Tuindorp Nieuwendam	15	15
Noord	Tuindorp Buiksloot	15	15
Noord	Nieuwendammerdijk/ Buiksloterdijk	33	18
Noord	Tuindorp Oostzaan	35	26
Noord	Oostzanerwerf	21	15
Noord	Kadoelen	15	15
Noord	Waterlandpleinbuurt	15	15
Noord	Buikslotermeer	15	15
Noord	Banne Buiksloot	15	15
Noord	Noordelijke IJ-oevers West	36	19
Noord	Noordelijke IJ-oevers Oost	15	15
Noord	Waterland	43	24
Noord	Elzenhagen	15	15
Zuidoost	Amstel III/Bullewijk	15	15
Zuidoost	Bijlmer-Centrum (D,F,H)	23	15
Zuidoost	Bijlmer-Oost (E,G,K)	28	15
Zuidoost	Nellestein	15	15
Zuidoost	Holendrecht/Reigersbos	15	15
Zuidoost	Gein	15	15
Zuidoost	Driemond	15	15
Totaal		**3209**	**3.227**

Nummer VN2020-002889

Directie rve wonen

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders **B&W**

Bijlage 31

Spoedvoordracht voor de College vergadering van 03 maart 2020

Portefeuille: Bouwen en Wonen (25)

Agendapunt: Fo

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Herziening nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met het aanpassen van de wijkquota voor de onttrekkingsvergunning voor bed and breakfast (B&B) in hoofdstuk 6, artikel 4, van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, zoals opgenomen in bijlage 1, waarin de belangrijkste wijzigingen zijn:
   - het quotum in het centrum wordt verlaagd met 269
   - Het quotum in de wijken buiten het centrum wordt verhoogd met 251
   - het stadsbrede quotum blijft ongeveer gelijk.
2. In te stemmen met de raadsbrief waarin het college de raad informeert over het aanpassen van de B&B-quota
3. In te stemmen met de inwerkingtreding van deze wijziging met ingang van de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad

Reden spoed

Op 1 februari 2020 heeft de Woonbootvereniging Amsterdam samen met Amsterdam Gastvrij (AGV) een kort geding aangespannen tegen de gemeente. Het niet tijdig vaststellen van de nadere regels en het onduidelijke lotingssysteem waren de hoofdpunten van het kort geding. Op 13 februari heeft een gesprek plaatsgevonden met AGV waarbij vanuit de gemeente de toezegging is gedaan om de B&B-houders uiterlijk 24 februari te informeren over een eventuele lotingsprocedure. Deze toezegging is mede de reden geweest om het kort geding in te trekken. Nu het voorstel er ligt om de quota aan te passen, kon niet worden voldaan aan de afspraak. 24 februari is er een mededeling op de website geplaatst om zo spoedig mogelijk duidelijkheid te verschaffen. Inmiddels is ook bekend geworden dat 5.1.2.e een debat heeft aangevraagd voor woensdag 4 maart over het uitstellen van de loting.

Kernboodschap

Het college van B&W stemt in met het aanpassen van de quota voor de B&B vergunningen. Door het aanpassen van de quota ontstaat er een betere stadsbrede verdeling van B&B's en hoeft er geen loting plaats te vinden. Het absolute aantal B&B's blijft ongeveer gelijk. Het oude quotum was gesteld op 3227, het nieuwe quotum komt op 3209.

Bestuurlijke achtergrond

Op 19 december 2019 (Gemeenteblad 2019, 320767) heeft de gemeenteraad de huisvestingsverordening Amsterdam 2020 aangenomen met capaciteitsbeleid voor B&B. In artikel 3.3.5, onder lid 3 van de verordening is vastgelegd dat de quota voor B&B door het college van B&W wordt vastgesteld in de nadere regels.

Bestuurlijke prioriteit

ad.1) In het coalitieakkoord (mei 2018) is vastgelegd dat daar waar de balans in de stad verstoord is maatregelen getroffen worden. Door het instellen van een B&B vergunning met daarbij een vastgesteld toegestaan quotum wordt hieraan onder meer invulling gegeven.Aanpassing van de quota voor de B&B vergunningen is noodzakelijk omdat de aanmeldingen een ander beeld geven dan verwacht. Door de aanpassingen wordt een betere verdeling van B&B's over de stad gerealiseerd, en vallen alle aangemelde B&B-houders binnen het quotum. Het absolute aantal B&B's stijgt niet door deze herverdeling.

Wettelijke grondslag

Artikel 3.3.5 lid 3 Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Burgemeester en wethouders stellen in nadere regels de hoogte van het quotum als bedoeld in het eerste lid vast alsmede nadere regels over de wijze waarop vergunningverlening plaatsvindt.

Onderbouwing besluit

ad 1) In te stemmen met het aanpassen van de B&B-quota in de nadere regels Huisvestingsverordening 2020 om de volgende redenen:

- De opdracht uit het coalitieakkoord was: De aanstaande vereiste vergunning voor Bed & Breakfast geeft de mogelijkheid om volumebeleid te voeren. Daar waar de balans is verstoord wordt hier gebruik van gemaakt;
- Op basis van deze politieke opdracht en op basis van de bestaande meldingen zijn quota vastgesteld die zouden moeten leiden tot een afname in het centrum en behoud met lichte groei in de gebieden daarbuiten. Op basis hiervan is ook het beleidskader geschreven.
- Naar aanleiding van de aanmeldingen B&B in 2020 blijkt dat de gestelde quota, zoals vastgesteld op 19 december 2019, geen goed beeld geven van de werkelijk aanwezige B&B's in de stad.
- De aantallen B&B's in het centrum blijken lager te liggen dan voorspeld, waardoor de huidig vastgestelde quota teveel groeiruimte bieden voor nieuwe B&B's in het centrum.
- In 27 wijken buiten het centrum waren de quota zo krap gesteld dat er met de huidige quota een loting plaats zou moeten vinden. Gezien het algemene beeld waarbij de druk het hoogst is in het centrum en de wens om de bestaande B&B's zoveel mogelijk binnen het quotum te houden is ophoging van de quota buiten het centrum wenselijk.
- De B&B-vergunning valt onder de Dienstenrichtlijn. Beperkingen vereisen een dwingende reden van algemeen belang. Dit is in wijken buiten het centrum lastig te onderbouwen wanneer in het centrum veel hogere quota gelden waarbij niet hoeft te worden geloot. Dit temeer omdat de problemen, de overlast, de leefbaarheid en druk op de woningmarkt in het centrum juist het grootst is. Het is juridisch risicovol om daarom alleen in wijken buiten het centrum te loten. De kans dat dit geen stand houdt omdat het niet voldoet aan de eisen van de Dienstenrichtlijn, is groot.
- Bij de toets van de Dienstenrichtlijn zal ook het beleid in andere segmenten kunnen worden betrokken, bijvoorbeeld de regels ten aanzien van vakantieverhuur

('horizontale consistentie'). Verbodsgebieden in het centrum en daarnaast lotingen in wijken buiten het centrum voor B&B is horizontaal niet consistent.
- Het absolute aantal B&B's ligt met het nieuwe quotum niet hoger dan het vastgestelde quotum in december 2019.

Tabel 1. Quota op stadsdeelniveau

Stadsdeel	Aanmeldingen	Nieuw quotum	Oude quotum
Centrum	1024	1071	1340
West	410	489	466
Nieuw-west	156	259	229
Zuid	398	484	459
Oost	365	426	370
Noord	266	346	258
Zuidoost	66	126	105
Totaal	**2701**	**3209**	**3227**

Ad 2) In te stemmen met de raadsbrief waarin het college de raad informeert over het aanpassen van de B&B-quota.

Ad 3) In te stemmen met de inwerkingtreding van deze wijziging met ingang van de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.

Participatie

- de aanpassingen van de quota zijn besproken met Amsterdam Gastvrij.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

nvt

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente nvt

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2020-013265	Advies (pdf)
AD2020-013263	Bijlage 1. bekendmaking nadere regels wijkquota B&B.pdf (pdf)
AD2020-013330	Bijlage 2. raadsbrief BB quota.pdf (pdf)
AD2020-012157	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1,2,e Wonen, 5.1,2,e @amsterdam.nl 5.1,2,e Wonen, 5.1,2,e @amsterdam.nl, 5.1,2,e Wonen, 5.1,2,e @amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Nummer BD2019-000879
Dienst rve wonen

Gemeente Amsterdam
Staf Wonen

Agendapunt, 28 januari 2019

STAF

Wethouder **L.G.F. Ivens**

Onderwerp

B&B Quota, Bepalen aantallen en verdelen vergunningen B&B en de stromanconstructie

Gevraagde beslissing

- Kennisnemen van de bijgevoegde Memo 'Bepalen aantallen en verdelen vergunningen Bed & Breakfast en stromanconstructie'.

Ten aanzien van de berekening aantal en verdelen van vergunningen B&B stellen we voor:

- De verschillende uitgangspunten en methodes voor gebiedsquota voor B&B te bespreken en voor een variant te kiezen die we verder uitwerken.

Ten aanzien van de Stromanconstructie de volgende punten opnemen in de B&B voorwaarden:

- Voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van een Bed & Breakfast (B&B) is een vergunning nodig als bedoeld in artikel 21 van de wet. De aanvraag wordt ingediend door de **eigenaar** op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze.
- De vergunning bedoeld in het eerste lid is zowel persoons- als zaaksgebonden. De vergunning geldt specifiek voor de vergunninghouder en voor een specifieke ruimte. **De vergunning geldt niet voor een huurder van een woning van de eigenaar.** Wanneer de **eigenaar** verhuist, vervalt de vergunning voor de vergunninghouder en tevens voor de specifieke ruimte. De vergunninghouder kan zijn vergunning niet meenemen, noch blijft de vergunning gelden voor de ruimte waarvoor zij is gegeven.

Korte toelichting / samenvatting

1 Momenteel wordt het capaciteitsbeleid voor B&B opgesteld. Met het huidige meldingssysteem kan het aantal B&B bedrijven in de stad onbegrensd groeien. Het aantal B&B bedrijven is de afgelopen jaren flink toegenomen. Woonruimte wordt hierdoor in toenemende mate gebruikt voor logies. Doel van het capaciteitsbeleid is deze onbegrensde groeimogelijkheden voor B&B te begrenzen, en het behoud van de woonvoorraad te beschermen (B&B is een vorm van gedeeltelijke woningonttrekking). B&B wordt vergunningplichtig en er worden quota vastgesteld. Kern van het capaciteitsbeleid zijn deze quota die op veel manieren vastgesteld kunnen worden. Op welk niveau en hoe beperkend willen we de quota opstellen? Hiervoor hebben we een methode opgezet, gebaseerd op de postcode 4 gebieden.

Deze methode maakt stedelijk een beperkte groei van het aantal B&B's mogelijk, de groei in het centrum bevriest en voor enkele centrumgebieden wordt een afname van het aantal B&B bedrijven voorgesteld.
Daarnaast hebben we een aantal variaties in beeld gebracht. We willen deze methode(s) bespreken en kiezen welke variant we kunnen uitwerken.

2 De stromanconstructie houdt in dat de eigenaar de huurder min of meer verplicht om een B&B te houden. De term hoofdbewoner laat op dit moment in het midden of dit een huurder of eigenaar betreft. De stromanconstructie omvat vaak dat de huurder korting krijgt op de huursom wanneer de huurder als hoofdbewoner de B&B houdt ten faveure van de eigenaar. Deze constructie is als eigenaar voor herhaalde toepassing vatbaar met meerdere panden en meerdere huurders die als hoofdbewoner fungeren. Een eigenaar kan dus meerdere panden kopen en met de huurders een afspraak maken dat zij als hoofdbewoner een B&B gaan houden waarvan de inkomsten worden gedeeld, als korting op de huursom. Deze constructie komen we in de praktijk tegen waarbij op bedrijfsmatige wijze een soort B&B-bedrijven ontstaan die deze constructie op meerdere panden toepassen.

Stukken

Meegezonden stukken

-Memo 'Bepalen aantallen en verdelen vergunningen Bed & Breakfast en stromanconstructie'.
-Tabellen & plattegronden bij de quota varianten worden nagezonden.

Verdere procedurestappen met data

Nvt

Publiciteit / communicatie

nvt

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst Nvt
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst
Ander overleg

Productinformatie

Opdracht verleend
Financiering/budget
Tijd
Kwaliteit

Beslissing

Nummer VN2020-002310

Directie rve wonen

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Bijlage 33

Voordracht voor de College vergadering van 03 maart 2020

Portefeuille Bouwen en Wonen (25)

Agendapunt Bo

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Nadere regels vergunningverlening B&B en kamerverhuur

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de nadere regels 5 vergunningverlening voor B&B, waarvan de belangrijkste onderdelen zijn:
   1.1. Tot en met 15 februari 2020 kan iedereen zich aanmelden om in aanmerking te komen voor een vergunning, waarbij ieder adres maar eenmaal kan meedingen voor een vergunning;
   1.2. De wijken waarin geloot moet worden, worden voorafgaand aan de loting bekend gemaakt;
   1.3. De loting is openbaar en wordt uitgevoerd door een onafhankelijke notaris;
   1.4. Elk adres ontvangt een nummer, de adressen met een nummer boven het quotum vormen een wachtlijst;
   1.5. Diegene die in aanmerking komt voor een vergunning dient binnen de termijn van vier weken een vergunningaanvraag te doen;
   1.6. De nadere regels vergunningverlening voor B&B treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad
2. In te stemmen met de nadere regels 6 vergunningverlening voor kamerverhuur, waarvan de belangrijkste onderdelen zijn:
   2.1. Tot 11 mei 2020 kan iedereen zich aanmelden om in aanmerking te komen voor een vergunning, waarbij ieder adres maar eenmaal kan meedingen voor een vergunning;
   2.2. De wijken waarin geloot moet worden, worden voorafgaand aan de loting bekend gemaakt;
   2.3. De loting wordt in het openbaar uitgevoerd door een onafhankelijk notaris;
   2.4. Elk adres ontvangt een nummer, de adressen met een nummer boven het quotum vormen een wachtlijst;
   2.5. Diegene die in aanmerking komt voor een vergunning dient binnen de termijn van vier weken een vergunningaanvraag te doen;
   2.6. De nadere regels vergunningverlening voor kamerverhuur treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.

Kernboodschap

Het college heeft in nadere regels de procedure van de vergunningverlening voor B&B en kamerverhuur vastgelegd. De Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 stelt dat er nadere regels moeten worden opgesteld die de wijze van vergunningverlening beschrijven voor B&B en kamerverhuur, met de nadere regel 5 (B&B) en 6 (kamerverhuur) wordt daarin voorzien.

Bestuurlijke achtergrond

ad. 1 en ad. 2,

Artikel 10 lid 2 van de Dienstenrichtlijn schrijft voor dat een vergunningstelsel transparant en toegankelijk moet zijn én dat het vergunningstelsel vooraf openbaar kenbaar moet zijn gemaakt.

In de Huisvestingsverordening 2020 (B&B: art. 3.3.5 derde lid; kamerverhuur: artik 3.3.11 vijfde lid) staat dat burgemeester en wethouders in nadere regels vaststellen hoe de vergunningverlening plaatsvindt. De nadere regels over de vergunningverlening zijn niet tegelijkertijd met de Huisvestingsverordening en de overige nadere regels vastgesteld, omdat de vergunningprocedure op dat moment nog niet exact duidelijk was. Er moest onder andere gewacht worden op hoe de gemeenteraad de huisvestingsverordening exact vaststelde.

Voordat de eventuele loting plaatsvindt is het belangrijk dat de regels over de wijze waarop de vergunningverlening plaatsvindt, zijn vastgesteld door het college. Naast dat de Huisvestingsverordening dit voorschrijft, stelt ook de Dienstenrichtlijn (die geldt voor B&B) dat de vergunningverlening transparant en toegankelijk moet zijn, en dat het vergunningstelsel vooraf openbaar kenbaar moet zijn gemaakt. Met de nadere regels 5 en 6 wordt daarin voorzien.

In de nadere regels is onder andere opgenomen in welke periode mensen zich kunnen aanmelden voor een vergunning. Voor B&B is deze periode verstreken per 15 februari 2020. Belanghebbenden zijn na het vaststellen van de huisvestingsverordening echter al op verschillende manieren geinformeerd over deze aanmeldperiode.

Bestuurlijke prioriteit

Het toevoegen van artikelen aan de nadere regels van de HVV 2020 vloeit voort uit het coalitieakkoord waarin het instellen van een vergunningstelsel voor B&B en kamerverhuur en het voeren van capaciteitsbeleid beschreven staat. Het vergunningstelsel voor B&B en kamerverhuur en het capaciteitsbeleid zijn vastgesteld op 19 december 2019 door de Raad. De nieuwe regels voor B&B zijn op 1 januari 2020 van kracht geworden.

Wettelijke grondslag

Artikel 3.3.5 lid 3 HVV 2020 (B&B) en artikel 3.3.11 lid 5 HVV 2020 (woningdelen). Burgemeester en wethouders stellen in nadere regels de hoogte van het quotum als bedoeld in het eerste lid vast alsmede nadere regels over de wijze waarop vergunningverlening plaatsvindt.

Onderbouwing besluit

ad 1 en ad 2,

Artikel 10 van Dienstenrichtlijn en de artikelen 3.3.5 en 3.3.11 van de HVV2020 schrijven in de formele voorwaarden voor dat een vergunningstelsel transparant en toegankelijk moet zijn én dat een vergunningstelsel vooraf openbaar kenbaar moet zijn gemaakt.

De wijze van vergunningverlening wordt apgenomen in artikel 5 en 6 van hoofdstuk 6 nadere regels HVV 2020. Deze artikelen bevatten een aantal fases van de vergunningverlening: aanmelden, loting, doorschuifregeling en vergunningaanvraag.

Participatie

- Er heeft afstemming plaatsgevonden met VTH. VTH is de uitvoeringsorganisatie van de stadsdelen
- Tijdens de voorbereiding van de huisvestingsverordening 2020 heeft er in 2018 een participatietraject voor B&B en kamerverhuur plaatsgevonden. In dit traject heeft de wethouder met belangengroepen gesproken, is er een online platform opengesteld en is er voor beide onderwerpen een avond met genodigden georganiseerd.
- In samenwerking met Amsterdam Gastvrij zijn de nadere regels voor de wijze van vergunningverlening voor B&B opgesteld, met name is gesproken over de wijze van loting.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

nvt

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: nvt

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2020-012518	Bekendmaking Nadere regels vergunningverlening BB en kamerverhuur.pdf (pdf)
AD2020-009576	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2.e 5.1.2.e @amsterdam.nl 5.1.2.e Wonen, 5.1.2.e @amsterdam.nl 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e @amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Geen loting nodig voor vergunningen B&B

Er hoeft niet geloot te worden voor vergunningen voor een Bed and Breakfast. Alle mensen die zich hebben aangemeld als B&B houder voor 16 februari 2020, kunnen een vergunning aanvragen. ~~Het aantal aanmeldingen was in veel wijken lager dan verwacht~~De aanmeldingen gaven een ander beeld dan verwacht. In totaal ~~werden~~ zijn 2684 aanmeldingen gedaan, waarbij de aanmeldingen in het centrum lager zijn dan het eerder gestelde quotum en buiten het centrum waren het aantal aanmeldingen juist hoger dan het gestelde quotum. ~~voor een B&B vergunning terwijl van terwijl op grond van beschikbare informatie van meer aanvragen dan het totale quotum van 3227 werd uitgegaan.~~

Nieuwe quota

Met name in het centrum was het aantal aanmeldingen met 1024 veel lager dan het vastgestelde quotum van 1340.Tegelijk was in 27 wijken buiten het centrum, zoals Slotermeer Zuidwest en IJburg West, het aantal aanmeldingen hoger dan verwacht. Op basis van de werkelijke aanmeldingen is opnieuw gekeken naar de eerder vastgestelde quota. Deze kunnen in een groot aantal wijken naar beneden worden bijgesteld terwijl er dan toch nog steeds een beperkte ruimte overblijft voor groei. In een aantal wijken was het quotum te krap berekend en kan het quotum wat omhoog. Het totale aantal maximum te verstrekken vergunningen voor B&B's in de stad blijft echter min of meer gelijk. Het oude quotum was 3227 en het nieuwe quotum wordt 3209.

De oude quota waren berekend op basis van het aantal bekende B&B''s tot januari 2019. Waarbij in ~~drukke toeristische zoals~~ de binnenstad werd gestreefd naar een beperking van het aantal B&B's. Terwijl buiten het centrum nog wat ruimte was voor groei. ~~De reden~~Mogelijk oorzaken voor het verschil in het aantal verwachte aanmeldingen en de werkelijke aanmeldingen ligt vermoedelijk in het feit dat bestanden gedateerd waren doordat mensen die stopten met hun B&B ~~maar~~ dit maar zelden doorgaven. Tegelijk ~~hebben met name B&B houders buiten het centrum die hun B&B nooit hadden aangemeld, dit nu alsnog gedaan of zijn pas na 1 januari dit jaar gestart.~~bevinden de groei wijken zich voornamelijk buiten het centrum en verklaart dit ook de groei van het aantal B&B's meldingen in deze wijken.

Vergunning aanvragen

Iedereen die zich had aangemeld ~~krijgt nu dus~~wordt in de gelegenheid gesteld om een vergunning aan te vragen. Er hoeft ~~dus~~ niet meer te worden geloot. ~~Om niet alle vragen in een keer binnen te krijgen~~Voor een goede verwerking van de vergunningaanvragen is gekozen om de vergunningen gespreid te laten aanvragen. B&B houder die zich aangemeld hebben ontvangen per e-mail en brief een uitnodiging om de vergunning aan te vragen. ~~, wordt de B&B houders gespreid gevraagd te wachten tot zij per e-mail en brief een oproep krijgen om een vergunning aan te vragen.~~ Vanaf de datum van de brief en e-mail hebben zij vier weken de tijd om een vergunning aan te vragen.

De wijken zijn in drie groepen verdeeld. De eerste groep zijn de tien wijken in stadsdeel centrum, zij kunnen een oproep verwachten op 4 maart. Groep 2* krijgen op 25 maart een oproep en op woensdag 8 april kunnen ~~Bewoners van de 10 wijken in stadsdeel Centrum kunnen de oproep verwachten op 4 maart~~

~~Bewoners van de wijken 27 wijken* buiten het centrum waar krapte is, krijgen op 25 maart een oproep en op woensdag 8 april~~ de bewoners van de overige 62 wijken in Amsterdam een oproep verwachten.

Op 11 april gaat de website open voor nieuwe aanvragers die zich niet eerder hebben aangemeld.

*Frederik Hendrikbuurt, Kinkerbuurt, Landlust, Erasmuspark, Geuzenbuurt, Slotermeer-Zuidwest Middelveldsche Akerpolder, Overtoomse Veld, Sloter/Riekerpolder, Oude Pijp, Hoofddorppleinbuurt, Stadionbuurt, Rijnbuurt, Weesperzijde, Oosterparkbuurt, Indische Buurt West, Zeeburgereiland/Nieuwe Diep, IJburg West, Middenmeer, IJplein/Vogelbuurt, Nieuwdammerdijk/Buiksloterdijk, Tuindorp Oostzaan, Oostzanerwerf, Noordelijke IJ-oevers West Waterland. Bijlmer-Centrum (D,F,H), Bijlmer-Oost (E,G,K)

Gespreksverslag Lotingsprocedure 13 februari 2020

Plaats: *Stadhuis - Gemeente Amsterdam, Amstel 1, Amsterdam*
Tijd: 16:00 – 17:00

Aanwezigen: 5.1.2.e

5.1.2.e *afdeling Wonen*
5.1.2.e *afdeling Wonen*
5.1.2.e *afdeling Wonen*

Aanleiding: *Overleg over lotingsprocedure voor de vergunningverlening Bed &Breakfast*

Het overleg vindt plaats op het stadhuis. Amsterdam Gastvrij wordt vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e Beide zijn B&B-houders in Amsterdam. Tijdens het gesprek komt naar voren

Het overleg vangt aan met een introductie van 5.1.2.e Hij geeft aan dat de loting is verzet om de nadere regels vast te leggen voordat de vergunningsprocedure Bed & Breakfast (hierna B&B) begint. Partijen treden daarom nu in overleg om samen de lotingsprocedure de bespreken.

Amsterdam Gastvrij geeft aan dat zij vooral de transparantie en de rechtsmiddelen van de belanghebbende de belangrijkste aspecten van de loting vindt. De transparantie is van belang omdat men recht moet hebben om te kunnen controleren hoe de loting verloopt. De rechtsmiddelen zijn van belang om eventuele fouten van de gemeente te kunnen corrigeren.

5.1.2.e neemt het woord om de lotingsprocedure die nu onder voorbehoud is opgesteld door afdeling Wonen te presenteren. Hierbij wijst zij erop dat er slechts geloot wordt voor een wijk wanneer het aantal aanmeldingen het quotum voor die wijk overschrijdt. Daarbij kan een adres maar één keer mee kan doen aan de loting. Wordt een adres meerdere malen aangemeld dan controleert de gemeente aan de hand van de Basisregistratie Personen (BRP) welke aanmelding van een bewoner afkomstig is. Komen allen, of geen van de meldingen van een bewoner, dan heeft degene die zich als eerst heeft aangemeld voorrang boven de anderen. De overige aanmelders voor dat adres wordt dan deelname aan de loting ontzegd. Deze beslissing heeft te gelden als besluit waar bezwaar tegen openstaat.

Vraag: Wanneer hoort iemand die zich heeft aangemeld of hij mee mag doen aan de loting?
Antwoord: Wij gaan uit van een periode van twee weken, maar kunnen dat nu niet bevestigen. Wij gaan hier navraag over doen om dit te kunnen bevestigen. Actiepunt 1

5.1.2.e gaat verder met haar uitleg. De lotingsprocedure geschiedt analoog door een notaris. Dat wil zeggen dat er fysiek genummerde loten worden getrokken tijdens een openbaar toegankelijke bijeenkomst. Een digitale loting behoorde ook tot de mogelijkheden maar was fraudegevoeliger dan een analoge loting.

In het geval dat er voor een bepaalde wijk geloot wordt, worden de deelnemers aan die loting voorafgaand aan de loting daarover geïnformeerd(zie vraag 1). De deelnemers ontvangen dan een

bericht (brief en mail) met daarin de locatie, het tijdsslot en het lotnummer waarmee zij meedoen aan de loting.

Een notaris van CMS zal de loting uitvoeren op 9 maart 2020. De loting wordt als volgt verricht: De genummerde loten worden willekeurig gerangschikt. De loten die onder of gelijk aan het quotum uitkomen, zijn de adressen die worden 'ingeloot'. De loten die boven dat quotum vallen zijn 'uitgeloot'. De volgorde van de loten boven het quotum vormen de rangorde van de wachtlijst. De wachtlijst wordt hiermee dus ook eenmalig vastgesteld.

De uitslag van de loting wordt direct bekendgemaakt. De nummers en de volgorde waarin zij geloot zijn worden direct na de loting omgeroepen. Hierbij worden geen persoonsgegevens gedeeld. Na de loting ontvangen de deelnemers hierover een bericht (brief en mail). Het bericht bevat de uitslag van de loting. Indien een persoon is ingeloot bevat het bericht de termijn waarin men een aanvraag moet doen. Verder wordt in de brief ingegaan op het eventueel van toepassing zijnde overgangsrecht. In het geval dat iemand is uitgeloot wordt dit aangegeven in de brief inclusief een bezwaarclausule. De uitslag van de loting is ook een besluit waar bezwaar tegen openstaat.

Vraag: Wordt het aantal aanmelding per wijk openbaar gemaakt na de sluitingsdatum van de aanmeldingen?
Antwoord: Ja, deze aantallen per wijk worden openbaar gemaakt na de sluitingsdatum.

Vraag: In het geval dat personen die zich hebben aangemeld voor de loting geen bericht krijgen over de loting, wat kunnen zij dan doen? En dan vooral in de gevallen waar de administratie van de gemeente niet op orde is.
Antwoord: Zoals aangegeven is het bericht over de loting een beschikking waar bezwaar tegen openstaat. Is iemand van mening dat hij onterecht geen bericht ontvangt kan hij bezwaar aantekenen. Een bewijs van aanmelding moet dan wel onderdeel zijn van het bezwaar. Verder wordt aangegeven dat de gemeente hier gepaste coulance zal hanteren.

Vraag: Moeten deelnemers aan de loting zich identificeren of anderzijds aanmelden om de loting bij te wonen? Hoe zit dat in het geval van een gemachtigde?
Antwoord: Nu nog niet bekend, dat zoeken wij uit en daar komen wij op terug. Actiepunt 2

Vraag: Hoe gaat deze loting exact in zijn werk? Zit daar een controlemechanisme in voor de deelnemers? Welke notaris (naam) gaat deze loting uitvoeren?
Antwoord: Wij schakelen een notaris in omdat hiermee de eerlijkheid, de onafhankelijkheid en de transparantie van de loting wordt gewaarborgd. Over de exacte procedure kunnen wij nog informeren bij de notaris. Hier komen wij op terug. Actiepunt 3.

Het overleg gaat verder bij het proces van de vergunningsaanvraag. Indien de mogelijkheid openstaat om een vergunning aan te vragen, al dan niet bepaald door een loting. Krijgt de belanghebbende vier weken de tijd om de vergunning aan te vragen. In het geval dat er na twee weken nog geen vergunning is aangevraagd, ontvangt de belanghebbende een herinnering om alsnog de vergunning aan te vragen. Wanneer de termijn van vier weken is verlopen en er is nog geen aanvraag gedaan, dan vervalt het recht om een aanvraag te doen voor die belanghebbende. Als er een wachtlijst is opgesteld vervangt de eerstvolgende op de wachtlijst die positie binnen het quotum, de doorschuifregeling.

Vraag: Indien een de eigenaar een ander machtigt om de vergunning aan te vragen, worden de machtigingsformulieren dan aangeboden door de gemeente?
Antwoord: Ja, bij het digitale formulier voor de vergunningsaanvraag heeft een aanvrager de mogelijkheid om aan te geven of hij de vergunning voor zichzelf aanvraagt of dat doet namens een ander. Kiest de aanmelder de tweede optie dan wordt hij automatisch doorverwezen naar een machtigingsformulier. De eigenaar dient dit in te vullen en te ondertekenen waarna deze bij de aanvraag kan worden gevoegd.

Vraag: Moeten vanaf dat moment ook leges worden betaald? En wat is de prijs van een vergunningsaanvraag?
Antwoord: Ja, vanaf dan moeten de leges worden betaald. De vergunningsaanvraag kost € 339,50.

Vraag: Indien iemand een aanvraag doet binnen de termijn voor de aanvraag maar deze is niet compleet, wordt deze dan automatisch afgewezen als de termijn verstrijkt?
Antwoord: Nee, de aanvraag vervalt niet als de termijn voor de aanvraag verstrijkt. De gemeente zal in dergelijke gevallen een herstelregeling, aanbieden waarin de aanvraag compleet kan worden gemaakt. Hiervoor geldt wel dat ook dit verbonden is aan een termijn. Wordt de termijn van de herstelregeling overschreden, vervalt de aanvraagmogelijkheid wel.

Vraag: Hoe lang is deze termijn voor de herstelregeling?
Antwoord: Weten wij niet, komen wij op terug. Actiepunt 4.

Vraag: In het hypothetische geval dat een huurder in het verleden met toestemming van de eigenaar een B&B heeft gerund, meedoet met aan loting en vervolgens wordt ingeloot. Bij het aanvragen van de vergunning weigert de eigenaar dit maal toestemming te verlenen. Kan de huurder zich in dat geval beroepen op het overgangsrecht?
Antwoord: 5.1,2,e geeft aan dat B&B houders die zich voor januari 2019 hebben gemeld over het algemeen recht hebben op het overgangsrecht. Maar ivm de uitspraak van de Raad van State moet wordt bekeken hoe het overgangsrecht vorm kan worden gegeven.

De gemeente heeft eind 2018 veel aandacht aan besteed in de media en op de website om mensen op te roepen zich nogmaals of alsnog te melden. Hier is ook veel gehoor aangegeven. 5.1,2,e 5.1,2,e geeft aan dat zij haar B&B niet voor januari 2019 heeft gemeld, maar dat ze wel op de hoogte is van deze regeling.

Hiermee is over de inhoud van de Nadere regels overeenstemming bereikt. Wonen komt terug op de actiepunten en zal Amsterdam Gastvrij hierover informeren voordat de nadere regels worden voorgelegd aan het College van burgemeester en wethouders.

Vraag: Wanneer worden de nadere regels vastgesteld en hoe ver is dat dan voor de loting? Onze leden moeten voldoende mogelijkheid krijgen om zich in te lezen en voor te bereiden op de werking van de loting. De gemeente kan het niet maken, nu zij al zo lang weten dat zij gaan loten, om pas een aantal dagen voor de loting vaststellen hoe zij dat gaat doen. Indien er tussen de vaststelling van de Nadere regels en de lotingsprocedure minder dan twee weken zit, moet de loting worden verschoven.
Antwoord: De nadere regels zullen, op zijn vroegst, worden vastgesteld op 3 maart 2020. De loting vindt plaats op 9 maart. Wij hebben geen ruimte om deze vaststelling of de loting te verplaatsen. De nadere regels stellen een zo eerlijk mogelijke wijze van loten vast en zijn op zichzelf niet gericht

op de rechtsgevolgen van de aanvragers. Hierop zijn al langer geldende regels van toepassing zoals de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Het gesprek wordt afgesloten met de opmerking dat de gemeente uiterlijk dinsdagmiddag 16 februari voor 16:00 uur de actiepunten terugkoppelt bij Gastvrij Amsterdam. Verder geeft Amsterdam Gastvrij zich te beraden over het ingestelde kortgeding. Mede omdat het kortgeding staat gepland op 3 maart, de dag waarop de nadere regels waarschijnlijk worden vastgesteld.

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Datum januari 2020
Onderwerp Vergunning voor bed and breakfast

Geachte heer/mevrouw,

U heeft zich (in het verleden) aangemeld bij de gemeente als eigenaar van een bed and breakfast (B&B). Vanaf 1 januari 2020 veranderen de regels in Amsterdam voor B&B's. In deze brief leest u wat dit voor u betekent en wat u moet doen. Als u geen B&B meer uitbaat, kunt u deze brief als niet verzonden beschouwen.

B&B vergunning
Vanaf 1 januari 2020 geldt er een vergunningplicht voor het uitbaten van een B&B. De vergunningplicht geldt voor bestaande én nieuwe B&B's. De gemeente wil hiermee voorkomen dat steeds meer woningen (voor een deel) gebruikt worden voor toeristen in plaats van om in te wonen. Zo houden we de stad leefbaar.

Wat moet u doen om een vergunning te verkrijgen?

1. Aanmelden

U moet uw B&B vanaf 1 januari tot en met 15 februari 2020 aanmelden op www.amsterdam.nl/bedandbreakfast
Hiermee maakt u kenbaar dat u in aanmerking wilt komen voor een vergunning.

2. Loting

Per wijk is er maximum aantal vergunningen voor B&B's (wijkquotum). Zijn er in uw wijk meer aanmeldingen dan vergunningen? Dan verloten wij de vergunningen onder alle aanmeldingen in uw wijk. Iedereen moet meeloten voor een vergunning, ook bestaande B&B's. Als het wijkquotum nog niet vol is, wordt er niet geloot.

3. Bericht over uitslag loting

Tussen 1 maart en 10 maart 2020 krijgt u per mail van ons bericht over de uitslag. In deze mail leest u of u een vergunning kunt gaan aanvragen.

4. Vergunningaanvraag

- Als het maximum aantal vergunningen in uw wijk nog niet vol is, kunt u een vergunning aanvragen.
- Bent u ingeloot? Dan kunt u een vergunning aanvragen. Een vergunning is 8 jaar geldig en kost € 339,50.
- Bent u uitgeloot dan zijn er twee mogelijkheden:

1. Als u zich heeft aangemeld voor 1 januari 2019, dan mag u nog zes jaar kamers verhuren in uw B&B. Voor u gelden dan de oude regels. Deze regels kunt u lezen op www.amsterdam.nl/bedandbreakfast

2. Als u zich heeft aangemeld na 31 december 2018, dan moet u uiterlijk op 1 juli 2020 met uw B&B zijn gestopt. Er is geen overgangsregeling voor u.

De belangrijkste regels voor B&B's op een rij

- De eigenaar/huurder mag een B&B exploiteren in zijn woning of woonboot. U moet op het adres van de B&B ingeschreven staan en er ook daadwerkelijk wonen.
- Bent u huurder? Dan moet u van de afgelopen twaalf maanden minstens zes maanden ingeschreven zijn geweest op het woonadres. De eigenaar kan u machtigen om een vergunning aan te vragen of de eigenaar vraagt de vergunning zelf aan.
- U baat als bewoner de B&B zelf uit. Als er gasten zijn, bent u 's nachts zelf aanwezig in de B&B.
- U gebruikt maximaal 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning of woonboot voor uw B&B. De oppervlakte van de B&B mag in totaal niet meer dan 61 vierkante meter zijn.
- U hebt maximaal vier slaapplaatsen voor vier gasten. U bent niet verplicht om ontbijt aan te bieden.
- Gaat u op vakantie? Dan mag u geen kamers of uw hele woning of woonboot verhuren.
- De B&B moet onderdeel zijn van uw woning of woonboot. Dit betekent dat de B&B geen zelfstandige woonruimte is met een eigen ingang, keuken en toilet.

Meer informatie over de nieuwe regels vindt u op www.amsterdam.nl/bedandbreakfast

Eventuele vragen kunt u mailen naar bedandbreakfast@amsterdam.nl

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

Max van Engen
Directeur Wonen

Gemeente Amsterdam

Bijlage 37

B&B bijeenkomst

Toelichting bij het beleid

22-5-2017



Opzet bijeenkomst

- Doel bijeenkomst
- Achtergrond beleid
- Uitgangspunten
- Veel gestelde vragen
- Afsluiting

Doel bijeenkomst

- Informatie over primair B&B verhuur, want daar kwamen steeds vragen over
- Beantwoorden belangrijkste vragen, thematisch
- Het beleid is zoals het is

Achtergrond beleid

- In 2013 beleid ontwikkeld
- Vooral vanaf 2015 stormachtige groei
- Veel maatschappelijke onrust
- Beleid voortdurend ter discussie, binnen thema drukte in de stad
- Hoteluitbreiding gestopt
- Particuliere toeristische verhuur beter onder controle
- Wet- en regelgeving

Uitgangspunten

- Woningen om te wonen: beschermen woonfunctie
- Tegengaan van woningonttrekking, overlast en brandonveiligheid
- Kritisch over groei, streng op overtreden van de regels
- Toeristisch gebruik mits: veilig, rustig, eerlijk
- Gastvrije stad: verhuur mogelijk onder voorwaarden

Gemeente Amsterdam

verhuur aan gasten

versie: maart 2015

verhuurder	beleid	toeristen belasting	maximaal aantal gasten	minimaal verblijf	maximaal verblijf	oppervlakte t.b.v. verhuur	vergunning nodig	bewoning
Particuliere vakantieverhuur	beleid vakantie-verhuur	ja	4	vanaf 1 nacht	2 maanden per jaar	gehele woning	geen	verhuurder blijft hoofdbewoner
Bed & Breakfast	onderdeel van hotelbeleid	ja	4	vanaf 1 nacht	hele jaar	max. 40% van de woning	melding bij het stadsdeel	verhuurder blijft hoofdbewoner
Shortstay	short-stay-beleid	ja	4	vanaf 7 nachten	6 maanden	gehele woning	short-stay-vergunning	n.v.t
Hotel	hotelbeleid	ja	variabel	vanaf 1 nacht	hele jaar	n.v.t.	diverse horeca vergunningen	n.v.t

Dit schema is een verkorte weergave van de regels. Voor de uitgebreide versie van de regels klik op betreffende beleidsdossier in de kolom beleid. Aan dit schema kunnen geen rechten worden ontleend

Soorten toeristische verhuur

22-5-2017

Veel gestelde vragen - zelfstandig

- Zelfstandig / onzelfstandig?
  - Zelfstandig = eigen opgang en eigen voorzieningen (keuken en toilet en wasgelegenheid)
  - Keuken = aanrecht en wasbak en aansluiting voor kookgelegenheid (gas of elektra).

- Legalisering bestaande situatie?

Veel gestelde vragen – type ruimte

- Zolder of souterrain
  - Ja mits leefruimte (bouwbesluit-omgevingsvergunning)
  - en niet zelfstandig
- Camper of tuinhuisje
  - Nooit toegestaan
- Woonboot
  - Hiervoor gelden dezelfde regels

Veel gestelde vragen – 40%

- Maximaal 40 procent
  - Gebruiksoppervlakte
  - Minimale afmeting woning
  - Woning met minimaal 2 kamers
  - Vaste kamers voor gasten
  - Gedeelde ruimtes

Veel gestelde vragen - exploitatie

- Exploitatie door hoofdbewoner
  - Zelf: adverteren, ontvangst gasten, betalingen, administratie
  - Uitbesteden: schoonmaak of verzorgen linnengoed

- B&B en vakantieverhuur
  - Niet toegestaan = woningonttrekking
  - Bij vakantie kun je niet zelf exploiteren

Veel gestelde vragen - overig

- Inspectie aan huis
  - Alleen mogelijk met vergunningplicht
- Toestemming VVE
- Officiële B&B's?
  - Nee, hotelvergunning maar noemen zichzelf B&B

Afsluiting

Bed & Breakfast

- **Bed & Breakfast**: het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt. Anders gezegd: je verhuurt als hoofdbewoner een deel van je huis als je zelf aanwezig bent (host);
- Niet te verwarren met **vakantieverhuur**: het tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner hotelmatig in gebruik geven van een woonruimte. Anders gezegd: je verhuurt als hoofdbewoner je huis terwijl je zelf afwezig bent (vakantie).

Onttrekking van woonruimte

- Bij B&B is sprake van onttrekking van woonruimte waarvoor een vergunning is vereist (Huisvestingswet);
- In de Huisvestingsverordening 2019 is een vrijstelling onder voorwaarden opgenomen. Geen vergunning is vereist, mits je voldoet aan door de gemeente gestelde voorwaarden (waaronder het digitaal melden van je B&B bij de gemeente);
- Deze vrijstelling biedt geen sturingsmogelijkheden op het aantal B&B's in de stad.

Bestuurlijke opdracht

- In 2017 heeft de gemeenteraad aan het college gevraagd om capaciteitsbeleid voor B&B's te schrijven (Amendement Flentge);
- Capaciteitsbeleid in HVV 2020: vergunningplicht en quota per wijk;
- Hiermee wordt de woonruimtevoorraad beschermd en de leefbaarheid in de buurt geborgd.

Vergunningplicht

- Europese Dienstenrichtlijn is van toepassing;
- Tijdelijke vergunningen (5 jaar);
- Gelijke rechten voor bestaande B&B-houders en nieuwe toetreders;
- Wel overgangsregeling voor bestaande B&B-houders (2 jaar);
- Verdeling middels loting in de wijken waar aanvragen > quotum.

Vaststellen quota

- In lijn met het beschermen van de woonruimtevoorraad, zijn quota zijn gebaseerd op max. 4 % van het aantal woningen in een wijk.
- Drie aanvullende regels:

1. In wijken waar nu minder dan 15 B&B's zijn: quotum van 15
2. In wijken waar nu tussen 15-100 B&B's zijn: maximale groei 10%
3. In wijken waar nu meer dan 100 B&B's zijn: geen groei mogelijk

- In lijn met het borgen van de leefbaarheid wordt geen stadsbreed quotum vastgesteld maar een quotum per wijk.

Resultaat quota per 1 januari 2020

Gebied	Aantal B&B's nu	Quota per 01-01-2020	Krimp/Groei
Stadsdeel			
Centrum	1.680	1.344	- 336
West	379	457	78
Nieuw West	113	213	100
Zuid	373	461	88
Oost	301	357	56
Noord	165	248	83
Zuidoost	49	90	41
	3.060	**3.170**	**110**

Voorwaarden in HVV 2019

- De hoofdbewoner heeft zijn hoofdverblijf in de woning, woont daar feitelijk ook en staat ingeschreven in BRP van Amsterdam;
- Maximaal 40 % van de gebruiksoppervlakte van de woning wordt gebruikt voor de B&B;
- Er wordt aan maximaal 4 personen logies verleend, de B&B beschikt over maximaal 4 slaapplaatsen;

Voorwaarden in HVV 2019 (2)

- De hoofdbewoner exploiteert de B&B zelf;
- Het exploiteren van een B&B in een woning wordt niet gecombineerd met vakantieverhuur. Indien de hoofdbewoner op vakantie is, mag de woning niet aan toeristen worden verhuurd;
- Een B&B mag alleen worden gevoerd in een deel van een zelfstandige woning.

Vergunningsvoorwaarden in HVV 2020

Om de leefbaarheid in de wijk te borgen worden sommige voorwaarden gewijzigd of toegevoegd. Deze zijn onder meer voortgekomen uit het participatietraject:

- De eigenaar heeft zijn hoofdverblijf in de woning, woont daar feitelijk ook en staat ingeschreven in BRP van Amsterdam;
- De eigenaar houdt zelf nachtverblijf tijdens het verblijf van gasten;
- Maximaal 40 % van de gebruiksoppervlakte van de woning wordt gebruikt voor de B&B tot een maximum aantal m2.

Implementatie en uitvoering

- De afdeling VTH werkt aan het voorbereiden van de implementatie van het capaciteitsbeleid en de uitvoering van de vergunningverlening;
- Vergunningverlening wordt betaald vanuit de leges (stedelijke afspraak).

Gemeente Amsterdam

Memo

Aan	wethouder Ivens
Van	5.1.2.e / 5.1.2.e
Telefoon	5.1.2.e , 5.1.2.e
E-mail	5.1.2.e @amsterdam.n 5.1.2.e @amsterdam.nl
Datum	Staf 17 september 2018
Onderwerp	Opzet participatietraject bed & breakfast en woningdelen

Het college heeft besloten om met ingang van 1 januari 2020 een vergunning te verstrekken en capaciteitsbeleid te voeren voor het houden van een bed & breakfast (hierna B&B). Ook worden de voorwaarden voor het kamergewijs verhuren van een woning (hierna woningdelen) in Amsterdam aangepast en worden de mogelijkheden voor capaciteitsbeleid onderzocht. Om de voorbereiding in goede banen te leiden en de Amsterdammers mee te nemen in de veranderingen van deze besluiten wordt gestart met een participatietraject. In dit participatietraject wil de gemeente zowel Amsterdammers als professionals bevragen op een aantal onderdelen van het vergunningstelsel.

Participatietraject

Een vergunningstelsel brengt een aantal onderwerpen met zich mee die uitgedacht en uitgeschreven moeten worden, zoals overgangsbeleid, quota, vergunningsvoorwaarden, handhaving en communicatie. Een groot gedeelte van deze onderwerpen is gebonden aan Europese en Nederlandse wet- en regelgeving. Daarnaast heeft het college al in een eerder stadium besloten dat er een vergunningstelsel voor B&B komt en dat het vergunningstelsel voor woningdelen aangepast wordt. Dit betekent dat in het participatietraject niet op alle onderdelen kan worden ingegaan, omdat daarop geen invloed (meer) kan worden uitgeoefend. Het is van belang om hier aandacht aan te besteden in het participatietraject, zodat Amsterdammers weten wat reeds besloten is, wat al vast ligt en waar zij nog wel in kunnen participeren. De participatietrajecten lopen voor beide onderwerpen synchroon, maar zijn wel degelijk twee aparte trajecten.

1. Doel

Het doel van het participatietraject is om samen met de Amsterdammers te komen tot een duidelijk, praktisch en uitvoerbaar beleid voor B&B en woningdelen.

2. Doelgroep

- Enkele belanghebbenden, zoals Amsterdam Gastvrij, Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad voor het onderwerp B&B. En, de VvE Gouden Leeuw of Kleiburg in Zuidoost en ASVA studentenunie of Vastgoed belang voor het onderwerp woningdelen
- Inwoners van Amsterdam met en zonder vergunning, hieronder vallen ook verhuurders
- Andere belangengroepen en platformen

De gemeente respecteert uw privacy. Hoe wij met uw gegevens omgaan kunt u lezen op www.amsterdam.nl/privacy.

3. Consultatie stadsdelen

Het besluit van het college om een vergunningstelsel in te stellen en capaciteitsbeleid te voeren op zowel B&B en woningdelen heeft wezenlijke consequenties voor alle stadsdelen. In lijn met de stedelijke afspraken die zijn gemaakt zal Wonen de stadsdelen consulteren. De consultatiefase bestaat uit mediumconsultatie waarbij Wonen in gesprek gaat met alle zeven stadsdelen. Daarnaast wordt gesproken met Ruimte & Duurzaamheid in het kader van de bestemmingsplannen die per stadsdeel/gebied kunnen verschillen.

De stadsdelen die dat willen, worden actief betrokken bij het ontwerpen van een vergunningstelsel voor B&B en het voeren van capaciteitsbeleid op B&B en woningdelen. Daarnaast worden alle stadsdelen geïnformeerd over de ontwikkelingen over beide onderwerpen. In een eerste gesprek, dat in september 2018 zal plaatsvinden, zullen de stadsdelen worden geïnformeerd over het traject voor B&B en woningdelen. Vanuit de stadsdelen zal in ieder geval een gebiedsmakelaar en een medewerker vergunningen worden betrokken, ook zal de accounthouder Wonen aansluiten.
Er zijn een aantal algemene onderwerpen die worden besproken en daarnaast zijn er onderwerpen die specifiek voor B&B of woningdelen gelden.

De algemene onderwerpen zijn:

1. Uniformeren van vergunningverlening voor de hele stad
2. Reguleren vergunningen
3. Actieve betrokkenheid stadsdelen

Onderwerpen voor Bed & breakfast

1. Vergunningsvoorwaarden
   In het huidige B&B meldingssysteem zijn voorwaarden opgenomen waaraan B&B houders zich dienen te houden. Uit eerdere gesprekken en onderzoeken is gebleken dat niet alle voorwaarden even duidelijk zijn en blijkt ook de handhaving lastig. Aan de onderstaande voorwaarden zal aandacht worden besteed:
   a. Exploitatie door hoofdbewoner
   b. Exploitant houdt zijn nachtverblijf op de woning wanneer hij gasten heeft
   c. Aantal m2 en/of percentage voor de B&B
   d. Maximaal aan vier personen tegelijk overnachting verschaffen
   e. Zelfstandigheid loslaten
2. Handhaving
   Het instellen van een vergunningstelsel betekent ook een aanpassing in de handhaving. De handhaving op vergunningen komt dan namelijk bij het stadsdeel te liggen, hiervoor dient capaciteit beschikbaar te zijn. Een ander belangrijk onderdeel van handhaving is uniform handhaven in de gehele stad.
3. Voorlichting
   Uit eerder gesprekken met betrokkenen is gebleken dat Amsterdammers niet altijd middels de juiste communicatiekanalen worden geïnformeerd. Dit zorgt voor onduidelijkheid en frustratie.
4. Capaciteitsbeleid/quotum

Het aantal B&B's en de problematiek op dit thema zal in het ene stadsdeel groter zijn dan in het andere stadsdeel. De onderbouwing van een quotum kan per stadsdeel of gebied verschillen.

Onderwerpen voor woningdelen

1. Vergunningsvoorwaarden. In het huidige vergunningstelsel zijn een aantal voorwaarden opgenomen. Aan onderstaande voorwaarden zal aandacht worden besteed:
   a. Geluidsisolatie
   b. Onderscheid tussen voorwaarden t/m 3 kamers en voor 4 of meer kamers
   c. Eisen gemeenschappelijke verblijfsruimte?
2. Handhaving.
   a. Ongewenst verhuurgedrag. Mogelijkheid onderzoeken voor het verplichten van een huurcontract per bewoner en het tegengaan van ongewenst verhuurgedrag via beleid/vergunning kamerverhuur
   b. Tegengaan schijnbewoning. De regels voor inwoning zouden aangepast kunnen worden om te voorkomen dat de vergunningsplicht voor kamerverhuur kan worden omzeild.
   c. Extra handhaving
3. Voorlichting
   Uit eerder gesprekken met betrokkenen is gebleken dat Amsterdammers niet altijd middels de juiste communicatiekanalen worden geïnformeerd. Dit zorgt voor onduidelijkheid en frustratie.
4. Capaciteitsbeleid/quotum
   Hoewel het voor de invoering van een quotum van belang is dat het juridisch deugdelijk is onderbouwd, zal de problematiek per stadsdeel op dit onderwerp verschillen.

4. Burgerparticipatie

Het participatietraject bestaat uit drie fases: de oriëntatiefase, de ontwerpfase en testfase.
De doelgroep wordt in drieën gedeeld: een aantal belanghebbende(n) partijen, Amsterdammers en stedelijke belangengroepen.

Fase 1 Oriëntatie

In deze eerste fase wordt een oriënterend gesprek aangegaan met een gevarieerd, klein groepje belanghebbenden waarbij gesproken wordt over de problematiek rondom B&B en woningdelen. Voor woningdelen wordt de VvE Gouden Leeuw of Kleiburg in Zuidoost betrokken en ASVA studentenunie of Vastgoed belang. Voor B&B worden Amsterdam Gastvrij en Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad betrokken. Deze gesprekken kunnen eventueel gevoerd worden met de wethouder.

Fase 2 Ontwerpen

Samen met Open Stad of Argu wordt een digitaal platform opgezet waarbij Amsterdammers mee kunnen denken over het ontwerpen van een vergunningstelsel voor B&B en woningdelen. De uitkomsten uit de consultatie met de stadsdelen en de oriëntatiefase worden gebruikt in het digitale platform. Amsterdammers zullen worden bevraagd over een aantal onderdelen van B&B en woningdelen, maar hebben ook de mogelijkheid om nieuwe ideeën over B&B en woningdelen in te brengen.

Open Stad is een innovatieteam van de gemeente Amsterdam en ontwikkelt met en voor Amsterdammers digitale participatietools voor laagdrempelige participatie, zodat Amsterdammers kunnen meedenken en beslissen over wat er in de stad gebeurt. Argu is een commerciële partij die de overheid helpt bij het opzetten van digitale platformen ten behoeve van participatietrajecten. Argu heeft veel ervaring opgedaan bij verschillende overheidsorganisaties op verschillende onderwerpen. Op dit moment is Wonen met beide partijen in gesprek over de mogelijkheden die zijn bieden. Voor B&B en woningdelen worden aparte platformen opgericht. De digitale platformen gaan in oktober 2018 vier weken online.

Na vier weken wordt de ontwerpfase afgerond. De uitkomsten van deze fase worden teruggebracht in de stadsdialoog.

Fase 3 Stadsdialoog
Voor de stedelijke belangengroepen wordt voor zowel B&B als woningdelen een stadsdialoog georganiseerd met een onafhankelijke gespreksleider. De stadsdialoog is bedoeld voor een aantal genodigden, waarbij de opgehaalde informatie van de stadsdelen en het digitale platform verder wordt uitgediept. Er zullen 30 tot 40 belanghebbenden worden uitgenodigd.
De stadsdialoog is een vervolg op het digitale participatietraject, waarbij de gemeente Amsterdam haar eerste concept zal presenteren. Dit eerste concept wordt voorafgaand aan de stadsdialoog aan de belangengroepen gestuurd.
Tijdens de stadsdialoog krijgt iedere belangengroep de mogelijkheid om in 10 minuten haar eigen ideeën te pitchen aan de wethouder met als leidraad het concept van de gemeente Amsterdam. Daarnaast is er ruimte voor discussie.

Genodigden B&B stadsdialoog
- Gastvrij Amsterdam
- Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad (VVAB)
- Facebook groep Airbnb Hosts Amsterdam
- Lokale VvE's

Genodigden woningdelen stadsdialoog
- Vastgoed belang
- Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA)
- ASVA Studentenunie
- Landelijke Studentenvakbond (LSVb)
- Verhuurders, beheerders, investeerders, makelaars
- Corporaties
- Lokale VvE's

5. Onderwerpen
Zoals eerder genoemd zijn niet alle onderwerpen over B&B en woningdelen geschikt voor het participatietraject. Dit heeft te maken met besluiten die reeds door het college zijn genomen, maar ook Europese en Nederlandse wet- en regelgeving waaraan de gemeente Amsterdam gebonden is. In de integrale projectgroepen Vakantieverhuur en Woningdelen zijn de verschillende onderwerpen besproken en Wonen adviseert om deze indeling te hanteren. Hieronder worden als

eerste de onderwerpen besproken die wel geschikt zijn voor participatie op het gebied van B&B en woningdelen. Daarna wordt besproken welke onderwerpen zich hier minder voor lenen, waarbij Wonen adviseert om deze niet mee te nemen in het participatietraject om onduidelijkheid te voorkomen.

Geschikt voor participatie
Zowel voor B&B als woningdelen zijn er vier onderwerpen die geschikt zich voor participatie. Het gaat dan om de invulling van de vergunningsvoorwaarden, handhaving, voorlichting en het voeren van capaciteitsbeleid. De onderwerpen worden hieronder verder besproken.

<u>Bed en Breakfast</u>

1. Vergunningsvoorwaarden.

In het huidige B&B meldingssysteem zijn voorwaarden opgenomen waaraan B&B houders zich dienen te houden. Uit eerdere gesprekken en onderzoeken is gebleken dat niet alle voorwaarden even duidelijk zijn en blijkt ook de handhaving lastig. Door participatie op dit onderwerp kan er mogelijk een groter draagvlak ontstaan. Aan de onderstaande voorwaarden zal aandacht worden besteed

   a. Exploitatie door hoofdbewoner
   b. Exploitant houdt zijn nachtverblijf op de woning wanneer hij gasten heeft
   c. Aantal m2 en/of percentage voor de B&B
   d. Maximaal aan vier personen tegelijk overnachting verschaffen
   e. Zelfstandigheid loslaten

2. Handhaving.

   Het instellen van een vergunningstelsel betekent ook een aanpassing in de handhaving. Zo kan er, zoals bij de meldplicht wel het geval is, niet meer gehandhaafd worden middels een bestuurlijke boete. Wel kan de vergunning worden ingetrokken als een overtreding van de voorwaarden wordt geconstateerd.

3. Voorlichting.

   Uit eerdere gesprekken met betrokkenen is gebleken dat Amsterdammers niet altijd middels de juiste communicatiekanalen worden geïnformeerd. Dit zorgt voor onduidelijkheid en frustratie. Door Amsterdammers en andere belanghebbenden over dit onderwerp te laten participeren kan de voorlichting worden verbeterd.

4. Capaciteitsbeleid/quotum

   Hoewel het voor de invoering van een quotum van belang is dat het juridisch deugdelijk is onderbouwd, is het wel van belang om de ervaringen van Amsterdammers te peilen.

<u>Woningdelen</u>

1. Vergunningsvoorwaarden.

In het huidige vergunningstelsel zijn een aantal voorwaarden opgenomen. Aan onderstaande voorwaarden zal aandacht worden besteed:

   a. Geluidsisolatie
   b. Onderscheid tussen voorwaarden t/m 3 kamers en voor 4 of meer kamers
   c. Eisen gemeenschappelijke verblijfsruimte?

2. Handhaving.

a. Ongewenst verhuurgedrag. Mogelijkheid onderzoeken voor het verplichten van een huurcontract per bewoner en het tegengaan van ongewenst verhuurgedrag via beleid/vergunning kamerverhuur
b. Tegengaan schijnbewoning. De regels voor inwoning zouden aangepast kunnen worden om te voorkomen dat de vergunningsplicht voor kamerverhuur kan worden omzeild.
c. Extra handhaving

3. Voorlichting
Uit eerdere gesprekken met betrokkenen is gebleken dat Amsterdammers niet altijd middels de juiste communicatiekanalen worden geïnformeerd. Dit zorgt voor onduidelijkheid en frustratie. Door Amsterdammers en andere belanghebbenden over dit onderwerp te laten participeren kan de voorlichting worden verbeterd.
4. Capaciteitsbeleid/quotum
Hoewel het voor de invoering van een quotum van belang is dat het juridisch deugdelijk is onderbouwd, is het wel van belang om de ervaringen van Amsterdammers te peilen.

Minder geschikt voor participatie

- Vergunningstelsel
  Het college heeft begin 2018 een vergunningsplicht met capaciteitsbeleid voor B&B aangekondigd en capaciteitsbeleid voor woningdelen. Omdat dit besluit al genomen is, is dit onderwerp niet meer geschikt voor participatie. Tijdens het traject zullen Amsterdammers en andere belanghebbenden over deze reeds genomen besluiten worden geïnformeerd. Hier zal in de verschillende gesprekken aandacht aan worden besteed om onduidelijkheid te voorkomen.
- Overgangsbeleid
  Bij het instellen van een vergunningstelsel dient rekening gehouden te worden met de Europese Dienstenrichtlijn. In deze Dienstenrichtlijn staat beschreven dat een vergunningstelsel transparant moet zijn en voor iedereen toegankelijk. Hieruit blijkt dat het niet mogelijk is om de huidige B&B houders voorrang te geven bij de aanvraag van een B&B vergunning. Op dit moment buigt Wonen zich over andere mogelijkheden. In verband met de juridische complexiteit adviseert Wonen dit onderwerp niet mee te nemen in het participatietraject.

6. Communicatie

Digitaal platform

Om bekendheid te geven aan de digitale platformen maken we gebruik van de communicatie kanalen van de stedelijke belangengroepen, gerichte facebook en twitter campagnes en advertenties.

Stadsdialoog

Voor het bijwonen van één van beide stadsdialogen ontvangen de stedelijke belangengroepen een persoonlijke uitnodiging van wethouder Ivens. Er zullen 30 tot 40 belanghebbenden per onderwerp worden uitgenodigd.

7. Kosten

De totale kosten voor het participatietraject worden geschat op E 14.000,- . Hieronder worden de verschillende onderdelen toegelicht. Deze kosten worden uit de bestaande middelen gehaald.

Wat	Hoe	Kosten
Opzetten digitaal platform	voor zowel B&B als woningdelen wordt een digitaal platform opgericht	€ 3.000,-
Sociale media Campagne	gerichte facebook en twitter campagne voor beide onderwerpen	€ 8.000,-
Locatie voor Stadsdialoog	voor zowel B&B als woningdelen wordt een stadsdialoog georganiseerd	€ 1.000,-
Moderator	een onafhankelijke gespreksleider die de stadsdialogen kan begeleiden	€ 1.000,-
Onvoorziene kosten		€ 1.000,-
	Totaal	**€ 14.000,-**

8. Planning

DATUM	WAT?
September 2018	Gesprekken met de 7 stadsdelen en R&D over B&B en woningdelen
Eind september/ begin oktober 2018	*Fase 1 Oriëntatie* Woningdelen: gesprek met VvE Gouden Leeuw of Kleiburg in Zuidoost B&B: gesprek met Amsterdam Gastvrij en Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad
Oktober / november 2018	*Fase 2 Ontwerpen* Digitaal platform B&B online Digitaal platform woningdelen online
November 2018	*Fase 3 Stadsdialoog* Stadsdialoog B&B Stadsdialoog woningdelen
Februari 2019	Agenderen concept beleidsvoorstel in de Commissie WB (met onder andere de tweede Raadsbrief B&B)
Juni / juli 2019	Inspraakperiode wijziging Huisvestingsverordening 2020

Gemeente Amsterdam

Memo

Aan	Management Team Wonen
Van	5.1,2,e / 5.1,2,e
Telefoon	5.1,2,e 5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e v@amsterdam.nl 5.1,2,e @amsterdam.nl
Datum	MT 16 oktober 2018
Onderwerp	Uitwerking participatietraject bed & breakfast en woningdelen

Deze memo is een vervolg op het eerder stuk 'opzet participatietraject bed & breakfast en woningdelen' en geeft verder inhoud aan het traject.

1. Burgerparticipatie

Het participatietraject bestaat uit drie fases: de oriëntatiefase, de ontwerpfase en testfase.
De doelgroep wordt in drieën gedeeld: een aantal belanghebbende(n) partijen, Amsterdammers en stedelijke belangengroepen.

Fase 1 Oriëntatie

Op woensdag 3 oktober heeft de wethouder gesproken met een aantal belanghebbende partijen over de problematiek rondom B&B en woningdelen.
Voor woningdelen is gesproken met de ASVA, VvE Gouden Leeuw en MVA en Vastgoed Belang en de corporaties (AFWC). Voor B&B is gesproken met Amsterdam Gastvrij, Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad betrokken en de Facebook groep Airbnb hosts Amsterdam.

Fase 2 Ontwerpen

Samen met Argu is een digitaal platform opgezet waarbij Amsterdammers mee kunnen denken over het ontwerpen van een vergunningstelsel voor B&B en woningdelen. Amsterdammers zullen worden bevraagd over een aantal onderdelen van B&B en woningdelen, maar hebben ook de mogelijkheid om nieuwe ideeën over B&B en woningdelen in te brengen.
Argu is een commerciële partij die de overheid helpt bij het opzetten van digitale platformen ten behoeve van participatietrajecten. Argu heeft veel ervaring opgedaan bij verschillende overheidsorganisaties op verschillende onderwerpen. Voor B&B en woningdelen worden aparte platformen opgericht, screenshots van de digitale platformen zijn als bijlage toegevoegd. De digitale platformen zijn online van maandag 22 oktober tot en met maandag 19 november 2018.

Na vier weken wordt de ontwerpfase afgerond. De uitkomsten van deze fase worden teruggebracht in de stadsdialoog.

Fase 3 Stadsdialoog

Op maandag 3 december (B&B) en dinsdag 10 december (woningdelen) wordt voor de stedelijke belangengroepen een stadsdialoog georganiseerd met een onafhankelijke gespreksleider. De stadsdialoog is bedoeld voor een aantal genodigden, waarbij de opgehaalde informatie van de

De gemeente respecteert uw privacy. Hoe wij met uw gegevens omgaan kunt u lezen op www.amsterdam.nl/privacy.

stadsdelen en het digitale platform verder wordt uitgediept. Er zullen 30 tot 40 belanghebbenden worden uitgenodigd.

Eerst concept wethouder Ivens
Tijdens de stadsdialoog wordt het eerste concept van de wethouder gepresenteerd. Dit eerste concept valt onder het participatietraject en is nog geen definitief voorstel waarover het college een besluit dient te nemen. Dit eerste concept wordt voorafgaand aan de stadsdialoog aan de belangengroepen gestuurd en tijdens de stadsdialoog mondeling toegelicht.

De genodigde belangengroepen worden gevraagd om uiterlijk dinsdag 4 december schriftelijk te reageren op het concept en hebben dan ook de mogelijkheid om eigen ideeën schriftelijk voor te leggen. Tijdens de stadsdialoog hebben de genodigden 10 minuten om hun reactie en ideeën aan de wethouder te pitchen.

Genodigden
Genodigden B&B stadsdialoog
- Gastvrij Amsterdam
- Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad (VVAB)
- Facebook groep Airbnb Hosts Amsterdam
- Lokale VvE's
-

Genodigden woningdelen stadsdialoog
- Vastgoed belang
- Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA)
- ASVA Studentenunie
- Landelijke Studentenvakbond (LSVb)
- Verhuurders, beheerders, investeerders, makelaars
- Corporaties
- Lokale VvE's

Planning stadsdialoog

wat	**wanneer**	**Tijd**	**locatie**
Bed & breakfast	Maandagavond 3 december	18.45 – 22.00 uur	Pakhuis de Zwijger, zaal
Woningdelen	Dinsdagavond 10 december	18.45 – 22.00 uur	Pakhuis de Zwijger, zaal

18.45 – 19.00 uur	inloop
19.00 – 19.15 uur	opening wethouder Ivens
19.15 – 19.30 uur	presentatie eerste concept wethouder Ivens (door beleidsadviseur)
19.30 – 20.50 uur	pitches belangengroepen
20.50 – 21.00 uur	PAUZE
21.00 – 21.45 uur	discussie
21.45 – 22.00 uur	afsluiting

2. Communicatieplan

Digitaal platform

- In opdracht van de gemeente Amsterdam maakt AT5 een kort filmpje ter introductie van de onderwerpen bed & breakfast en woningdelen met 5.1,2,e Ook wordt er gebruik gemaakt van voxpop
- De digitale platformen worden gelanceerd via de landingspagina's:
- www.amsterdam.nl/
- Op de landingspagina komt het AT5 filmpje met een introductie over de onderwerpen B&B en woningdelen.
- Op de landingspagina komt een link naar de digitale platformen B&B en woningdelen, achtergrond informatie over beide onderwerpen en worden Amsterdammers geïnformeerd over het verdere participatietraject
- Het filmpje van AT5 wordt verspreid via Amsterdam Informeert
- De landingspagina's worden verspreid via:
    - De belanghebbende partijen
    - Facebook (gericht op postcode gebieden/doelgroepen)
    - Twitter
    - Persbericht/nieuwartikel

Stadsdialoog

Voor het bijwonen van één van beide stadsdialogen ontvangen de stedelijke belangengroepen een persoonlijke uitnodiging van wethouder Ivens. Er zullen 30 tot 40 belanghebbenden per onderwerp worden uitgenodigd. Daarnaast hebben alle Amsterdammers en andere geïnteresseerden de mogelijkheid om via een livestream de avonden te volgen. Deze livestream wordt op de ladingspagina's getoond.

- Voor de organisatie van het stadsdialoog wordt 5.1,2,e ') ingehuurd via BIA
- De stadsdialogen worden gepresenteerd door 5.1,2,e 5.1,2,e heeft ruime ervaring met het leiden van debatten over Wonen
- Amsterdammers hebben de mogelijk om via een livestream mee te kijken met de stadsdialogen
- Wonen verstuurt voorafgaand aan de stadsdialogen het concept 'eerste voorstel wethouder Ivens' B&B en woningdelen naar de genodigden
- Genodigden hebben de mogelijkheid om eigen concept te pitchen (10 min), deze dient voorafgaand schriftelijk te worden ingestuurd.

3. Kosten

De totale kosten voor het participatietraject worden geschat op E 13.000,- . Hieronder worden de verschillende onderdelen toegelicht. Deze kosten worden uit de bestaande middelen gehaald.

Wat	**Hoe**	**Kosten**
Opzetten digitaal platform	voor zowel B&B als woningdelen wordt een digitaal platform opgericht	E 3.448,50
Communicatie	AT5 film gerichte facebook en twitter campagne	gratis € 2.000,-
Locatie voor Stadsdialoog + catering	voor zowel B&B als woningdelen wordt een stadsdialoog georganiseerd	€ 4.000,-
Projectleider Stadsdialoog	5.1.2,e (BIA)	€ 1.000,-
Moderator	5.1.2,e (AT5)	€ 1.000,-
Onvoorziene kosten		€ 1.500,-
	Totaal	**€ 13.000,-**

4. Planning

Wat?	Wanneer?
Gesprekken belanghebbenden	Woensdag 3 oktober 2018
Consultatie stadsdelen	Oktober 2018
Filmen AT5	Dinsdag 16 oktober
Landingspagina + filmpje AT5	Maandag 22 oktober 2018
Digitaal platform B&B en woningdelen online	Maandag 22 oktober 2018
Digitaal platform B&B en woningdelen offline	Maandag 19 november 2018
Concepten 'eerste voorstel wethouder Ivens' naar 5.1.2,e en 5.1.2,e	Vrijdag 16 november 2018
Concepten 'eerste voorstel wethouder Ivens' naar Staf	Maandag 26 november 2018 (aanleveren woensdag 21 november)
Stadsdialoog B&B Pakhuis de Zwijger	Maandagavond 3 december 2018
Stadsdialoog Woningdelen Pakhuis de Zwijger	Dinsdagavond 10 december 2018
Definitieve voorstel naar 5.1.2,e en 5.1.2,e	11 januari 2019
Definitieve voorstel naar Staf	28 januari 2019
Agenderen concept beleidsvoorstel in de Commissie WB (met onder andere de tweede Raadsbrief B&B)	Februari 2019
Inspraakperiode wijziging Huisvestingsverordening 2020	Juni / juli 2019

Gemeente Amsterdam

Verslag

Gesprek Woningdelen en B&B met VTH, 4 december 2018, Jodenbreestraat 25, kamer 2F.04
16.15 – 17.45 uur

Aanwezig namens afdeling Wonen: 5.1,2,e

Aanwezig namens afdeling VTH:
Notulist:

1. Opening en inleiding

5.1,2,e opent het gesprek en heet iedereen welkom. Het gesprek gaat over het aanpassen van het woningdeelbeleid en het vernieuwen van het Bread&Breakfast-beleid (B&B) waarbij een vergunning wordt geïntroduceerd. Aanvankelijk was het idee bij de gesprekken met stadsdelen (gebiedsmanagers en programmamanagers Wonen) ook vergunningverleners uit te nodigen, later is besloten een apart overleg met VTH te organiseren.

2. Aanpassen woningdeelbeleid

Het college heeft onlangs aangegeven het huidige beleid op een aantal punten te willen aanpassen: invoering van een quotum en meer meewegen van de leefbaarheid als extra voorwaarde bij de vergunning. Bij dat laatste gaat het om toetsen en dus over de werkbaarheid bij de vergunningafdelingen.

Streven naar eenduidigheid

Daarnaast blijkt uit evaluatie dat vergunningen in de stadsdelen op verschillende manieren worden verleend en dat eigen voorwaarden zijn toegevoegd. Hoewel begrijpelijk is dit voor bewoners verwarrend en zal iets aan uniformering moeten worden gedaan. Ook wordt als aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening wordt voldaan, nogal eens op basis van het bestemmingsplan alsnog een vergunning voor woningdelen geweigerd. Stedelijk beleid wordt zo in verschillende delen van de stad verschillend uitgevoerd.

Soms staat het bestemmingsplan woningdelen echt niet toe, in gemeentelijke regelgeving zitten soms tegenstrijdigheden ten opzichte van andere regelgeving vanuit de gemeente. Het is vreemd dat nu in het beleid 2 richtingen gekozen kunnen worden: ontheffing of een vergunning onder voorwaarden. Ook worden bestemmingsplannen wel eens aangepast waarna vervolgens een omgevingsvergunning kan worden geweigerd. In Zuidoost is bij bezwaarzaken opgemerkt dat weigering niet strookt met het stedelijk beleid.

De intentie van het cluster Wonen bij het nieuwe voorstel is om in de toekomst zoveel mogelijk vanuit eenzelfde motivatie te spreken. Een vergunning kan straks op grond van het nieuwe beleid geweigerd worden maar wanneer net een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld is het volgens VTH lastiger uit te leggen waarom er wordt afgeweken. De afdeling Wonen is met R&D in gesprek over een stedelijk kader voor bestemmingsplannen. Wenselijk is, ook voor VTH, dat in de toekomst eerst naar het collegebeleid wordt gekeken en daarna pas bestemmingsplannen worden ingekleurd. Het staat inmiddels op de termijnagenda van het MT cluster R&E.

Quota en leefbaarheidstoets

Tot nu toe is er alleen een limiet aan kamerverhuur voor 5 of meer kamers, in alle gebieden 25% per bouweenheid, vergunningen hiervoor worden nauwelijks aangevraagd. Nu wordt voorgesteld een algeheel quotum in te voeren voor alle omzettingen. Om de samenstelling van de woningvoorraad te beschermen willen stadsdelen graag een absoluut quotum, bijvoorbeeld dat maximaal 5 of 10% verkamerd mag worden, of een quotum per gebied.

Achtergrond is dat overal in de stad (onder meer Radiobuurt en Zuidoost) waar een overdaad aan verkamering ontstaat, bewoners in de omgeving dat als problematisch ervaren. Stedelijke ligt er de wens om er de rem op te zetten door middel van een leefbaarheidstoets en quota. Het moet echter wel praktisch uitvoerbaar zijn. Afdelingen worden integraal beoordeeld op eenduidigheid van het beleid en op dat het wordt uitgevoerd zoals bedacht.

De wenselijkheid van een quotum voor woningdelen (en B&B) ter bescherming van de leefbaarheid, en het wel dan niet differentiëren naar buurt is volgens VTH een beleidsvraag. Als er een generiek quotum komt is dat veel werk maar wel uitvoerbaar. Het valt of staat bij een goed registratiesysteem. Dat percentages per buurt verschillen maakt dan niet uit, bij de behandeling van de vergunning zal altijd gekeken worden naar het gebied.

Registratie
Op dit moment is het aantal vergunde omzettingen nog onvoldoende in beeld, er is geen sluitende registratie van verleende vergunningen. Per stadsdelen zijn er wel overzichtslijsten in Excel maar of die compleet zijn is niet bekend. *Afgesproken wordt dat VTH een check uitvoert op de huidige registratie, 95% dekking is voldoende*.

De vergunning voor woningdelen bestaat al lang maar sinds het nieuwe handhavingsbeleid per 1 januari 2017 is het aantal aanvragen enorm toegenomen. Het is belangrijk dat de registratie vanaf die datum op orde is zodat die aanvragen bij het quotum betrokken kunnen worden.

Vóór 1 januari 2020 heeft VTH een nieuw registratiesysteem, IV. De gegevens die nu in Excellijsten staan moeten straks geregistreerd worden in het Wabo-pakket of in Decos Join. De bedoeling is dat iedereen straks in dezelfde applicatie werkt. Omdat per 1 januari 2020 met quota gewerkt gaat worden moet, wanneer gegevens eenmaal in het systeem staan, een koppeling gemaakt worden met Amsterdam City Data zodat alle bestaande informatie toegankelijk is voor iedereen. De voeding vanuit vergunningsystemen naar de database moet dan op orde zijn. Het Wabo-pakket komt in ieder geval in IV, wellicht zijn nog aanvullende middelen nodig voor een tijdelijke oplossing voor de bestaande vergunningen. Hoewel risicovol zullen voordat het nieuwe systeem functioneert de Excellijsten gebruikt worden.

Definitie quotumgebied
Als wijken zijn gedefinieerd met een logische grens kan het systeem quota per gebied of wijk bijhouden. Toetsen kan op postcode en huisnummer of op BAG-registratie. Blokken moeten dan geclusterd en afgebakend worden. Vanuit het beleid dient dan wel het quota per gebied te worden meegegeven. Per blok toetsen wordt ingewikkelder, want moeilijker te definiëren. Bij de Gouden Leeuw gaat het om bouwblokken maar in 19^{e}-eeuwse of Gordel 20-40 wijken ligt dat anders. Hoe groter het gebied hoe eenvoudiger.

Aansluiten bij de 22 gebieden waarin de stad verdeeld is lijkt het meest logisch voor een quotum ter bescherming van de woningvoorraad in een gebied. Daarnaast is een quotum per bouwblok nodig ter voorkoming van concentratie van verkamering in één blok, zoals Gouden Leeuw. Dat is een veel gestelde vraag vanuit de stadsdelen. Volgens VTH zijn 1 of 2 uitzonderingen in de stad te realiseren, maar als het per elk bouwblok of per trap anders georganiseerd gaat worden is het te ingewikkeld.

De definitie van een bouwblok kan zijn een pand met een begane grond en een trappenhuis en 4 woningen waarvan er 1 mag worden omgezet, bij 8 woningen 2, of een galerij per ontsluiting. Dat is nu al de vergunningsvoorwaarde voor 5 of meer kamers. Hoe preciezer de begrenzing hoe lastiger uitvoerbaar het wordt voor VTH. Als veel aanvragen binnenkomen volgen er sneller bezwaren wanneer beleid niet goed is toegepast. Het komt er bovendien op neer dat nu alleen getoetst wordt voor vergunningen bij 5 of meer kamers, straks gaat de regeling voor alle vergunningen gelden. Essentiële vragen bij deze beleidswijziging zijn dan ook: is de regeling scherp genoeg geformuleerd en is die voldoende uitvoerbaar? *Afgesproken wordt dat de omschrijving van de huidige regeling naar VTH wordt gestuurd.*

Om te kunnen sturen op wat wenselijk is in een buurt of niet gaven sommige stadsdelen aan het quotum ook per gebied te willen differentiëren. Met het huidige systeem wordt het voor VTH eenvoudiger naar mate de schaal groter is. De behoefte aan een preciezere verdeling is begrijpelijk. Straks als de Omgevingswet in werking treedt zal ook gevraagd worden om met meer precisie aan te geven wat ergens is toegestaan. Waarschijnlijk is dan veel op adresniveau mogelijk. Veel wordt al per straat geregeld met bestemmingsplannen, dat is echter statisch terwijl hier om een dynamisch systeem wordt gevraagd. Voor differentiatie is het ook nodig dat het toetsingskader wordt meegenomen in de IV-ontwikkeling.

Omdat vanuit bescherming van de woningvoorraad een andere schaal en een ander percentage nodig zijn dan vanuit het beschermen van de leefomgeving zou het quota op 2 niveaus vastgesteld moeten kunnen worden. Wanneer de BAG wordt betrokken bij de IV-ontwikkeling moet dat realiseerbaar zijn. *Afgesproken wordt dat VTH onderzoekt of registratie op adresniveau mogelijk is, of dat met IV ondersteund kan worden en of dat realiseerbaar is vóór 1 januari 2020.*

Leefbaarheidstoets
In alle stadsdelen is ook de leefbaarheidstoets genoemd. Nu wordt bij woningdelen de leefbaarheid beperkt meegenomen in de vergunning, 2 meetbare criteria: woningen moeten aan geluidseisen voldoen en er moet een woonkamer zijn. Stadsdelen willen dat meer aspecten worden getoetst en dat aanvragen individueel worden afgewogen. Voor de invulling van de leefbaarheidstoets gaat de accounthouder Wonen nog in gesprek met portefeuillehouders van 3 stadsdelen. Per vergunning zou dan gekeken moeten worden naar leefbaarheid, buurttevredenheid en overlast in de openbare ruimte.

Volgens VTH vergt dat niet veel tijd van de vergunningverlener omdat die het advies niet hoeven schrijven. Elke beslissing moet afzonderlijk worden gemotiveerd en een quotum heeft dan niet veel zin meer. Voorgesteld wordt het om te draaien, beginnen met een quotum tenzij er een goed gemotiveerd negatief advies ligt van bijvoorbeeld de GGD of de politie, of op grond van de Bibob-toets waar de omzettingsvergunning onder valt. Het ingestelde quotum zou ook na verloop van tijd verlaagd kunnen worden op basis van de leefbaarheidsrapportage.

3. Vernieuwen B&B-vergunning
Voor B&B is nu alleen een meldingsplicht, naar schatting zijn er 3000 meldingen. Het college wil capaciteitsbeleid maken, waarmee iemand die woonruimte wil onttrekken een vergunning moet aanvragen, en dat quota worden vastgesteld. Te denken valt aan quota per postcode4gebied, meer dan 60 gebieden, eventueel gekoppeld aan een stedelijk quotum. Postcodegebied 1012, de wallen, is sneller vol dan gebieden in West. Waarschijnlijk vallen 4 postcode4gebieden gezamenlijk binnen 1 van de 22 gebieden waarin de stad is ingedeeld. Voor VTH zou dat systemisch het handigst zijn. Toetsen kan dan wel binnen 1 gebied.

Quotum en loting
Omdat in bepaalde gebieden minder vergunningen te verdelen zijn dan er gegadigden zijn wordt de vergunningafgifte via loting gedaan. De Europese dienstenrichtlijn stelt dat bij schaarse vergunningen iedereen de kans moet krijgen in aanmerking te komen. Zowel bestaande B&B's als nieuwe inschrijvers kunnen aan de loting meedoen. Wanneer een bestaande B&B-houder buiten de boot valt kan die een beroep doen op het overgangsrecht van 2 of 3 jaar. Het plafond voor B&B is nu ongeveer 3000.

Hoewel de basisgedachte dezelfde is, wijkt de quotumsystematiek iets af van dat van woningdelen omdat het hier niet gaat om een bepaald percentage maar wordt gekeken naar wat een redelijk aantal B&B's is voor een gebied. In het toeristische centrum, waar zich nu 80% van de B&B's bevindt, zal het quotum heel hoog zijn. Er ligt een voorstel om het naar beneden te brengen. VHT stelt voor voor Woningdelen en B&B dezelfde indeling te hanteren zodat zichtbaar wordt in welke gebieden het wenselijk is meer of minder woningonttrekking toe te staan.

Voorwaarden, toetsing en leges
De huidige voorwaarden moeten worden aangepast met een aantal toelatings- en uitsluitingscriteria. Om mee te kunnen doen aan de loting moet de eigenaar ook de bewoner zijn, mag hij geen rechtspersoon zijn en moet hij BRP zijn ingeschreven. In de praktijk ontstaan nu allerlei constructies waarbij een eigenaar een huurder in een pand zet die het B&B-bedrijf moet runnen. Hoe harder er vanuit de overheid gedrukt wordt op vakantieverhuur hoe interessanter B&B wordt. Ook wordt gekeken naar het percentage van een woning dat gebruikt mag worden, nu 40%, en of daar niet een metrage aan verbonden moet worden, bijvoorbeeld maximaal 20 of 30m$^{2.}$ Tot slot zal een criteria zijn dat het niet mag gaan om een zelfstandige woning die verhuurd wordt, een plattegrond moet worden aangeleverd.

Dat een maximaal aantal vierkante meters wordt ingesteld is om te voorkomen dat bij grote panden vierkante meters woonruimte volledig als hotel worden benut. Over de definitie van 40% van het woonoppervlak moet nog worden nagedacht. Het is gebaseerd op de NEN2580 maar onduidelijk is of behalve de slaapkamer ook het gebruik van de rest van het huis meetelt. Bij woningdelen wordt gesproken van exclusief gebruik.

De vergunning moet binnen een bepaalde termijn worden aangevraagd, dan wordt getoetst of aan de criteria is voldaan, als dat het geval is kan aan de loting worden deelgenomen. Loting is alleen noodzakelijk als het quotum in het gebied overschreden wordt.

Voor de aanvraag van een onttrekkingsvergunning moet €1.100 leges betaald worden. Wanneer iemand niet wordt ingeloot wordt de aanvraag buiten behandeling gelaten en daarvoor is het standaardtarief €250, dat staat in de legestabel, ook als niet aan de voorwaarden wordt voldaan of als de aanvraag wordt ingetrokken.

De inhoudelijke beoordeling vindt na het afgeven van de vergunning plaats, VTH controleert niet vooraf. Wel kan de ingediende plattegrond, met daarop de voor B&B bestemde ruimte en het aantal m^{2,} worden getoetst. Dit is voor het toezicht van belang. Een inhoudelijke afwijzingsgrond is als het percentage van 40% wordt overschreden, de aanvraag kan eventueel worden aangepast.

De kans bestaat dat sommige gebieden het quotum niet halen, dan kan zonder loting een vergunning worden verstrekt en leges worden geïnd. Uitgangspunt bij leges is dat die de totale kosten binnen een cluster niet mogen overschrijden. Daarbinnen kan met het tarief worden gedifferentieerd, leges kunnen worden gebruikt om te sturen op beleid en kunnen ook afhankelijk worden gemaakt van de beslissing op de aanvraag (weigering of verlening). Verschil in legestarieven aanbrengen per gebied, bijvoorbeeld hogere leges voor het centrum, is niet uitlegbaar en dus niet wenselijk. Bovendien is eenduidigheid het streven.

Omdat B&B-houders wanneer ze ermee stoppen zich vaak niet afmelden zou een financiële prikkel moeten worden ingebouwd. Volgens VTH is het niet wenselijk om leges gespreid te laten voldoen en ook teruggave bij afmelden is te ingewikkeld. Eventueel kan een jaarlijks terugkerend element aan de voorwaarde worden gekoppeld, bijvoorbeeld over brandveiligheid.

VTH maakt in 2019 vóór de zomer de leges van 2020 aan en dus moeten die in maart 2019 worden aangeleverd. De officiële planning volgt nog.

Vervolg
Het beleid moet in januari 2020 worden ingevoerd, in februari 2019 wordt het vastgesteld en in de Huisvestingsverordening opgenomen en vervolgens moet worden uitgewerkt hoe het beleid in de uitvoering vorm gaat krijgen.

VTH zegt het project te kunnen organiseren door een projectleider en een aantal uitzendkrachten aan te trekken. In plaats van gefaseerd wil VTH het project bij voorkeur ineens uitvoeren, verwacht wordt dat het in de

toekomst volledig geautomatiseerd kan. Iedere 4 á 5 jaar dient een project met loting opnieuw te worden opgetuigd.

Het beleid moet in januari 2020 worden ingevoerd, in februari 2019 wordt het vastgesteld en in de Huisvestingsverordening opgenomen, vervolgens moet worden uitgewerkt hoe het beleid in de uitvoering vorm gaat krijgen.

Ook onttrekkingsvergunningen voor B&B moeten geregistreerd worden. De bestaande IV moet worden omgebouwd, van de melding moet een vergunning worden gemaakt en er moet een uitprintbaar webformulier worden gemaakt. (Voorlopig worden vergunningen niet digitaal gemaakt.) Om het beleid in 2020 te kunnen laten ingaan dient zo snel mogelijk een projectleider te worden aangesteld en een plan van aanpak te worden gemaakt zodat bij de Voorjaarsnota 2019 voorbereidingsgeld kan worden aangevraagd. *Afgesproken wordt dat* 5.1,2,e *de te verwachten kosten in beeld brengt van onder meer projectleider, webformulier en IV-aanpassingen.*

Binnenkort wordt het participatietraject afgerond en in januari-februari schrijven de beleidsadviseurs het beleid met de voorwaarden uit. *Een eerste concept zal naar VTH worden gestuurd met het verzoek naar de uitvoerbaarheid te kijken.*

4. Sluiting

Het gesprek wordt om 17.50 uur beëindigd.

Afspraken

1.	Checken huidige registratie onttrekkingsvergunningen t.b.v. woningdelen	VTH
2.	Omschrijving van de huidige regeling bij onttrekking voor woningdelen (meer dan 5 kamers) sturen naar VTH	beleidsadviseurs
3.	Onderzoeken of registratie op adresniveau mogelijk is, of dat met IV ondersteund kan worden en of dat realiseerbaar is vóór 1 januari 2020	VTH
4.	Indicatie van kosten voor projectleider, webformulier en IV-aanpassingen	VTH
5.	Concept uitwerking beleid en voorwaarden sturen naar VTH	Beleidsadviseurs.

Gemeente Amsterdam

Verslag

Gesprek Woningdelen en B&B met VTH, 4 december 2018, Jodenbreestraat 25, kamer 2F.04 16.15 – 17.45 uur

Aanwezig namens afdeling Wonen: 5.1.2.e

Aanwezig namens afdeling VTH:
Notulist:

1. Opening en inleiding

5.1.2.e opent het gesprek en heet iedereen welkom. Het gesprek gaat over het aanpassen van het woningdeelbeleid en het vernieuwen van het Bread&Breakfast-beleid (B&B) waarbij een vergunning wordt geïntroduceerd. Aanvankelijk was het idee bij de gesprekken met stadsdelen (gebiedsmanagers en programmamanagers Wonen) ook vergunningverleners uit te nodigen, later is besloten een apart overleg met VTH te organiseren.

2. Aanpassen woningdeelbeleid

Het college heeft onlangs aangegeven het huidige beleid op een aantal punten te willen aanpassen: invoering van een quotum en meer meewegen van de leefbaarheid als extra voorwaarde bij de vergunning. Bij dat laatste gaat het om toetsen en dus over de werkbaarheid bij de vergunningafdelingen.

Streven naar eenduidigheid

Daarnaast blijkt uit evaluatie dat vergunningen in de stadsdelen op verschillende manieren worden verleend en dat eigen voorwaarden zijn toegevoegd. Hoewel begrijpelijk is dit voor bewoners verwarrend en zal iets aan uniformering moeten worden gedaan. Ook wordt als aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening wordt voldaan, nogal eens op basis van het bestemmingsplan alsnog een vergunning voor woningdelen geweigerd. Stedelijk beleid wordt zo in verschillende delen van de stad verschillend uitgevoerd.

Soms staat het bestemmingsplan woningdelen echt niet toe, in gemeentelijke regelgeving zitten soms tegenstrijdigheden ten opzichte van andere regelgeving vanuit de gemeente. Het is vreemd dat nu in het beleid 2 richtingen gekozen kunnen worden: ontheffing of een vergunning onder voorwaarden. Ook worden bestemmingsplannen wel eens aangepast waarna vervolgens een omgevingsvergunning kan worden geweigerd. In Zuidoost is bij bezwaarzaken opgemerkt dat weigering niet strookt met het stedelijk beleid.

De intentie van het cluster Wonen bij het nieuwe voorstel is om in de toekomst zoveel mogelijk vanuit eenzelfde motivatie te spreken. Een vergunning kan straks op grond van het nieuwe beleid geweigerd worden maar wanneer net een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld is het volgens VTH lastiger uit te leggen waarom er wordt afgeweken. De afdeling Wonen is met R&D in gesprek over een stedelijk kader voor bestemmingsplannen. Wenselijk is, ook voor VTH, dat in de toekomst eerst naar het collegebeleid wordt gekeken en daarna pas bestemmingsplannen worden ingekleurd. Het staat inmiddels op de termijnagenda van het MT cluster R&E.

Quota en leefbaarheidstoets

Tot nu toe is er alleen een limiet aan kamerverhuur voor 5 of meer kamers, in alle gebieden 25% per bouweenheid, vergunningen hiervoor worden nauwelijks aangevraagd. Nu wordt voorgesteld een algeheel quotum in te voeren voor alle omzettingen. Om de samenstelling van de woningvoorraad te beschermen willen stadsdelen graag een absoluut quotum, bijvoorbeeld dat maximaal 5 of 10% verkamerd mag worden, of een quotum per gebied.

Achtergrond is dat overal in de stad (onder meer Radiobuurt en Zuidoost) waar een overdaad aan verkamering ontstaat, bewoners in de omgeving dat als problematisch ervaren. Stedelijke ligt er de wens om er de rem op te zetten door middel van een leefbaarheidstoets en quota. Het moet echter wel praktisch uitvoerbaar zijn. Afdelingen worden integraal beoordeeld op eenduidigheid van het beleid en op dat het wordt uitgevoerd zoals bedacht.

De wenselijkheid van een quotum voor woningdelen (en B&B) ter bescherming van de leefbaarheid, en het wel dan niet differentiëren naar buurt is volgens VTH een beleidsvraag. Als er een generiek quotum komt is dat veel werk maar wel uitvoerbaar. Het valt of staat bij een goed registratiesysteem. Dat percentages per buurt verschillen maakt dan niet uit, bij de behandeling van de vergunning zal altijd gekeken worden naar het gebied.

Registratie
Op dit moment is het aantal vergunde omzettingen nog onvoldoende in beeld, er is geen sluitende registratie van verleende vergunningen. Per stadsdelen zijn er wel overzichtslijsten in Excel maar of die compleet zijn is niet bekend. *Afgesproken wordt dat VTH een check uitvoert op de huidige registratie, 95% dekking is voldoende*.

De vergunning voor woningdelen bestaat al lang maar sinds het nieuwe handhavingsbeleid per 1 januari 2017 is het aantal aanvragen enorm toegenomen. Het is belangrijk dat de registratie vanaf die datum op orde is zodat die aanvragen bij het quotum betrokken kunnen worden.

Vóór 1 januari 2020 heeft VTH een nieuw registratiesysteem, IV. De gegevens die nu in Excellijsten staan moeten straks geregistreerd worden in het Wabo-pakket of in Decos Join. De bedoeling is dat iedereen straks in dezelfde applicatie werkt. Omdat per 1 januari 2020 met quota gewerkt gaat worden moet, wanneer gegevens eenmaal in het systeem staan, een koppeling gemaakt worden met Amsterdam City Data zodat alle bestaande informatie toegankelijk is voor iedereen. De voeding vanuit vergunningsystemen naar de database moet dan op orde zijn. Het Wabo-pakket komt in ieder geval in IV, wellicht zijn nog aanvullende middelen nodig voor een tijdelijke oplossing voor de bestaande vergunningen. Hoewel risicovol zullen voordat het nieuwe systeem functioneert de Excellijsten gebruikt worden.

Definitie quotumgebied
Als wijken zijn gedefinieerd met een logische grens kan het systeem quota per gebied of wijk bijhouden. Toetsen kan op postcode en huisnummer of op BAG-registratie. Blokken moeten dan geclusterd en afgebakend worden. Vanuit het beleid dient dan wel het quota per gebied te worden meegegeven. Per blok toetsen wordt ingewikkelder, want moeilijker te definiëren. Bij de Gouden Leeuw gaat het om bouwblokken maar in 19^{e}-eeuwse of Gordel 20-40 wijken ligt dat anders. Hoe groter het gebied hoe eenvoudiger.

Aansluiten bij de 22 gebieden waarin de stad verdeeld is lijkt het meest logisch voor een quotum ter bescherming van de woningvoorraad in een gebied. Daarnaast is een quotum per bouwblok nodig ter voorkoming van concentratie van verkamering in één blok, zoals Gouden Leeuw. Dat is een veel gestelde vraag vanuit de stadsdelen. Volgens VTH zijn 1 of 2 uitzonderingen in de stad te realiseren, maar als het per elk bouwblok of per trap anders georganiseerd gaat worden is het te ingewikkeld.

De definitie van een bouwblok kan zijn een pand met een begane grond en een trappenhuis en 4 woningen waarvan er 1 mag worden omgezet, bij 8 woningen 2, of een galerij per ontsluiting. Dat is nu al de vergunningsvoorwaarde voor 5 of meer kamers. Hoe preciezer de begrenzing hoe lastiger uitvoerbaar het wordt voor VTH. Als veel aanvragen binnenkomen volgen er sneller bezwaren wanneer beleid niet goed is toegepast. Het komt er bovendien op neer dat nu alleen getoetst wordt voor vergunningen bij 5 of meer kamers, straks gaat de regeling voor alle vergunningen gelden. Essentiële vragen bij deze beleidswijziging zijn dan ook: is de regeling scherp genoeg geformuleerd en is die voldoende uitvoerbaar? *Afgesproken wordt dat de omschrijving van de huidige regeling naar VTH wordt gestuurd.*

Om te kunnen sturen op wat wenselijk is in een buurt of niet gaven sommige stadsdelen aan het quotum ook per gebied te willen differentiëren. Met het huidige systeem wordt het voor VTH eenvoudiger naar mate de schaal groter is. De behoefte aan een preciezere verdeling is begrijpelijk. Straks als de Omgevingswet in werking treedt zal ook gevraagd worden om met meer precisie aan te geven wat ergens is toegestaan. Waarschijnlijk is dan veel op adresniveau mogelijk. Veel wordt al per straat geregeld met bestemmingsplannen, dat is echter statisch terwijl hier om een dynamisch systeem wordt gevraagd. Voor differentiatie is het ook nodig dat het toetsingskader wordt meegenomen in de IV-ontwikkeling.

Omdat vanuit bescherming van de woningvoorraad een andere schaal en een ander percentage nodig zijn dan vanuit het beschermen van de leefomgeving zou het quota op 2 niveaus vastgesteld moeten kunnen worden. Wanneer de BAG wordt betrokken bij de IV-ontwikkeling moet dat realiseerbaar zijn. *Afgesproken wordt dat VTH onderzoekt of registratie op adresniveau mogelijk is, of dat met IV ondersteund kan worden en of dat realiseerbaar is vóór 1 januari 2020.*

Leefbaarheidstoets
In alle stadsdelen is ook de leefbaarheidstoets genoemd. Nu wordt bij woningdelen de leefbaarheid beperkt meegenomen in de vergunning, 2 meetbare criteria: woningen moeten aan geluidseisen voldoen en er moet een woonkamer zijn. Stadsdelen willen dat meer aspecten worden getoetst en dat aanvragen individueel worden afgewogen. Voor de invulling van de leefbaarheidstoets gaat de accounthouder Wonen nog in gesprek met portefeuillehouders van 3 stadsdelen. Per vergunning zou dan gekeken moeten worden naar leefbaarheid, buurttevredenheid en overlast in de openbare ruimte.

Volgens VTH vergt dat niet veel tijd van de vergunningverlener omdat die het advies niet hoeven schrijven. Elke beslissing moet afzonderlijk worden gemotiveerd en een quotum heeft dan niet veel zin meer. Voorgesteld wordt het om te draaien, beginnen met een quotum tenzij er een goed gemotiveerd negatief advies ligt van bijvoorbeeld de GGD of de politie, of op grond van de Bibob-toets waar de omzettingsvergunning onder valt. Het ingestelde quotum zou ook na verloop van tijd verlaagd kunnen worden op basis van de leefbaarheidsrapportage.

3. Vernieuwen B&B-vergunning
Voor B&B is nu alleen een meldingsplicht, naar schatting zijn er 3000 meldingen. Het college wil capaciteitsbeleid maken, waarmee iemand die woonruimte wil onttrekken een vergunning moet aanvragen, en dat quota worden vastgesteld. Te denken valt aan quota per postcode4gebied, meer dan 60 gebieden, eventueel gekoppeld aan een stedelijk quotum. Postcodegebied 1012, de wallen, is sneller vol dan gebieden in West. Waarschijnlijk vallen 4 postcode4gebieden gezamenlijk binnen 1 van de 22 gebieden waarin de stad is ingedeeld. Voor VTH zou dat systemisch het handigst zijn. Toetsen kan dan wel binnen 1 gebied.

Quotum en loting
Omdat in bepaalde gebieden minder vergunningen te verdelen zijn dan er gegadigden zijn wordt de vergunningafgifte via loting gedaan. De Europese dienstenrichtlijn stelt dat bij schaarse vergunningen iedereen de kans moet krijgen in aanmerking te komen. Zowel bestaande B&B's als nieuwe inschrijvers kunnen aan de loting meedoen. Wanneer een bestaande B&B-houder buiten de boot valt kan die een beroep doen op het overgangsrecht van 2 of 3 jaar. Het plafond voor B&B is nu ongeveer 3000.

Hoewel de basisgedachte dezelfde is, wijkt de quotumsystematiek iets af van dat van woningdelen omdat het hier niet gaat om een bepaald percentage maar wordt gekeken naar wat een redelijk aantal B&B's is voor een gebied. In het toeristische centrum, waar zich nu 80% van de B&B's bevindt, zal het quotum heel hoog zijn. Er ligt een voorstel om het naar beneden te brengen. VHT stelt voor voor Woningdelen en B&B dezelfde indeling te hanteren zodat zichtbaar wordt in welke gebieden het wenselijk is meer of minder woningonttrekking toe te staan.

Voorwaarden, toetsing en leges
De huidige voorwaarden moeten worden aangepast met een aantal toelatings- en uitsluitingscriteria. Om mee te kunnen doen aan de loting moet de eigenaar ook de bewoner zijn, mag hij geen rechtspersoon zijn en moet hij BRP zijn ingeschreven. In de praktijk ontstaan nu allerlei constructies waarbij een eigenaar een huurder in een pand zet die het B&B-bedrijf moet runnen. Hoe harder er vanuit de overheid gedrukt wordt op vakantieverhuur hoe interessanter B&B wordt. Ook wordt gekeken naar het percentage van een woning dat gebruikt mag worden, nu 40%, en of daar niet een metrage aan verbonden moet worden, bijvoorbeeld maximaal 20 of 30m$^{2.}$ Tot slot zal een criteria zijn dat het niet mag gaan om een zelfstandige woning die verhuurd wordt, een plattegrond moet worden aangeleverd.

Dat een maximaal aantal vierkante meters wordt ingesteld is om te voorkomen dat bij grote panden vierkante meters woonruimte volledig als hotel worden benut. Over de definitie van 40% van het woonoppervlak moet nog worden nagedacht. Het is gebaseerd op de NEN2580 maar onduidelijk is of behalve de slaapkamer ook het gebruik van de rest van het huis meetelt. Bij woningdelen wordt gesproken van exclusief gebruik.

De vergunning moet binnen een bepaalde termijn worden aangevraagd, dan wordt getoetst of aan de criteria is voldaan, als dat het geval is kan aan de loting worden deelgenomen. Loting is alleen noodzakelijk als het quotum in het gebied overschreden wordt.

Voor de aanvraag van een onttrekkingsvergunning moet €1.100 leges betaald worden. Wanneer iemand niet wordt ingeloot wordt de aanvraag buiten behandeling gelaten en daarvoor is het standaardtarief €250, dat staat in de legestabel, ook als niet aan de voorwaarden wordt voldaan of als de aanvraag wordt ingetrokken.

De inhoudelijke beoordeling vindt na het afgeven van de vergunning plaats, VTH controleert niet vooraf. Wel kan de ingediende plattegrond, met daarop de voor B&B bestemde ruimte en het aantal m^{2,} worden getoetst. Dit is voor het toezicht van belang. Een inhoudelijke afwijzingsgrond is als het percentage van 40% wordt overschreden, de aanvraag kan eventueel worden aangepast.

De kans bestaat dat sommige gebieden het quotum niet halen, dan kan zonder loting een vergunning worden verstrekt en leges worden geïnd. Uitgangspunt bij leges is dat die de totale kosten binnen een cluster niet mogen overschrijden. Daarbinnen kan met het tarief worden gedifferentieerd, leges kunnen worden gebruikt om te sturen op beleid en kunnen ook afhankelijk worden gemaakt van de beslissing op de aanvraag (weigering of verlening). Verschil in legestarieven aanbrengen per gebied, bijvoorbeeld hogere leges voor het centrum, is niet uitlegbaar en dus niet wenselijk. Bovendien is eenduidigheid het streven.

Omdat B&B-houders wanneer ze ermee stoppen zich vaak niet afmelden zou een financiële prikkel moeten worden ingebouwd. Volgens VTH is het niet wenselijk om leges gespreid te laten voldoen en ook teruggave bij afmelden is te ingewikkeld. Eventueel kan een jaarlijks terugkerend element aan de voorwaarde worden gekoppeld, bijvoorbeeld over brandveiligheid.

VTH maakt in 2019 vóór de zomer de leges van 2020 aan en dus moeten die in maart 2019 worden aangeleverd. De officiële planning volgt nog.

Vervolg
Het beleid moet in januari 2020 worden ingevoerd, in februari 2019 wordt het vastgesteld en in de Huisvestingsverordening opgenomen en vervolgens moet worden uitgewerkt hoe het beleid in de uitvoering vorm gaat krijgen.

VTH zegt het project te kunnen organiseren door een projectleider en een aantal uitzendkrachten aan te trekken. In plaats van gefaseerd wil VTH het project bij voorkeur ineens uitvoeren, verwacht wordt dat het in de

toekomst volledig geautomatiseerd kan. Iedere 4 á 5 jaar dient een project met loting opnieuw te worden opgetuigd.

Het beleid moet in januari 2020 worden ingevoerd, in februari 2019 wordt het vastgesteld en in de Huisvestingsverordening opgenomen, vervolgens moet worden uitgewerkt hoe het beleid in de uitvoering vorm gaat krijgen.

Ook onttrekkingsvergunningen voor B&B moeten geregistreerd worden. De bestaande IV moet worden omgebouwd, van de melding moet een vergunning worden gemaakt en er moet een uitprintbaar webformulier worden gemaakt. (Voorlopig worden vergunningen niet digitaal gemaakt.) Om het beleid in 2020 te kunnen laten ingaan dient zo snel mogelijk een projectleider te worden aangesteld en een plan van aanpak te worden gemaakt zodat bij de Voorjaarsnota 2019 voorbereidingsgeld kan worden aangevraagd. *Afgesproken wordt dat* 5.1.2.e *de te verwachten kosten in beeld brengt van onder meer projectleider, webformulier en IV-aanpassingen.*

Binnenkort wordt het participatietraject afgerond en in januari-februari schrijven de beleidsadviseurs het beleid met de voorwaarden uit. *Een eerste concept zal naar VTH worden gestuurd met het verzoek naar de uitvoerbaarheid te kijken.*

4. Sluiting

Het gesprek wordt om 17.50 uur beëindigd.

Afspraken

1.	Checken huidige registratie onttrekkingsvergunningen t.b.v. woningdelen	VTH
2.	Omschrijving van de huidige regeling bij onttrekking voor woningdelen (meer dan 5 kamers) sturen naar VTH	beleidsadviseurs
3.	Onderzoeken of registratie op adresniveau mogelijk is, of dat met IV ondersteund kan worden en of dat realiseerbaar is vóór 1 januari 2020	VTH
4.	Indicatie van kosten voor projectleider, webformulier en IV-aanpassingen	VTH
5.	Concept uitwerking beleid en voorwaarden sturen naar VTH	Beleidsadviseurs.

Gemeente Amsterdam

Verslag

Oriënterend gesprek B&B d.d. 3 oktober 2018, Amstel 1, Amsterdam, bestuursvleugel 2e etage, 19.50-20.15 uur

Aanwezig namens de gemeente:	Laurens Ivens (wethouder Wonen), 5.1.2,e
Aanwezig namens Amsterdam Gastvrij:	5.1.2,e 5.1.2,e
Notulist:	5.1.2,e (Allround Office Management)

De wethouder opent het gesprek om 19.50 uur. Er volgt een korte voorstelronde.

De wethouder licht toe per 1 januari 2020 de nieuwe Huisvestingsverordening in werking treedt. In dit kader heeft hij de opdracht gekregen een capaciteitsbeleid in te voeren.
De gesprekken die vandaag worden gevoerd zijn een eerste inventarisatie van meningen en zorgpunten om te zien hoe het capaciteitsbeleid er uit kan zien. Hierna wordt een digitaal platform ingericht om ook de meningen van de burgers te inventariseren.

Amsterdam Gastvrij heeft al een reactie op papier gezet. Volgens hen is het belangrijkste punt dat niet kan worden aangetoond dat de gewenste effecten worden bereikt door het invoeren van een capaciteitsbeleid en dat overlast echt vermindert door B&B's te sluiten. In Centrum is een deel van de B&B houders zelfstandig ondernemer en komt bij sluiting in de problemen. De grote drukte en de toename van de overlast zit rond het postcodegebied 1012, de Nieuwmarktbuurt en de Haarlemmerstraat. Het enige dat opgelost kan worden, is de overlast op de trap. Amsterdam Gastvrij is hiervoor een plan aan het ontwikkelen waarbij de B&B gemeld wordt bij de buren. Als dan blijkt dat een B&B houder niet reageert op klachten, dan zou de vergunning ingetrokken kunnen worden. Hierin kan de gemeente een laatste escalatiepunt zijn. Er ontstaat dan een arbitrageachtige constructie met als sanctie het intrekken van het registratienummer voor een bepaalde periode. Als ook aan gasten wordt gemeld dat er een registratienummer is, ontstaat er een soort keurmerk.
Amsterdam Gastvrij pleit ervoor om in het capaciteitsbeleid bestaande B&B's te laten blijven mits men zich aan de regels houdt.

De wethouder zegt dat er wordt opgetreden tegen illegale hotels en vakantieverhuur, dus ook tegen de B&B's. In het capaciteitsbeleid kan het aantal B&B's beheerst worden via een vergunningenstelsel. De vraag is hoe om te gaan met bestaande B&B's ten opzichte van nieuwe B&B's. Bestaand en nieuw zouden anders behandeld moeten worden. De Europese dienstenrichtlijn kan hierin echter een belemmering vormen. Er zijn momenteel circa 3000 B&B's in Amsterdam. Als het gemeentebeleid bepaalt dat dit zo blijft, dan is er pas ruimte voor een nieuwe B&B als een oude sluit. De wethouder is zich ervan bewust dat er B&B houders zijn voor wie de B&B de enige bron van inkomsten is.
Afhankelijk van wat ingevoerd dan wel niet ingevoerd wordt, zou hij met elkaar willen bewaken dat B&B houders disproportioneel getroffen worden. Dit hangt ook af van de juridische mogelijkheden en wat de Gemeenraad bepaalt.

Met dank voor de komst en de input wordt het gesprek om 20.15 uur beëindigd.

Gemeente Amsterdam

Verslag

Oriënterend gesprek B&B d.d. 3 oktober 2018, Amstel 1, Amsterdam, bestuursvleugel 2e etage, 19.00-19.20 uur

Aanwezig namens de gemeente: Laurens Ivens (wethouder Wonen), 5.1,2,e

5.1,2,e

Aanwezig namens de Facebook groep Airbnb hosts Amsterdam: 5.1,2,e

Notulist: 5.1,2,e

De wethouder opent het gesprek om 19.00 uur. Er volgt een korte voorstelronde.

De wethouder licht toe dat hij in zijn portefeuille ook het B&B beleid heeft en de taakstelling heeft gekregen om per 1 januari 2020 een capaciteitsbeleid in te voeren.
De mogelijkheden, denkrichtingen en wat een rechtvaardig beginsel zou zijn worden momenteel verkend waarbij ook wordt overwogen een vergunningenstelsel in de Huisvestingsverordening op te nemen. In dit kader zijn diverse partijen uitgenodigd om de meningen te inventariseren.
De grote illegale hotels zijn in beeld en worden aangepakt. De vraag is hoe te zorgen dat alles binnen de kaders blijft, dat er geen overlast wordt veroorzaakt en hoe incidentele B&B exploitatie te scheiden van een professioneel verdienmodel die de woningvoorraad bedreigt. Er wordt groter gekocht dan nodig is met het oogmerk om 40% te verhuren als B&B.

De Facebook groep Airbnb hosts vertelt de insteek te hebben om te verhuren conform de regels. Momenteel komen er steeds meer vastgoedpartijen op de markt die zich niet aan de regels houden. Bij een B&B gaat het om (incidentele) verhuur aan toeristen wat onder voorwaarden is toegestaan. De Facebook groep Airbnb hosts vraagt waarom deze capaciteit niet uit te breiden. Een capaciteitsbeleid kan ook inhouden dat het aantal B&B's worden vermeerderd maar beter verspreid over de stad in plaats van de hotels uit te breiden. Er is duidelijk behoefte aan B&B's. Deze zijn ook van belang voor de stad. Overnachten in Amsterdam is duur. Bezoekers moeten ook geld aan andere zaken kunnen besteden dan alleen aan de overnachtingen. Volgens de Facebook groep Airbnb hosts zit B&B standaard in de overcapaciteit die wonen in zich heeft. B&B's tasten het wonen niet aan. De toelichting op de Huisvestingsverordening ziet men niet als instrument voor leefbaarheid.

De wethouder zegt dat het nog niet bekend is welke gebieden in het capaciteitsbeleid gaan vallen. Dit moet nog uitgewerkt worden en op een goede manier worden vorm gegeven. Bij B&B gaat het om het capaciteitsbeleid. In een eerste reactie op de opdracht tot het invoeren van een capaciteitsbeleid heeft de wethouder gezegd het liefste te willen dat er geen nieuwe B&B's bij komen. Wellicht is dit vanuit regelgeving lastig. Voor wat betreft vakantieverhuur staat hij op het standpunt dit het liefste te willen weren in buurten waar al veel vakantieverhuur is.
Het ligt in de bedoeling nog een digitaal platform in te richten waar de burgers hun mening kunnen geven.

Met dank voor de komst en de input wordt het gesprek om 19.20 uur beëindigd.

Gemeente Amsterdam

Verslag

Oriënterend gesprek B&B d.d. 3 oktober 2018, Amstel 1, Amsterdam, bestuursvleugel 2e etage, 19.25-19.45 uur

Aanwezig namens de gemeente: Laurens Ivens (wethouder Wonen), 5.1,2,e

5.1,2,e

Aanwezig namens Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad: 5.1,2,e

Notulist: 5.1,2,e

De wethouder opent het gesprek om 19.25 uur. Er volgt een korte voorstelronde.

De wethouder licht toe dat hij in zijn portefeuille ook het B&B beleid heeft en de taakstelling heeft gekregen om per 1 januari 2020 een capaciteitsbeleid dan wel een volumebeleid in te voeren.
Een B&B is formeel een bedrijf aan huis. Het juridische aspect hiervan komt in dit gesprek niet aan de orde. B&B's als zodanig stoppen is evenmin aan de orde, wel de vraag wat goede kwalitatieve criteria zouden zijn. Na deze ronde waarin gesprekken worden gevoerd met diverse partijen is de volgende stap om in een digitaal platform zoveel mogelijk reacties op te halen en het beleid meer vorm te geven. In de zomer van 2019 volgt er een inspraakronde.

De Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad hebben schriftelijk al input geleverd. Samengevat stellen zij dat het principe van commerciële verhuur uit de hand is gelopen. Er is grote verwarring tussen de begrippen Airbnb, B&B's en short stay. Dit laatste is onderdeel van het hotelconcept. De short stay vergunningen die zijn afgegeven worden niet verlengd. Bij een B&B gaat het om het verhuren in je eigen woning van een kamer zonder eigen opgang. In de buurt zijn er veel B&B's met eigen ingangen. Dit geeft overlast en gaat voorbij aan het principe van een B&B. Hierop zou gehandhaafd moeten worden. Of de houder van de B&B aanwezig is, is niet altijd duidelijk. De Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad ondersteunen het aanscherpen van de voorwaarden. Een vergunningenstelsel kan een manier zijn om hier grip op te krijgen. Zij vragen om een verblijfslimiet van maximaal vier personen en niet vier kamers. Een mogelijkheid zou zijn om de maximale 40% te verlagen.
Voor sommige buurten zou er een nuloptie moeten zijn. Waar de balans is doorgeslagen moet de aandacht gericht zijn op wonen en leefbaarheid met prioriteit aan de bewoners. Een woning is primair om in te wonen maar wordt gezien als verdienmodel. Momenteel is er een tweedeling tussen personen die een woning commercieel exploiteren en aan de verhuur verdienen en de personen die er last van hebben.

De wethouder concludeert dat er veel facetten zijn om rekening mee te houden. Het voordeel van een vergunningenstel is dat een vergunning kan worden toegekend maar ook weer kan worden ingetrokken. Het ingezette spoor is nu hoe het capaciteitsbeleid zo goed mogelijk vorm te geven.

Met dank voor de komst en de input wordt het gesprek om 19.45 uur beëindigd.

Gemeente Amsterdam

Factsheet Stadsdialoog Bed & Breakfast

In 2017 heeft de gemeenteraad aan het college gevraagd om een plan op te stellen voor capaciteitsbeleid voor Bed & Breakfast (Amendement 719 'B&B in de kijker', Flentge, gemeenteraad 20 juli 2017).

Waarom capaciteitsbeleid?
In het amendement is het vermoeden uitgesproken dat het aantal B&B's kan toenemen, doordat de handhaving op vakantieverhuur leidt tot een verschuiving van vakantieverhuur naar B&B. Op basis van het huidige beleid kan het aantal B&B's onbegrensd groeien. Primaire doel van het capaciteitsbeleid is dan ook het reguleren van het aantal B&B's. Op die manier kan grip worden gehouden op de ontwikkeling van B&B bedrijven in woningen en kan de woonfunctie in de buurt worden beschermd.

Het college heeft naar aanleiding van dit amendement onderzoek gedaan naar de noodzaak en de mogelijkheden van capaciteitsbeleid. De uitkomst van dit onderzoek heeft geleid tot het voornemen van het college om capaciteitsbeleid in te voeren voor Bed & Breakfast (B&B). Uit het onderzoek is namelijk gebleken dat het aantal meldingen sinds 2016 significant is gestegen ten opzichte van de jaren daaraan voorafgaand. Het capaciteitsbeleid wordt vormgegeven door in de Huisvestingsverordening een vergunning op te nemen met maximale aantallen B&B's per gebied ('quota'). Beoogde ingangsdatum van het capaciteitsbeleid is 1 januari 2020.

Waarom een Stadsdialoog?
De wens van het college dat er capaciteitsbeleid voor B&B's in Amsterdam moet komen staat niet ter discussie. Waarover gaat de discussie tijdens de Stadsdialoog dan wel?

Zoals u in de uitnodiging kunt lezen wil de gemeente Amsterdam graag met uw hulp een verdiepingsslag maken op de volgende twee thema's:

1. *Welke vergunningsvoorwaarden moeten gelden voor het houden van een Bed & Breakfast?*

Ook onder het huidige beleid gelden voorwaarden waaraan een B&B moet voldoen. U kunt deze lezen in de Huisvestingsverordening en in beleidsregel 12. Ook kunt u een toelichting lezen op www.amsterdam.nl. Wat vindt u? Welke voorwaarden moeten in stand blijven, welke mogen volgens u verdwijnen en welke zouden moeten worden aangepast of aangescherpt?

2. *Hoe kan de gemeente Amsterdam het aantal Bed & Breakfasts in de stad reguleren?*

Er zijn in Amsterdam ruim 3000 Bed & Breakfast bedrijven die zich hebben gemeld bij de gemeente. Wat vindt u? Mag dit aantal nog verder toenemen? Moeten de quota worden gerelateerd aan andere factoren in een gebied, bijvoorbeeld het aantal hotelbedden?

Wij horen het graag van u op maandagavond 10 december 2018!

De gemeente respecteert uw privacy. Hoe wij met uw gegevens omgaan kunt u lezen op www.amsterdam.nl/privacy.

Aanvulling op het onderwerp voor tafelbegeleiders

Inleiding
Het college is van mening dat Amsterdamse woningen zijn bedoeld om in te wonen. Dit wil niet zeggen dat elk ander gebruik moet worden verboden, maar om de samenstelling van de schaarse Amsterdamse woonruimtevoorraad te beschermen wil het college kunnen sturen op het aantal huizen dat bedrijfsmatig wordt gebruikt als Bed & Breakfast. Het nieuwe beleid is dus vooral bedoeld om de woonruimtevoorraad te beschermen en ziet in tweede instantie pas op de leefbaarheid in de buurt. Door het aantal B&B's in een buurt te beperken kunnen negatieve effecten op de leefbaarheid worden voorkomen.

Verschil vakantieverhuur en B&B
Alle informatie is te vinden op www.amsterdam.nl/vakantieverhuur.

De belangrijkste verschillen op een rijtje gezet:

Vakantieverhuur:
- Verhuur van je hele huis/appartement wanneer je er *niet* bent (want met vakantie)
- Verhuur mag maximaal 60 dagen per jaar (per 1 januari 2019 30 dagen per jaar)
- Elke keer als je je huis verhuurt meld je dit bij de gemeente

B&B:
- Verhuur van maximaal 40% van je huis/appartement wanneer je er *wel* bent
- Als je op vakantie gaat, dan kun je dus geen B&B exploiteren maar ook niet de gehele woning aan toeristen verhuren, want in één kalenderjaar mag je vakantieverhuur en B&B niet combineren
- Verhuur mag het hele jaar door
- Je meld je B&B eenmalig bij de gemeente met een digitaal formulier

Shortstay (nieuwe vergunningen worden niet meer verleend)
- Verhuur van de hele woning
- Verhuur voor minimaal 7 nachten en maximaal 6 maanden

Jullie vraag onder welke regime het voorbeeld valt van een appartement dat het hele jaar door voor weekenden en midweken wordt verhuurd wordt is het illegale regime, tenminste als het appartement niet met een jaarcontract wordt verhuurd. Want daar zijn uiteraard mogelijkheden voor. Maar onder de noemer toeristische verhuur komt deze variant niet legaal voor.

Tip 1
Zoals gezegd staat de wens van het college dat er capaciteitsbeleid voor B&B's in Amsterdam moet komen niet meer ter discussie. Het heeft dus geen zin om maandag te bediscussiëren óf er capaciteitsbeleid moet komen, want dat is een gepasseerd station. In de brief van 6 februari 2018 (bijgevoegd) is te lezen dat de gemeenteraad in 2017 aan het college heeft gevraagd om een plan op te stellen voor capaciteitsbeleid voor B&B met als doel regulering van de aantallen.

Waar is nog wel inbreng/participatie van de aanwezigen mogelijk? De tafels zijn ingedeeld op 3 thema's. Op deze thema's wordt input gevraagd:

1 Regels over de exploitant van de Bed and Breakfast
2 Regels over de omvang en de indeling van de B&B
3 Quota: op welke manier kan Amsterdam het aantal B&B's reguleren?

Tip 2
Let op dat de discussie niet steeds de 'overlast' hoek in wordt getrokken. Veel B&B-houders zullen betogen dat niet de B&B's maar juist airbnb en hotels voor overlast in de stad zorgen. Maar dat is het primaire punt van het college dus niet. Daarnaast ziet leefbaarheid op meer dan alleen op overlast.

Nieuwsbericht van 9 november 2018 op www.amsterdam.nl
Regels voor starten Bed and Breakfast (B&B) onder de loep

De afgelopen tijd hebben we veel gediscussieerd over het verhuren van woningen via Airbnb, en maatregelen genomen om dit in te perken. Maar er zijn ook veel B&B's in de stad. En doordat er streng wordt gehandhaafd op vakantieverhuur, komen er daar steeds meer van bij. Daar willen we meer grip op krijgen.

Er is een verschuiving te zien van vakantieverhuur naar B&B. Op het aantal B&B's in de stad zit nu geen enkele restrictie. En dat is wel nodig om te voorkomen dat heel veel woningen deels als hotel gebruikt worden. Woningen zijn in de eerste plaats bedoeld om in te wonen. Daarnaast willen we dat Amsterdam een leefbare stad blijft voor de Amsterdammers.

Vergunning verplicht
Het college wil het daarom verplicht maken om een vergunning aan te vragen als je een B&B wilt starten. En vastleggen hoevéél vergunningen er mogen worden uitgegeven. Dit wordt opgenomen in de nieuwe Huisvestingsverordening die op 1 januari 2020 in gaat, en geldt voor álle woningen in Amsterdam.

Niet automatisch een vergunning
Voor mensen die nu al een B&B hebben, kan dit nieuwe beleid ingrijpende gevolgen hebben. Zij krijgen, als we overgaan op het nieuwe systeem, niet automatisch een vergunning. Het college wil hen wel een passende overgangstermijn bieden. Wat dit precies inhoudt, is op dit moment nog niet duidelijk. Voor mensen die na 9 november 2018 om 16.00 uur een B&B melden zal het overgangsrecht niet van toepassing zijn.

Nieuwsbericht van 6 december 2018 op www.amsterdam.nl
Bed and Breakfast aanmelden kan nog

Vorige maand lieten we weten dat we het per 1 januari 2020 verplicht willen stellen om een vergunning aan te vragen als je een B&B (Bed and Breakfast) wilt starten. En willen vastleggen hoevéél vergunningen er mogen worden uitgegeven. Voor bestaande B&B-houders komt er een overgangsregeling. Zij moesten, om hiervoor in aanmerking te komen, voor 9 november 2018

16.00 uur zijn aangemeld. De vereniging Amsterdam Gastvrij en individuele B&B-houders hebben gevraagd of deze termijn verlengd kan worden. Het college heeft besloten dit verzoek in te willigen en de aanmeldtermijn te verlengen tot en met 31 december 2018.

Heeft u uw B&B nog niet gemeld en wilt u in aanmerking komen voor de overgangsregeling? Dan kunt u uw B&B dus nog tot eind dit jaar aanmelden. Ook na 31 december 2018 kunt u uw B&B nog gewoon aanmelden. U komt dan alleen niet meer in aanmerking voor de overgangsregeling.

Geen aanmeldingsbewijs (meer)?
Een aantal B&B-houders hebben aangegeven dat zij geen bewijs meer hebben van hun inschrijving of menen geen bewijs te hebben gekregen. Dat is geen probleem. Ook deze B&B-houders kunnen nu opnieuw of alsnog tot en met 31 december 2018 aangemeld worden. Dan is in ieder geval zeker dat uw administratie en die van de gemeente up to date zijn.

Gemeente Amsterdam

Verslag

Oriënterend gesprek B&B d.d. 25 oktober 2018 met stadsdeel Centrum, Amstel 1, Amsterdam, 16.30 – 17.30 uur, vergaderruimte 1C15

Aanwezig namens afdeling Wonen: 5.1.2,e

Aanwezig namens stadsdeel Centrum: 5.1.2,e

Notulist: 5.1.2,e

Voorstelrondje

5.1.2,e opent het overleg om 16.30 uur en heet de aanwezigen welkom. Als eerste wordt een kort voorstelrondje gehouden.

5.1.2,e meldt dat 5.1.2,e en 5.1.2,e die ook voor dit gesprek waren uitgenodigd, verhinderd zijn. 5.1.2,e heeft overigens wel input gekregen en eventuele vragen kan zij mee terugnemen. 5.1.2,e vindt het jammer dat het gesprek met Vergunningen nu apart wordt gevoerd, omdat voor stadsdeel Centrum geldt dat vergunningverleners heel veel gebiedsinformatie hebben. 5.1.2,e licht toe dat helaas deze beslissing is genomen.

Aanleiding gesprek

5.1.2,e verteIt dat er een informatief rondje wordt gehouden langs de accounthouders van de stadsdelen om hen te informeren over beleidswijzigingen en reacties op te halen. 5.1.2,e geeft een korte toelichting op de Bed & Breakfast regeling. Bed & Breakfast is een regeling waarbij mensen een deel van hun woning mogen verhuren aan toeristen (maximaal 40%). Zij moeten er zelf wonen en ook aanwezig tijdens de verhuring. Bed & Breakfast mag het hele jaar door. Bij vakantieverhuur (vaak Airbnb genoemd) mag nu het gehele huis worden verhuurd gedurende maximaal 60 dagen en dit wordt maximaal 30 dagen. Tot nu toe is het zo dat inwoners gebruik kunnen maken van de Bed & Breakfast regeling, mits het geen corporatiewoning is, via een melding. Aangezien de vrees bestaat dat dit heel erg gaat groeien is besloten de melding te vervangen door een vergunningsplicht en om voor gebieden een capaciteit te bepalen. Verder wordt gekeken naar de voorwaarden waaronder Bed & Breakfast mogelijk is. Aangezien dit nu opnieuw wordt vastgelegd in de Huisvestingsverordening bestaat de mogelijkheid de voorwaarden aan te passen en verbeteringen aan te brengen.

Op dit moment zit men helemaal aan het begin van het traject en is het de bedoeling de stadsdelen te informeren en te vragen hoe het in het betreffende stadsdeel speelt en wat de wensen zijn m.b.t. de capaciteit.

5.1.2,e legt uit dat de insteek van het college is dat het gaat om het beschermen van de woonruimte voorraad. Leefbaarheid speelt hierbij ook een rol en wordt meegenomen, maar de insteek is dus het beschermen van de woningvoorraad. Iedereen kan nu zijn woning anders gaan gebruiken en de wethouder is van mening dat een woning bedoeld is om te wonen. 5.1.2,e merkt op dat ook het uitgangspunt bij de gebiedsplannen is dat woningen zoveel mogelijk als woningen worden gebruikt. Bed & Breakfast blijven wel woningen, maar daar logeert af en toe iemand die een stukje van het huis gebruikt. 5.1.2,e zegt dat “af en toe” nu volgens de regels het hele jaar kan zijn. 5.1.2,e merkt op dat getracht wordt om de “charmante B&B’s” in de stad te behouden en te voorkomen dat pandjesbazen

woningen opkopen en er iemand in zetten om in opdracht van de eigenaar de woning te exploiteren als B&B. Dit kan nu, omdat de hoofdbewoner een B&B mag exploiteren. Dit zou veranderd kunnen worden als men in de regels opneemt dat alleen de eigenaar, tevens hoofdbewoner, een B&B mag exploiteren. Bij wet mag alleen de eigenaar een onttrekkingsvergunning hebben en een huurder niet. Conform de nieuwe regels heeft men voor een B&B een onttrekkingsvergunning nodig.

Overgangsregeling
De bedoeling is om een tijdelijke overgangsregeling in te stellen voor huidige B&B's. Juridisch wordt nog gekeken naar de mogelijkheden, maar gedacht wordt hierbij aan maximaal 4 of 5 jaar. Hierbij speelt ook de Europese richtlijn een rol. Van belang is ook dat iedereen een gelijke kans heeft om voor B&B exploitatie in aanmerking te komen. Als er quota zijn vastgesteld, dan komt er waarschijnlijk een soort loting voor beschikbare vergunningen. Als bestaande B&B houders buiten de loting vallen, komen zij op grond van het overgangsrecht nog voor een periode in aanmerking om dit af te bouwen. Dit is dan beperkter dan de looptijd van de vergunning. Overigens krijgt de vergunning ook een beperkte looptijd.

5.1.2.e wijst hierbij op de problematiek bij rondvaartboten. 5.1.2.e zegt dat hiervan is geleerd en dat het juridische hoofdstuk daarom diepgaand wordt onderzocht.

5.1.2.e vraagt of B&B houders, die zich in het verleden hebben aangemeld, maar waarbij gedurende het traject blijkt dat zij niet aan de voorwaarden voldoen, wel voor het overgangsrecht in aanmerking komen. 5.1.2.e antwoordt dat op dit moment alleen de melding verplicht is en dat B&B houders nooit meer informatie hebben hoeven geven. Het aantal stedelijke B&B meldingen ligt tussen de 2.500 en 3000. Ingebouwd zal moeten worden dat zij moeten aantonen hoe hun B&B eruit ziet en op die manier wel of niet mee kunnen doen. 5.1.2.e wijst erop dat in november a.s. een brief wordt verstuurd aan de bestaande B&B houders die zich houden aan de voorwaarden. 5.1.2.e vraagt door wie wordt gecontroleerd of B&B houders zich aan de voorwaarden houden. 5.1.2.e wijst erop dat de gemeenteraad moet bepalen of zij het er voor over heeft om hier toezichthouders voor in te zetten. 5.1.2.e wijst erop dat er ook een handhavingsrisico is nadat vergunningen zijn aangevraagd. 5.1.2.e vraagt of er geen run in 2019 wordt verwacht van meldingen van B&B in het kader van het overgangsrecht. 5.1.2.e antwoordt dat nu met juristen de constructie is bedacht dat dit niet mogelijk is, omdat het overgangsrecht geldt voor "bestaande B&B houders" die zich al eerder gemeld hebben. 5.1.2.e vraagt of dit dan betekent dat men een jaar lang geen B&B kan starten. 5.1.2.e zegt dat men dan wel kan starten, maar zich niet op het overgangsrecht kan beroepen. Extern wordt nog juridisch getoetst of dit houdbaar is.

Hoe Bed & Breakfast bij stadsdeel Centrum leeft
5.1.2.e vertelt dat het verschaffen van logiesverblijf leeft. Het gaat dan vooral om Airbnb, maar geen bewoner zal weten of iets via vakantieverhuur gebeurt of dat iemand één of twee kamers verhuurt. De indruk bestaat wel dat B&B iets minder overlast gevend is door de eis dat de hoofdbewoner moet exploiteren. In de regels staat nu niet dat de hoofdbewoner ook aanwezig moet zijn. Stadsdeel Centrum heeft al een reactie gegeven op de wijziging van de Huisvestingsverordening 2019 dat het goed zou zijn om op te nemen dat de hoofdbewoner ook aanwezig is. Deze aanwezigheid is bedoeld om overlast in te perken. De vraag is alleen wel hoe dit te handhaven is.

5.1.2.e zegt dat misschien niet geëist kan worden van een B&B houder dat hij 24 uur per dag thuis is, maar misschien kan wel geëist worden dat hij 's nachts aanwezig is. 5.1.2.e zegt dat het vooral om nachtverblijf gaat en zou een poging hiertoe heel erg op prijs stellen. De verwachting is dat als men ergens logeert waar de eigenaar aanwezig is dat de drempel om overlast te veroorzaken enorm is.

Suggesties ten aanzien van Quota/voorwaarden:
Stadsdeel Centrum denkt dat het goed is om een maximum percentage van de woning vast te stellen wat als B&B gebruikt mag worden. 5.1.2.e vertelt dat het nu 40% is. 5.1.2.e geeft aan dat de omvang van panden in stadsdeel Centrum heel divers is. Er zijn hele grote panden tot hele kleine panden. 5.1.2.e zegt dat ook wel gedacht wordt aan bijvoorbeeld een metrage, bijvoorbeeld 40% van de woning met een maximum van 30 of 40 m2. 5.1.2.e denkt dat dit mooi zou zijn. Daarnaast kan ook gedacht worden aan een maximum aantal kamers. 5.1.2.e vertelt dat er maximaal 4 personen in een B&B mogen logeren en dit kan dus 4 kamers zijn.

Gemeente Amsterdam

Aangegeven wordt dat het voor de handhaving lastig is als discussie moet worden gevoerd over wat een "zelfstandige plek" is. Het is wat B&B betreft niet de bedoeling dat er een zelfstandige woning wordt gecreëerd in een woning. De vraag is hoe deze voorwaarde geregeld kan worden.

5.1.2.e vraagt wat stadsdeel Centrum ervan vindt als quota moeten worden benoemd. Is dit het bevriezen van het huidige aantal dat zich heeft gemeld, of bijvoorbeeld het halveren van het huidige aantal? 5.1.2.e durft dit niet te zeggen, maar als zij ziet om welke aantallen het gaat (los van vakantieverhuur en hotels) en kijkt naar de overlast dan zou het in Centrum wel wat minder mogen. Lastig hierbij is om aantallen aan te geven. 5.1.2.e denkt dat de collega's uit de gebieden hier nog niet echt een beeld van hebben. De woningvoorraad is hoe dan ook heel belangrijk.

5.1.2.e wijst op het verdienmodel dat mensen tegenwoordig creëren met hun grote woningen. 5.1.2.e merkt op dat stadsdeel Centrum het stadsdeel is met de minste grote woningen en de meeste woningen kleiner dan 40m2. Veel woningen zijn in het verleden gesplitst. 5.1.2.e vult aan dat aan de grachten enorme panden staan, maar in veel panden zitten bedrijven of zijn panden al onderverdeeld in appartementen. 5.1.2.e zegt dat er in de Jordaan wel grotere woningen van corporaties staan, maar daar mag geen B&B geëxploiteerd worden. 5.1.2.e vraagt of er lijsten met B&B adressen zijn, zodat het stadsdeel een beeld kan krijgen waar B&B zich concentreert. Dit zou het verder vormgeven van beleid iets kunnen vergemakkelijken en ook het inregelen van quota. 5.1.2.e vertelt dat er adressen zijn van B&B's die zich gemeld hebben. 5.1.2.e zou dit graag met collega's willen delen. 5.1.2.e geeft aan dat het voor sommige stadsdelen logisch is om een quotum per straat te bepalen, maar het moet aan de achterkant ook uitvoerbaar zijn. Er zijn wel overzichten per straat en de bedoeling is ook een overzicht te maken per postcodegebied. 5.1.2.e denkt dat als er een quotum voor stadsdeel Centrum wordt vastgesteld dat dit te grof zou zijn. 5.1.2.e zegt dat dit inderdaad het geval is, maar dat het per straat te fijnmazig is om te regelen. 5.1.2.e merkt op dat in postcodegebied 1012 en 1011 men de overlast enorm terug zou willen dringen. Als men vakantieverhuur zou willen terugdringen, dan zou het goed zijn om in 1012 te beginnen en dit geldt natuurlijk ook voor B&B.

5.1.2.e begrijpt dat stadsdeel Centrum het meest zwaarbelaste stadsdeel is. 5.1.2.e denkt dat er voldoende aanleiding is om voor stadsdeel Centrum andere quota regels op te stellen. 5.1.2.e geeft aan dat als men B&B wil laten uitsterven dat dit jaren zou duren. Gekeken kan misschien wel worden of het aantal B&B's jaarlijks kan worden teruggeschroefd. Overigens is het de bedoeling om B&B's aan panden en personen te koppelen. Dit betekent dat vergunningen niet overgedragen kunnen worden als B&B eigenaren verhuizen of overlijden. Alle tips om aan te denken voor het opstellen van een B&B vergunning zijn welkom. De afdeling Economische Zaken heeft ook het belang aangegeven om na te denken over stedelijke quota. Dit vanwege het feit dat logees, waar zij ook overnachten, overdag naar het Centrum trekken.

5.1.2.e heeft van een collega begrepen dat er op dit moment een handhavingsactie loopt de Nieuwendijk/Damrak/noordelijk gedeelte Nieuwezijds m.b.t. illegaal toeristenverhuur en dat zijn indruk was dat ook illegale B&B's daarin meegenomen worden.

5.1.2.e concludeert dat het van belang is om de quota voor stadsdeel Centrum laag vast te stellen. 5.1.2.e wijst ook op de stad als geheel ten aanzien van B&B en wat daar de ideeën over zijn. 5.1.2.e legt uit dat dit traject in gang is gezet door een raadsinitiatief, omdat er een groei wordt gezien in B&B waar men grip op wil krijgen en consolideren. 5.1.2.e geeft aan dat spreiding van B&B wel ingewikkeld is, omdat mensen wel een B&B moeten willen starten en de vraag is of dit gespreid lukt. Van belang is dat voorkomen wordt dat quota worden opgevuld door opkopende pandjeseigenaren. De vraag is of er ook onderscheid te maken is tussen het soort toeristen dat in een B&B logeert of van Airbnb gebruik maakt. 5.1.2.e geeft aan dat dit wel blijkt uit de discussies die op het online platform worden gevoerd.

5.1.2.e vraagt in hoeverre de B&B's in Amsterdam verschillen van de landelijke B&B richtlijnen. 5.1.2.e weet dit niet. In Nederland zijn er wel grote verschillen hoe B&B's zijn ingericht. Er zijn echter geen sterren of iets dergelijks voor B&B's. Alleen via recensies op een website kan men iets te weten komen over de kwaliteit een bepaalde B&B.

Gemeente Amsterdam

5.1.2.e legt uit dat getracht wordt om zoveel mogelijk de B&B regeling in een verordening op te nemen en de voorwaarden in een beleidsregel. Dit om te voorkomen dat een verordening steeds opnieuw moet worden gewijzigd. Het wijzigen van een beleidsregel is gemakkelijker. Overigens moet ook voorkomen worden dat de Amsterdammer in de war raakt door steeds wijzigende beleidsregels.

Hoe verder

5.1.2.e stelt voor dat 5.1.2.e het verslag, als dit gereed is, deelt met collega's om misschien nog extra input te krijgen. 5.1.2.e zou graag in een gebiedsbriefing over quota voor stadsdeel Centrum met haar collega's willen praten. 5.1.2.e wijst op de WiA (Wonen in Amsterdam) uit 2017 m.b.t. drukte in de stad, waarbij bewoners een cijfer hebben gegeven. 5.1.2.e denkt dat het interessant is om dit, indien mogelijk, toe te voegen aan de tabellen die door de analist worden opgesteld.

Sinds afgelopen maandag is er een interactief digitaal platform online tot 19 november a.s. (www.amsterdam.nl/denkmee). Op 10 december a.s. komt er een stadsdialoog met de wethouder, belangengroeperingen (w.o. Vrienden van de Binnenstad). Als stadsdeel Centrum nog belangengroeperingen weet die hier ook voor moeten worden uitgenodigd, dan horen 5.1.2.e en 5.1.2.e het graag. 5.1.2.e denkt dat het goed is als er nog een partij wordt uitgenodigd die de nadelen van woningonttrekking kan benadrukken in plaats van de overlast.

5.1.2.e merkt nog op dat stadsdeel Centrum zich vooral wil richten op ouderenhuisvesting in plaats van op studentenhuisvesting, omdat het in belang van ouderen is om hun netwerk in de buurt in stand te kunnen houden. Studenten kunnen ook elders in de stad wonen.

5.1.2.e *gaat na of er wellicht bewonersgroepen interessant zijn om uit te nodigen voor de stadsdialoog.*

Het overleg wordt om 17.30 uur gesloten.

Gemeente Amsterdam

Verslag

Oriënterend gesprek B&B d.d. 22 oktober 2018, Stadsdeelkantoor Nieuw-West, Plein 40-45
14.00-15.15 uur

Aanwezig namens de gemeente: 5.1,2,e

Aanwezig namens stadsdeel Nieuw-West

Notulist:

Agendapunten:

1. Opening en voorstelrondje
2. Planning benoemen: waar zitten we nu (helemaal in het begin, consultatie stadsdelen bij aanvang traject)
3. Uitgangspunten capaciteitsbeleid
4. Hoe leeft B&B bij de stadsdelen?
5. Welke suggesties zijn er ten aanzien van quota / voorwaarden?
6. Hoe gaan we verder?

Nota bene
De agenda wordt als leidraad gebuikt.

1. Opening en voorstelrondje

5.1.2.e opent de bijeenkomst en heet iedereen van harte welkom. Er volgt een kort voorstelrondje.

2. Planning benoemen: waar zitten we nu (helemaal in het begin, consultatie stadsdelen bij aanvang traject)

Inleidende informatie
Op beide dossiers (woningdelen en B&B) worden beleidsmatige wijzigingen voorbereid. De problematiek met betrekking tot woningdelen en B&B's worden op twee aparte bijeenkomsten met de individuele stadsdelen besproken omdat de problematiek binnen de stadsdelen heel divers is.
Het dossier bevindt zich nog in de eerste fase. Doel van deze bespreking is het inventariseren van de stand van zaken (knelpunten, ervaringen) en wensen in stadsdeel Nieuw-West met betrekking tot B&B. Het nieuwe beleid zal te zijner tijd voor inspraak worden vrijgegeven.
Het nieuwe beleid (vergunningen) moet worden verwerkt in de Huisvestingsverordening van 1 januari 2020. Er is gekozen om het als eerste in de Huisvestingsverordening op te nemen omdat deze eenvoudiger en sneller kan worden aangepast (de voorwaarden kunnen in beleidsregels worden opgenomen) dan een bestemmingsplan.
De gemeente heeft besloten de bestaande meldplicht te vervangen door een vergunningsplicht.
Wethouder Ivens benadert het onderwerp niet primair vanuit de overlastproblematiek, maar vanuit het gegeven dat in Amsterdam alle woningen schaars zijn. Hij vindt dat een woning bedoeld is om in te wonen. De mogelijkheden om woningen (deels en onder condities) te verhuren, verhoogt de druk op de woningmarkt en de leefbaarheid.
Tevens zal er voor het aantal vergunningen worden gebonden aan een quotum (per wijk/postcodegebied dan wel deelgebied) zodat de gemeente kan bijstellen qua aantallen.
Het is evident dat de problematiek (overlast en de leefbaarheid) zich vooral in het centrum voordoet . EZ wijst erop, dat diegenen die buiten het centrum overnachten (in een B&B, Airbnb of hotel) toch weer naar het centrum trekken (voor toeristen zijn de Amsterdamse afstanden peanuts). Vandaar dat het

onwenselijk wordt geacht om de quota in stadsdelen waarin amper B&B's voorkomen, heel hoog vast te stellen.
De bij de gemeente beschikbare informatie is vooraf toegestuurd, inclusief een kaartje met daarop de bij de gemeente aangemelde officiële B&B's in Zuidoost (per augustus 2018).
Amsterdam kent in totaliteit circa 2.400 officiële meldingen, maar op de website Airbnb staan al 4.000 B&B's.
B&B's en Airbnb worden vaak met elkaar verward en ook buurtbewoners weten veelal niet van welke mogelijkheid de toeristen gebruik maken en B&B wordt meegezogen met de negatieve lading die kleeft aan Airbnb.
Coöperatiewoningen en sociale huurwoningen zijn uitgesloten van deze vorm van verhuur.
Vraag is tevens: wat verstaat Amsterdam onder een B&B? Het karakter wijkt veelal enorm af van een landelijke B&B buiten de grote steden. Mogelijk moet B&B in Amsterdam meer worden gezien als een aanvulling op het hotelaanbod en een mogelijkheid voor bewoners om geld te verdienen.
Voorwaarden waaraan men nu moet voldoen:

1. Airbnb is vakantieverhuur tijdens afwezigheid van de vaste bewoner. In Amsterdam is vakantieverhuur via Airbnb (bewoner is zelf afwezig) tot 2019 maximaal 60 dagen per jaar toegestaan (wordt vanaf die datum teruggeschroefd naar 30 dagen).
2. B&B: men dient zich éénmalig bij de gemeente aan te melden. De vaste bewoner moet tijdens de verhuur aanwezig zijn. Men mag ongelimiteerd maximaal 40% van de woning verhuren aan toeristen.

Indien men zich niet aanmeldt, is men in overtreding en kan worden gehandhaafd. Diegenen die illegaal willen verhuren, zullen ook in de toekomst geen vergunning aanvragen (en zijn daardoor moeilijk te traceren).
Er wordt gedacht aan tijdelijke vergunningen met een looptijd van vijf jaar en overgangsrecht voor bestaande houders (men bestudeert de juridische regelgeving met betrekking tot de dienstrichtlijn en de Huisvestingswet in relatie tot de schaarste). Het is niet toegestaan om de markt (= een dienst) 'op slot te gooien' dus zijn vergunningen voor onbepaalde tijd niet toegestaan.
Er bestaat aan Amsterdam een grote behoefte aan grote(re) woningen, maar zolang deze deels kunnen worden verhuurd willen sommige bewoners 'hun kip met de gouden eieren' niet meer inruilen voor een kleinere woning als hun bestaande huis eigenlijk te groot is geworden.
Als B&B's niet worden gereguleerd door vergunningen en een quotum (per stadsdeel, of postcodegebied of gebied) is de vrees gerechtvaardigd dat het aantal explosief gaat groeien. De gemeente wil voorkomen dat 40% per B&B-woning gedurende een heel kalenderjaar wordt onttrokken aan de woningvoorraad.
Indien het net zich over een paar jaar sluit (zie ook de Europese regelgeving) en alle vormen zijn geregisterd bij de gemeente als B&B, zal handhaving op basis van deze regelgeving eenvoudiger worden.
Raadslid Flenge is bevreesd voor een forse toename van het aantal B&B's (en misbruik van B&B's) nu vakantieverhuur steeds onaantrekkelijker wordt gemaakt.

Tijdpad: 1 januari 2020: inwerkingtreding Huisvestingsverordening. 22 oktober 2018: lancering digitaal platform over B&B en woningdelen waarop alle bewoners één maand kunnen reageren met ideeën.
Overigens is het besluit om over te gaan naar vergunningen al genomen (geen inspraak opengesteld).
Vervolgens volgt nog een stadsdialoog met belangengroeperingen, wethouder Ivens en de indieners van leuke ideeën.
December 2018: formulering uitgangspunten.

Volgens de bestaande voorwaarden van de Huisvestingsverordening mag men geen zelfstandige woning creëren in de eigen woning. Maar veel B&B's worden als zelfstandige eenheid ingericht in strijd met de bestaande voorwaarden en door 'slimmigheidjes' worden deze (evenals de overige voorwaarden) regelmatig omzeild hetgeen de handhaving bemoeilijkt:

- men verwijdert een deurknop of kraantje om maar niet te voldoen aan het criterium van 'zelfstandige woning';
- men rekt het maximum aantal toegestane gasten (4 personen) op door baby's en/of peuters niet mee te rekenen;

- de 'uitbater' van de B&B moet de hoofdbewoner zijn maar als deze niet thuis is tijdens de verhuur, kan dit tot overlast kan leiden;
- ontwikkelaars kopen pandjes en baten dit uit via stromannen (huurders);
- veel mensen gaan elders samenwonen, verhuren het hele jaar hun andere woning, beweren dat ze zelf aanwezig zijn in hun B&B maar komen slechts sporadisch even kijken.

De Amsterdamse bestemmingsplannen zijn niet uniform en ook vaak afwijkend van de Huisvestingsverordening. Er is besloten om een en ander te gaan regelen via de Huisvestingsverordening omdat die eenvoudiger kan worden aangepast. In beleidsregels kunnen de voorwaarden worden vastgelegd. Het wijzigen van een bestemmingsplan is aanzienlijk complexer.
Een B&B moet in de Huisvestingsverordening gevestigd zijn in het hoofdgebouw.
Woonboten kennen een eigen verordening: omdat vrijwel geen enkele woonboot in centrum meer wordt bewoond, wordt dit 'misbruik' geregeld in de nieuwe verordening.

Nieuwbouw: indien er aantoonbaar een woning wordt gebouwd, wordt deze aan de voorraad toegevoegd mits de woning één dag is bewoond. Als men meteen op de eerste dag een B&B start in een dergelijk huis, ontloopt men alle regels. In Zeeburgereiland worden er al woningen opgeleverd die helemaal zijn geprepareerd op B&B. Het college is voornemens een uitspraak van de rechter te vragen omdat men door deze ontwikkelingen elke grip op de nieuwbouw verlies.

Quota en bouwstop hotels
bij het vaststellen van de aantallen zal rekening worden gehouden met de reeds bestaande faciliteiten in de diverse gebieden, het aantal toeristen, de overlast, het openbaar vervoer en dergelijke.
Optie: het centrum krijgt een quotum toegedeeld en de zes stadsdelen gezamenlijk één quotum. B&B's zijn niet eenvoudig te verplaatsen (men moet er immers zelf wonen) in tegenstelling tot Airbnb. Indien het quotum in de stadsdelen wordt opgehoogd, valt niet uit te sluiten dat meer mensen een B&B starten om bij te verdienen.
Er geldt een hotelstop in Amsterdam: alleen de reeds vergunde hotels mogen nog worden gebouwd.

Kanttekeningen Nieuw-West:

- Nieuw-West kent (op basis van de officiële aanmeldingen) amper B&B's (circa 50). In wijk 10 bevinden zich de meeste B&B's (mogelijk ligging ten opzichte van Schiphol/buitengebied Nieuw-Sloten/Sloten). Er wordt nog steeds een lijst bijgehouden (5.1,2,e). Aanvragers worden verwezen naar de website of het stadsloket. De verschillen tussen B&B's en Airbnb zijn velen niet duidelijk hoewel er significante verschillen zijn.
- Quotum: 5.1,2,e adviseert om voor heel Amsterdam één quotum vast te stellen voor B&B's en de aantallen vervolgens te verdelen. Dan ligt er in elk geval voor de hele stad een maximum vast. Dat maakt bijsturing eenvoudiger.
  In Nieuw-West wil de politiek de eengezinswoningen beschermen en niet aan de woningvoorraad onttrekken (men wil zodoende ook de gezinnen beschermen). Het is aannemelijk dat de politiek derhalve ook een toename van B&B's niet zal toejuichen.
  VvE's kunnen een en ander regelen voor hun appartementen (hoewel een B&B in een appartement niet voor de hand ligt) maar het is nu niet mogelijk om preventief privaatrechtelijk op te treden bij aankoop van huizen in een gemiddelde straat.
  5.1,2,e meldt dat eengezinswoningen worden opgekocht voor een relatief laag bedrag en worden opgedeeld in kamers. De gezinnen beklagen zich hierover bij het stadsdeel. Zowel het vorige als huidige DB zijn fel gekant tegen deze gang van zaken waardoor met name de eengezinswoningen worden onttrokken en 'gewone gezinnen' ook geen woning meer kunnen kopen omdat de prijzen stijgen.
- 5.1,2,e vindt dat de gemeente zou moeten kijken naar het karakter van de woning en vergunningen voor een B&B zou moeten voorbehouden aan karakteristieke woningen (met een culturele component). Dus denk niet alleen aan quota maar ook naar functies in straat en buurt. Dit zou in een bestemmingsplan geregeld moeten worden (door RO vastgesteld als geschikt voor B&B).

5.1,2,e zegt dat dit aantrekkelijk lijkt, maar niet realistisch zal zijn om de vergunning niet alleen aan de bewoner en het pand te koppelen maar ook aan het soort woning. Wat te doen met de bestaande B&B's? Ook 5.1,2,e twijfelt aan de juridische haalbaarheid.
Quoteren op microschaal (van een populaire straat, bijvoorbeeld) is evenmin haalbaar.

- Het is belangrijk, aldus het stadsdeel, dat de nieuwe regelgeving helder en tijdig wordt gecommuniceerd aan iedereen die een B&B runnen maar dit nimmer hebben gemeld (mede in verband met overgangsrecht). Dus span je als gemeente extra in om mensen te informeren. Risico: voor 1 januari een toeloop van mensen die zeggen een B&B te willen starten onder het oude regiem dan wel van diegenen die hun B&B met terugwerkende kracht willen laten 'legaliseren'. Overigens is de afdeling Handhaving al geïnformeerd over de plannen.
- Indien handhavers van het stadsdeel situaties aantreffen die strijdig zijn met het bestemmingsplan, kunnen ze optreden. Bij andere overtredingen volgt overleg met de handhavers van Wonen of van de centrale stad.
- In een aantal bestemmingsplannen van Nieuw-West worden B&B's genoemd ('aan huis gebonden beroepen en/of') en zijn deze op grond van het bestemmingsplan toegestaan. In sommige bestemmingsplannen mag 40% worden benut, in andere 50%.
- Het kan zijn dat mensen eerst twee maanden via Airbnb onder de aanduiding 'B&B' gaat testen hoe verhuren bevalt, aansluitend stopt maar nog steeds als B&B op de site blijft staan.
- 5.1,2,e wijst erop dat Airbnb in de HVW niet wordt genoemd. Maar het is de bedoeling om in de Huisvestingsverordening wel B&B te gaan opnemen. Hij meent dat de diverse categorieën wel in de Huisvestingswet zijn opgenomen.
  De gemeente dient zich aan de bestaande Huisvestingswet te houden omdat deze pas op een later tijdstip wijzigt (nadat Amsterdam nieuw B&B-beleid heeft vastgesteld).
- 5.1,2,e heeft een melding ontvangen van een bewoonster van Sloten (combinatie B&B/woningdelen) die naar haar inschatting mogelijk is gebaseerd op afgunst.
  In de Nieuwe Kerkstraat is woningdelen/Airbnb frequent aan de orde.
  5.1,2,e heeft geen enkele officiële klacht in de dossiers over B&B's gevonden. B&B's zijn negatief voor de woningvoorraad maar hebben geen nadelig effect op de leefbaarheid (controle en B&B's trekken andere groep). B&B's kunnen de stad aantrekkelijker maken.
- Het aantal woningdelers is onvoorzien enorm geëxplodeerd vanwege het gebrek aan regelgeving/handhaving. Het feit dat men moet investeren in een B&B, zal het aantal af kunnen remmen. Wel bestaat de vrees dat mensen een Airbnb runnen onder het mom van een B&B.
  5.1,2,e denkt dat het aantal B&B in principe niet kan exploderen, tenzij men weer creatief de randen van de mogelijkheden gaat opzoeken.
- 5.1,2,e beklemtoont dat woningdelen veelvuldig illegaal gebeurt.
  Er moet weliswaar worden gemeld via de site (stadsdeel) en er worden door de centrale stad lijsten bijgehouden, maar illegale verhuurders melden niet. Veel B&B's op Airbnb zijn niet bekend bij de gemeente.
- 5.1,2,e is tegen regel- en wetgeving die men eenvoudig kan omzeilen: regels moeten een functie dienen. Dus ook de hele B&B-discussie moet ook in dit licht worden bezien en zou men kunnen overwegen om ook een afgesloten deel van een woning te accepteren als B&B (onder bepaalde condities, zoals melding bij aanvraag vergunning).
- 5.1,2,e zegt dat in Nieuw-West verkochte bestaande woningen worden gesplitst of omgezet in kamers. Hiervoor is geen vergunning nodig omdat er geen sprake is van toevoeging aan de woningvoorraad (valt buiten Huisvestingsverordening). Oplossing: regel het in een bestemmingsplan of in het erfpachtcontract (privaatrechtelijk en dus minder sterk).
- Het valt te overwegen om na te gaan welk type woningen de gemeente wil beschermen. Nieuw-West heeft veel grote woningen maar de gezinnen zijn relatief ook groter en mensen willen graag in hun eigen wijk blijven wonen.
- Het stadsdeel wil de wijk aantrekkelijker maken voor toeristen en zet daarop al actief in.
- In Nieuw-West staan goedkope hotels. B&B's zijn vaak wat duurder en zullen ook andere mensen trekken. Er zal eerder vraag zijn naar goedkopere hotels dan naar 'schattige B&B's' in Nieuw-West.
- 5.1,2,e wijst erop dat de prijs voor B&B ligt in Amsterdam gemiddeld lager ligt dan voor Airbnb/vakantieverhuur (meer privacy en dergelijke) maar men kan dan wel het hele jaar verhuren.

Door het beperken van de Airbnb, de groei van het toerisme en de hotelstop kan het aantal B&B's toenemen.

- Binnen Nieuw-West lijkt het aantal aantrekkelijke locaties voor een B&B beperkt: Sloterplas, Tuinen van West. Langs route vanuit Osdorp richting Haarlem is een B&B gevestigd in een boerderij.
- De woonboten in Nieuw-West vallen buiten de Huisvestingsverordening. Deze worden binnenkort als woning aangemerkt. Men heeft in elk geval al een omgevingsvergunning nodig.
- In Nieuw-West bestaat geen belangenvereniging die zich inzet voor het beschermen van de woningvoorraad. VvE's waren in Nieuw-West verenigd: 5.1,2,e geeft de naam nog even door (of deze club nog actief is, wordt betwijfeld). Mogelijk kan men de belangenbehartigers van erfgoed benaderen voor de stadsdialoog alsmede de 'Vrienden van het Sloterpark'. 5.1,2,e geeft ook de link door van de bezorgde bewoonster in Sloten. **Actie:** 5.1,2,e
- De Omgevingswet gaat deels in 2021 in (2029 volledig). Op het digitale platform worden de voornemens gepubliceerd. 5.1,2,e zegt dat iemand die een B&B wil starten, volgens de Omgevingswet een plan zal moeten maken samen met de buurt (participatieplicht) voordat men een aanvraag indient. Dit betekent niet dat de buurt beslist. Een mooi middel voor een buurt om aan te geven of men een B&B wil, maar anderzijds spelen er in buurten ook vaak hele andere belangen meent 5.1,2,e Als de buurt zich tegen een B&B-plan keert, zal dit ontegenzeggelijk toch een aanvraag kunnen beïnvloeden meent 5.1,2,e

6. Hoe gaan we verder?

- Terugkoppeling vervolg traject: hierover worden nog nadere afspraken gemaakt.
- De portefeuillehouders van Nieuw-West hebben eens per drie weken informeel overleg met de afdeling Vergunningen. Het onderwerp 'Omzettingen' staat binnenkort geagendeerd. 5.1,2,e en 5.1,2,e vinden dat de portefeuillehouders tijdig moeten worden geïnformeerd en niet zijn aangewezen op de dagmail. Overigens wordt ook het stedelijke portefeuillehoudersoverleg nieuw leven ingeblazen. Het onderwerp 'Woningdelen' is geagendeerd (B&B zal eveneens worden toegevoegd).
- Het nieuwe beleid is te zijner tijd inspraakplichtig.

Afspraken over het verslag

- Het verslag zal aan alle deelnemers van het gesprek worden toegestuurd. Aanvullingen/correcties zijn welkom evenals suggesties op basis van het verslag van de gebiedsmakelaar uit Sloten.

Vervolgens sluit 5.1,2,e de bespreking om 15.15 uur en dankt iedereen voor zijn/haar inbreng.

Gemeente Amsterdam

Verslag

Gesprek B&B en Woningdelen d.d. 6 december 2018 met stadsdeel Noord, Jodenbreestraat 25, Amsterdam, 15.30 – 17.00 uur, vergaderruimte 2D15

Aanwezig namens afdeling Wonen: 5.1.2.e

Aanwezig namens stadsdeel Noord:

Notulist:

Voorstelrondje

5.1.2.e opent het overleg om 15.30 uur. Als eerste wordt een kort voorstelrondje gehouden. 5.1.2.e vertelt dat hij 5.1.2.e gebiedsmakelaar 5.1.2.e vervangt.

Aanleiding gesprek

5.1.2.e licht toe dat het gesprek over twee thema's gaat, namelijk: Bed & Breakfast en Woningdelen/kamerverhuur. Het college wil de regels hiervoor aanpassen. Dit betekent dat er voor beide onderwerpen een vrij grote wijziging komt. Over beide onderwerpen is met de stadsdelen gesproken. Ook in stadsdeel Noord is een gesprek gevoerd, maar daar vond het gesprek alleen plaats met de vergunningverleners en handhavingsjuristen. Belangrijk is om ook informatie bij de gebiedsmakelaars op te halen m.b.t. de ontwikkelingen in de buurten en wat zij vinden van de plannen van het college om een quotum in te voeren voor kamerverhuur en Bed & Breakfast. Inmiddels hebben met alle stadsdelen gesprekken plaatsgevonden en daarnaast heeft de wethouder met een aantal belangengroepen gesproken, voor zowel woningdelen als Bed & Breakfast (VvE's, verhuurders, belangenvereniging B&B, studentenkoepel etc.). Afgelopen maandag heeft een eerste stadsdialoogavond plaatsgevonden over woningdelen. Hiervoor waren mensen uitgenodigd om een aantal beleidsideeën verder uit te denken. A.s. maandag vindt eenzelfde avond plaats voor B&B. Er volgt nog een verslag van het participatietraject.

Digitaal Platform

Een maand lang was er een digitaal platform waar mensen op de verschillende ideeën van het college konden reageren. Hier zijn honderden reacties op gekomen en een aantal van de mensen die hebben gereageerd is uitgenodigd voor de stadsdialoogavonden. 5.1.2.e wijst erop dat een digitaal platform niet alle bewoners van stadsdeel Noord bereikt, vanwege de laaggeletterdheid.

Huisvestingsverordening

De bedoeling is dat de nieuwe regels in de nieuwe huisvestingsverordening 2020 worden opgenomen en dit gaat in op 1 januari 2020, komt in de zomer van 2019 in de inspraak en wordt ook op dat moment voorgelegd aan de besturen van de stadsdelen (formele adviesaanvraag). De bedoeling is om het conceptbeleid, voordat dit naar het college gaat, nog met de stadsdelen te delen.

Ervaringen gesprekken tot nu toe

Op verzoek van 5.1.2.e vertelt 5.1.2.e over de bevindingen van de gesprekken met de stadsdelen tot nu toe. Sommige mensen van de stadsdelen waren inhoudelijk heel betrokken waardoor een inhoudelijk gesprek is gevoerd. Voor sommige mensen was het onderwerp vrij nieuw en ging het wat minder diep.

Gemeente Amsterdam

Wat betreft woningdelen was de belangrijkste conclusie dat eigenlijk in alle stadsdelen is gezegd dat het feit dat er nu geen bovengrens is aan het aantal vergunningen dat wordt verleend niet houdbaar is. Omdat dit ten koste gaat van de woningvoorraad en een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid in een buurt. Dit naar aanleiding van de evaluatie van het huidige beleid. Stadsdelen willen veel meer voorwaarden ten aanzien van de leefbaarheid om dit te kunnen toetsen.
5.1.2,e vertelt dat B&B in stadsdelen verschillend speelt. In stadsdeel Centrum en stadsdelen die tegen het centrum aanliggen is het een hot item, maar in Zuidoost leeft dit bijvoorbeeld minder. Stadsdelen vinden een vergunning wel een goed idee. Noord heeft aangegeven dat het nu nog niet echt speelt, maar de verwachting is dat dit door de komst van de NoordZuidlijn snel verandert.

Woningdelen
5.1.2,e licht toe dat het huidige beleid dateert van 1 januari 2017. Besloten is toen om alle voorwaarden die er waren af te schaffen, omdat het college ruimte wilde geven aan het woningdelen. Alleen bij meer dan 4 kamers zijn voorwaarden gesteld. Verder is toen afgesproken om na een jaar te evalueren. Uit de evaluatie bleek vanuit de stadsdelen dat er meer aandacht moet komen voor de leefbaarheid en is gevraagd om een quotum. Door het college is geconcludeerd dat het beleid in principe goed werkt en dat woningdelen belangrijk is vanwege de woonruimte die dit oplevert voor veel mensen. Anderzijds is ook een negatief effect gezien als dit teveel wordt en daarom wordt gekeken naar het instellen van een quotum en of de regels voor hospitaverhuur aangescherpt kunnen worden. Daarnaast wil het college dat het beleid uniform wordt uitgevoerd en is het voorstel om de geluidsisolatie-eisen bij 3 kamers te laten vervallen (voor 1 of 2 kamers is geen vergunning nodig).

Quotum
5.1.2,e vraagt of een quotum van 0 ook mogelijk is, omdat het in bepaalde ontwikkelbuurten goed zou zijn als geen woningdelen plaatsvindt. 5.1.2,e zegt dat dit interessant is, maar dat juridisch nog wel gekeken moet worden of dit haalbaar is. Het systeem van de huisvestingswet is namelijk dat het altijd een individuele afweging moet zijn en dat gebieden in principe niet mogen worden uitgesloten; dit moet dan goed onderbouwd worden. 5.1.2,e heeft een lijst gekregen van collega's en een klacht van een VvE aan Woon gericht en vraagt of Woon hierbij betrokken is. In bepaalde wijken in Noord worden corporatiewoningen verkocht aan projectontwikkelaars of op de vrije markt en deze worden vervolgens niet verhuurd aan starters, maar voor veel geld aan verschillende bewoners. Zeker in complexen waardoor dan gesprokkelde VvE's (koop- en huurwoningen) ontstaan, (bijvoorbeeld boven De Buurtkamer in de Kleine Wereld) is dit ongewenst.

5.1.2,e pleit ervoor om wat betreft quota te kijken naar bepaalde wijken in verband met de leefbaarheid. 5.1.2,e denkt dat het goed is om te kijken naar de ontwikkelwijken en op het moment dat er aanvragen komen voor woningsplitsing dat dit eerst wordt getoetst bij de gebiedsmakelaars, omdat het soms straatafhankelijk is of woningsplitsing ongewenst is. Voor de toets moet dan worden gekeken naar: klachten uit de wijk, zorg- en woonoverlast, hoeveelheid sociale huurwoningen etc. 5.1.2,e zou er voorstander van zijn om als eis op te nemen dat de eigenaar daar ook moet wonen. 5.1.2,e legt uit dat dit dan om inwoning (hospitaverhuur) gaat en dit is niet vergunning plichtig. 5.1.2,e ziet hierdoor problemen m.b.t. de leefbaarheid.
5.1.2,e merkt op dat gekeken wordt naar juridische mogelijkheden om in de splitsingsacte op te nemen dat verhuur van kamers niet is toegestaan en dit mee te wegen bij een vergunningaanvraag.

Geconcludeerd wordt dat het mooi zou zijn als een quotum kan worden vastgesteld op Postcode 4 niveau. Het is afhankelijk van de buurt waar woningdelen toegestaan zou kunnen worden. Het is daarom lastig om een percentage vast te stellen. 5.1.2,e wijst erop dat een vergunning ook altijd een individuele afweging is en daarom kan een stadsdeel altijd onderbouwd afwijken door een vergunning af te wijzen. 5.1.2,e zou het op prijs stellen als qua vergunningverlening de beoordeling van de leefbaarheid aan het stadsdeel wordt overgelaten. 5.1.2,e zegt dat de leefbaarheid nu ook al bij het stadsdeel ligt. Het college stelt alleen kaders vast, maar het stadsdeel kan hier goed onderbouwd van afwijken. Geconcludeerd wordt dat het lastig wordt als hier dan steeds over geprocedeerd moet worden.
5.1.2,e denkt dat het in Noord goed zou zijn om woningdelen in de ontwikkelbuurten niet zonder meer toe te staan vanwege de leefbaarheid. 5.1.2,e zegt dat er altijd een individuele afweging mogelijk is en de bedoeling is dit in de verordening ook duidelijker te omschrijven.

Gemeente Amsterdam

Airbnb
In Noord zijn veel klachten m.b.t. Airbnb, waarbij kamers worden verhuurd aan toeristen. Dit gebeurt ook regelmatig in sociale huurwoningen. Genoemd worden o.a. Loenermark en Plan van Gool.

5.1.2.e *verlaat de vergadering wegens andere verplichtingen.*

Bed & Breakfast
5.1.2.e legt uit dat aan het starten met een Bed & Breakfast op dit moment een aantal voorwaarden wordt gesteld in de Huisvestingsverordening, beleidsregel 12. Als men zich meldt, dan mag men onbeperkt B&B uitvoeren met een maximum van 40% per woning. De wens van het college is om dit te kunnen reguleren, omdat het deel dat als B&B wordt gebruikt tijdelijk aan de woningvoorraad wordt onttrokken. Dit betekent dat de huidige melding veranderd wordt in een vergunningsplicht en dat er een quotum wordt gehanteerd. Als er een quotum is ingesteld, dan vindt er een loting plaats. B&B houders die buiten de loting vallen, komen in aanmerking voor het overgangsrecht om hun B&B af te bouwen. Alle B&B houders die zich voor het eind van dit jaar melden, vallen binnen het overgangsrecht. Het verschil tussen Airbnb is dat bij Airbnb het hele huis wordt verhuurd aan toeristen, bij B&B wordt een deel van het huis verhuurd en kan men zelf bijsturen ingeval van klachten. Dit betekent in principe dat B&B minder overlast veroorzaakt dan Airbnb. Overigens mag bij B&B het hele jaar verhuur plaatsvinden voor maximaal 4 personen per nacht en bij Airbnb vanaf 1 januari 2019 slechts 30 dagen per jaar (is nu 60 dagen per jaar). Voor B&B wordt nu gezocht naar de mogelijkheid om alleen B&B toe te staan als de eigenaar ook de hoofdbewoner is en aanwezig is bij B&B verhuur.

Hoe kijken de gebiedsmakelaars in stadsdeel Noord tegen B&B aan?

5.1.2.e geeft aan dat in landelijk Noord grote boerderijen staan en dat het daar niet zo'n probleem zal zijn. Het zou lastig zijn als er voor de hele stad uniform beleid wordt ingesteld, omdat in Noord ook een landelijk gebied is in tegenstelling tot andere stadsdelen. Het lijkt niet reëel om hier dezelfde regels voor in te stellen als in het centrum van Amsterdam. De verwachting is dat er ook veel illegale B&B zijn. Van belang is dat als men regels hanteert dat het ook gemakkelijk te handhaven is.

5.1.2.e heeft aan dat het B&B gebruik in stadsdeel Noord wel is toegenomen sinds de ingebruikname van de NoordZuidlijn. 5.1.2.e pleit ervoor om voor stadsdeel Noord hetzelfde quotum voor B&B aan te houden als voor stadsdeel Centrum, omdat het de verwachting is dat B&B hier gigantisch zal toenemen de komende jaren. Dit ook door het aantal bouwprojecten dat nu wordt uitgevoerd. 5.1.2.e zou inderdaad ook het quotum voor 5.1.2.e gelijk schakelen met het quotum van stadsdeel Centrum. 5.1.2.e vertelt dat tot op zekere mate voor gebieden of stadsdelen aparte voorwaarden opgenomen kunnen worden, omdat de stadsdelen verschillend zijn.
De vraag is nog wat met de bestaande B&B te doen en aangezien er in Centrum nu heel veel zijn zou het kunnen dat het quotum in Centrum hoger moet zijn dan in Noord. Verder zou B&B in sociale huurwoningen ook niet moeten worden toegestaan.

Hoe verder
Op 10 december a.s. vindt de laatste stadsdialoogavond plaats en vervolgens wordt er een concept opgesteld voor het nieuwe beleid en dit wordt met de programmamanagers en gebiedsmakelaars gedeeld. Hierop kan dan nog op gereageerd worden voordat dit richting het college en vervolgens de inspraak in gaat. Het verslag van dit overleg wordt aan de gebiedsmakelaars toegestuurd.

Het overleg wordt om 17.00 uur gesloten.

Gemeente Amsterdam

Verslag

Oriënterend gesprek B&B Stadsdeel Oost, 25 oktober 2018, Oranje-Vrijstaatplein 2, Swammerdamzaal, 11.30 – 12.30 uur

Aanwezig namens afdeling Wonen: 5.1.2,e

Aanwezig namens stadsdeel Oost:

Notulist:

Aanleiding gesprek *(toelichting* 5.1.2.e *en* 5.1.2.e *)*

Het beleid voor bed & breakfast gaat veranderen. Nu kunnen eigenaren, mits ze aan de voorwaarden voldoen, een b&b starten door eenmalig een melding te doen. Om te voorkomen dat het aantal in de stad explodeert is het college op zoek naar knoppen om aan te draaien, gedacht wordt aan vergunningen en quota. Die besluiten worden opgenomen in de Huisvestingsverordening 2020, eerder was niet mogelijk vanwege het participatietraject en de hoeveelheid werk. Inhoud en voorwaarden moeten nog worden bedacht en daarom wordt een informatieve ronde gedaan langs alle stadsdelen.

In veel stadsdelen, behalve Centrum, speelt b&b nog geen grote rol. Op het meegestuurde kaartje staat globaal het aantal geregistreerde adressen per stadsdeel aangegeven. Veel mensen beginnen een b&b zonder de gemeente op de hoogte te brengen, die staan dan ook niet op het overzicht.

De voorwaarden worden op dit moment geëvalueerd: welke moeten blijven en welke aangepast? De afdeling Handhaving heeft veel moeite met het aspect zelfstandigheid: op grond van de verordening is het niet toegestaan in een woning een nieuwe woning te creëren. Toch spelen veel mensen een etage vrij in een pand speciaal bedoeld voor b&b en dat is moeilijk te handhaven.

Hoewel het gesprek over dit thema vaak gaat over overlast, is de insteek van de beleidswijziging heel nadrukkelijk woningonttrekking. De nu nog onbegrensde b&b-regeling geeft de mogelijkheid om 40% van de woning te gebruiken als hotel. Nu vakantieverhuur (Airbnb) steeds meer wordt ingeperkt en sprake is van een hotelstop, zal de druk op b&b toenemen. Woningen zijn daar niet voor bedoeld.

Ontwikkelingen zijn niet meer terug te draaien, daarom moeten er regelingen komen. Voor mensen die al jaren een b&b hebben en zich keurig aan regels houden, moet het mogelijk blijven.

Verschil B&B en Airbnb/vakantieverhuur

Airbnb is vakantieverhuur, bewoners verhuren hun hele huis voor nu nog 60 maar straks 30 dagen. Bij b&b is de voorwaarde dat de hoofdbewoner zelf thuis is en maximaal 40% van de woning verhuurt. Omdat de bewoner bereikbaar en aanspreekbaar is voor de omgeving, is de overlast bij de toegestane situatie minder dan bij Airbnb en daarom hebben omwonenden minder moeite met b&b. Corporatie- en sociale huurwoningen zijn uitgesloten voor zowel Airbnb als b&b. Bij signalering heeft het verstrekkende gevolgen. In alle andere woningen mag het wel mits gerund door de hoofdbewoner.

Huidige situatie

Hoewel er veel positieve voorbeelden zijn van b&b's, - mensen houden zich aan de regels -, is er ook steeds meer sprake van door beleggers opgekochte panden die aan bijvoorbeeld studenten worden verhuurd op voorwaarde dat die een b&b gaan runnen. Ook zijn er projectontwikkelaars die woningen (Zeeburgereiland) al in de markt zetten met een b&b-deel. Grote woningen bedoeld voor grote gezinnen worden zo uit de woningvoorraad onttrokken.

Het is een gegeven dat Amsterdam populair is en dat toeristenaantallen zullen blijven stijgen, die mensen zullen toch ergens moeten verblijven. B&B is een aardig verdienmodel, voor sommigen vaak een extra inkomstenbron, en kan heel positief zijn als het beperkt kan worden tot een aantal per wijk en als het gedaan wordt volgens de voorwaarden.

B&B wordt meegezogen in de negatieve context van Airbnb terwijl wanneer het volgens de regel wordt gedaan, de problematiek nauwelijks bestaat. Indien quota worden ingesteld kan het criterium zelfstandigheid eventueel worden losgelaten en is dat deel van de handhaving niet meer nodig. Voorwaarden zijn essentieel. Nu worden door b&b-houders de randen van de voorwaarden opgezocht.

Uitgangspunten capaciteitsbeleid
Om de wind uit de zeilen te halen van deze pandjesbazen zou b&b alleen vergund kunnen worden aan woningeigenaren. Indien een quotum wordt ingesteld kan die voorwaarde eventueel worden losgelaten. Een quotum heeft weer als nadeel dat in stadsdelen waar veel ruimte is, pandjesbazen de mogelijkheid zien om panden speciaal voor dat doel op te kopen. De gemeente vindt dit onwenselijk, - het trekt ander publiek aan -, en wil juist andere vormen van b&b.

De Huisvestingsverordening zou niet van toepassing zijn op nieuwbouw, alleen op woningen die bewoond zijn. Geprobeerd wordt nu om het juridisch zo te regelen dat een nieuwbouwwoning bij oplevering tot de woningvoorraad gaat behoren.

Vergunningen worden op adres en op persoon afgegeven, als iemand verhuist kan die niet worden meegenomen en het pand is niet belast met een b&b-vergunning. Gedacht wordt aan een loting, wanneer iemand ervan afziet moet de vergunning worden ingeleverd en kan de volgende in rij er aanspraak op maken. Het zal wel voorkomen dat mensen onbedoeld de vergunning niet inleveren, b&b stopzetten wordt nu ook nauwelijks gedaan.

Het percentage 40% woonoppervlak naar beneden brengen lijkt geen oplossing. Bewoners in het centrum kunnen dan geen etage meer vrij spelen waardoor gezinnen in dat gebied geen gebruik meer kunnen maken van b&b.

Hoe leeft Bed & Breakfast in stadsdeel Oost?
Aan de stadsdelen wordt gevraagd naar ervaringen met b&b en ideeën over het beleid. Omdat alleen Oud Oost en IJburg vertegenwoordigd zijn zal het voornamelijk over deze gebieden gaan.

Oud-Oost
Hoewel het nu nog geen groot probleem lijkt, zijn er in Oud-Oost steeds meer signalen dat Airbnb en b&b toenemen. Vaker klagen bewoners over woningdelen (schreeuwende studenten). Vaak wordt verondersteld dat alle overlast zich in Centrum voordoet, in Oud-Oost komen echter meer klachten van horecaoverlast binnen. De prioriteit voor handhaving is niettemin vooral op het centrum is gericht.
B&B gaat niet alleen over overlast in een pand of individuele klachten maar over het beeld dat in een straat of buurt ontstaat: drukte, verlies van sociale cohesie, buren kennen elkaar niet meer. Voor Oud-Oost geldt dat zodra iets in het centrum niet meer is toegestaan, het in dit deel van de stad oppopt.

Ondernemers zoeken de grenzen op van beleid en bestemmingsplannen. Bijvoorbeeld in de Weesperzijdebuurt waar, ondanks dat bewoners aangaven bang te zijn voor privacyverlies, een bouwplan voor het realiseren van balkons gewoon moest worden vergund. Dialoog is niet meer mogelijk, het loopt allemaal volgens procedures en bewoners verliezen die. Uit frustratie trekken veel gezinnen weg waardoor de aard van een woonwijk ingrijpend verandert. Nu nog dragen bewoners veel bij aan de leefbaarheid van wijken. Het risico bestaat dat binding en maatschappelijke betrokkenheid verdwijnen. Anderzijds kan een b&b-eigenaar juist iemand zijn die een bijdrage levert aan de buurt.

De ontwikkeling van de Amstelcampus heeft veel impact op de Oosterparkbuurt, hoewel het positieve kanten heeft als horeca en gezelligheid belast het de wijk ook. Terughoudendheid is dus geboden waar het gaat om extra economische expansie. Door de ontsluiting met de metro is de kop van de Oosterparkbuurt perfect voor functies als b&b. Juist daar is het risico op overlast groot als er geen quotum komt.

Op de Wibautstraat is bewust gekozen voor Het Studenthotel en Het Volkshotel en ook bij het Oosterpark zijn een aantal hotels. Dit is een bijdrage van Oost aan de spreiding van overnachtingen in de stad. Die ontwikkeling moet niet in de Transvaalbuurt gerealiseerd worden.

IJburg
Op IJburg zijn bewoners en ondernemers blij met b&b. In de vakantieperiode loopt de buurt leeg en wordt het ervaren als een spookeiland. B&B zorgt dan voor levendigheid en de horeca heeft weer klanten. Zeeburgereiland is aantrekkelijk voor projectontwikkelaars die panden willen opkopen met het oog op b&b.

Suggesties ten aanzien van Quota/voorwaarden:

- Indien nieuwe regelingen bedacht worden, moeten handhaafbaarheid en vervolgtraject goed werkbaar zijn. Als de uitvoering stagneert is dat frustrerend voor bewoners en stadsdeelmedewerkers. Het moet een helder systeem zijn, niet te ingewikkeld of te bureaucratisch, goed te handhaven met niet te veel uitzonderingsregels en bovendien niet makkelijk te misbruiken.
- Met het vaststellen van quota en voorwaarden dient rekening gehouden te worden met meerdere ontwikkelingen in een buurt en met buurtkenmerken, alles moet naast elkaar gelegd worden. Niet alleen door b&b verdwijnt de verbinding in de buurt, ook doordat panden worden opgekocht voor expats en Airbnb.
- Voor stadsdeel Oost zou het wenselijk zijn de quota laag te houden en vooral te differentiëren zodat er wel ruimte is voor b&b.
- Het quotum zou voor een periode van een aantal jaar moeten worden vastgelegd en daarna, naar gelang een buurt (IJburg) zich ontwikkelt, herzien moeten kunnen worden.
- Een quotum voor heel Oost is te breed en het probleem in de wijk wordt er niet mee opgelost. Anderzijds moet het wel uitvoerbaar zijn. Gebieden moeten ook niet te klein zijn, per straat of pand is te ingewikkeld en geen werkbaar systeem.
- Indeling in de huidige 22 gebieden is weer te grof. Te denken valt aan gebieden vergelijkbaar met parkeervergunninggebieden, bijvoorbeeld het gebied tussen Wibautstraat en Oosterpark of 2 deelgebieden Weesperzijde Noord en Zuid. Binnen postcodegebieden zijn verschillen, in 1091 is het midden van de Oosterparkbuurt anders dan het gebied direct aan de Wibautstraat.
- Als het gebied te groot wordt gemaakt kan het er in Oud Oost toe leiden dat binnen het gebied een grote concentratie plaatsvindt in wijken waar b&b nu al populair is. Ook is het risico op woningonttrekking het grootst in populaire gebieden.
- Op IJburg zijn gebieden voor quota makkelijk aan te wijzen: Steigereiland, Haveneiland en Centrumeiland en Zeeburgereiland (geen parkeervergunning).
- Bij de loting zouden punten kunnen worden toegekend aan bepaalde gebieden. Stadsdelen krijgen dan een quotum en daarbinnen krijgen drukke gebieden een lager quotum: de Transvaalbuurt hoger dan in de kop van de Oosterparkbuurt.
- Centraal stedelijk moet worden besloten en nagedacht over de belasting per gebied. Voor Oost is er nog niet te veel b&b. De conclusie zou kunnen zijn dat er in Oud Oost beperkte mogelijkheden zijn waar een laag quotum zou moeten gelden. Zo wordt het uitlegbaar en worden mensen in Oost en West gelijk bejegend. De druk op voorzieningen en de openbare ruimte moet worden meegewogen.

Kanttekeningen

- Het zou voor burgers verwarrend kunnen zijn als weer een nieuwe gebiedsindeling wordt bedacht.
- Als niet de hoofdbewoner maar de eigenaar een b&b mag starten worden investeerders uitgesloten. Als de voorwaarden streng zijn wil niet iedereen er meer aan beginnen. Het risico met een quotum is dat investeerders die er een huurder inzetten met b&b dat quotum meteen gaan benutten, vooral in populaire gebieden. Als het hoofdbewonercriterium eruit gehaald wordt kan een investeerder, tenzij illegaal, niet meer zomaar panden opkopen.
- De consequentie van quota en het loslaten van zelfstandige voorraad is dat splitsen moet worden toegestaan. De vraag is of het in een buurt verkoopbaar is dat eigenaars met b&b wel en andere niet mogen splitsen. Omdat mensen niet willen dat gasten door hun woning lopen, treffen ze voorzieningen, eigen badkamer en keuken en opgang en dat komt eigenlijk neer op splitsen.
- De vergunning wordt hoe dan ook tijdelijk. Mensen die stoppen met b&b en inmiddels met een omgevingsvergunning een aparte ruimte hebben gecreëerd (tijdelijk b&b), zouden die weer aan de

voorraad kunnen toevoegen. Het risico is dat iemand de ruimte permanent gaat verhuren aan bijvoorbeeld een expat en dat is weer niet controleerbaar.

- Voor het quotum moeten uitlegbare objectieve criteria komen. Er komt een berekeningsmethode waarin het aantal koopwoningen, hotels en overnachtingen worden opgenomen. Data-analisten gaan aan de slag met indicatoren.
- Om de 5 jaar krijgen mensen door loting een kans om mee te doen. Elke scheiding is arbitrair en voelt oneerlijk. Wel kan op basis van de huidige aantallen nu al gekeken worden waar de druk op een gebied groot is. Sluitend zal het systeem nooit worden, ook zullen er mensen zijn die het er niet mee eens zijn dat b&b niet meer voor onbepaalde tijd is toegestaan.

Participatie en vervolgtraject
Sinds maandag is er een digitaal platform, via AT5 en Facebook bekend gemaakt, waarop wordt verteld dat de gemeente van plan is een vergunning en een quotum in te stellen. Amsterdammers worden opgeroepen mee te denken over de invulling. De website amsterdam.nl/denkmee gaat over b&b en woningdelen en sluit op 19 november. Daarna volgt een stadsdialoog met de wethouder en belangengroeperingen.

Oost heeft iedere maandagochtend overleg met alle gebiedsmakelaars. In dit stadsdeel wordt er expliciet voor gekozen het gesprek aan te gaan met de bewoners, juist bij dit ingewikkelde dossier is het zinvol hen mee te laten denken over oplossingen. Zo kan tevens draagvlak gecreëerd worden bij de uitvoering van het beleid, vooral omdat het nu nog geen strijdpunt is. Tips en ideeën uit het gebiedsmakelaarsoverleg zullen worden doorgegeven en er zal gewezen worden op amsterdam.nl/denkmee. Dat laatste zal ook worden gedeeld op een bewonersavond over de Weesperzijde die binnenkort plaatsvindt.

Mogelijk kan in gebiedsplannen (volgend jaar, indiening 2019 sluit over 2 weken) worden opgenomen hoe bewoners betrokken kunnen worden. Hoewel de tijdsdruk hoog is zou in Oost eventueel een pilot gedaan kunnen worden, de Swammerdam- of Oosterparkbuurt zijn daarvoor geschikte gebieden.

Sluiting
Het gesprek wordt om 12.40 uur beëindigd.

Gemeente Amsterdam

Verslag

Oriënterend gesprek B&B d.d. 15 oktober 2018 met stadsdeel West, Bos & Lommerplein 250, Amsterdam, 16.00 – 17.00 uur, vergaderruimte P4.26

Aanwezig namens afdeling Wonen: 5.1,2,e

Aanwezig namens stadsdeel West:

Notulist:

Voorstelrondje

5.1,2,e en 5.1,2,e zijn iets verlaat en daarom wordt het overleg om 16.10 uur geopend. Als eerste wordt een kort voorstelrondje gehouden.

Aanleiding gesprek

5.1,2,e licht toe dat er een informatief rondje wordt gehouden langs de accounthouders van de stadsdelen om hen te informeren en reacties op te halen. Gevraagd is om het gesprek te kunnen voeren met gebiedsmanagers, met mensen die het stadsdeel goed kennen en ook betrokken zijn bij de Vergunningen. Vanmorgen heeft 5.1,2,e een mail gestuurd, omdat wat betreft Vergunningen dit centraal via het VTH moet worden opgepakt. Ook andere stadsdelen hebben gewezen op het VTH en geadviseerd om in gesprek te gaan met de gebieden, maar het VTH deel centraal op te pakken. 5.1,2,e 5.1,2,e wijst erop dat men vanuit het VTH uniform wil werken en zaken op stedelijk niveau wil oppakken. 5.1,2,e denkt dat het voor het informatieve deel wel handig is als er mensen van Vergunningen aan tafel zitten. 5.1,2,e denkt ook dat het goed is om vanuit de uitvoering aan te horen wat de beleidsvoornemens zijn. 5.1,2,e besluit om het overleg te verlaten, omdat hij weet waar het overgaat. 5.1,2,e geeft aan dat 5.1,2,e eventueel nog input kan leveren via haar of 5.1,2,e

Uitgangspunten capaciteitsbeleid

5.1,2,e legt uit dat er in februari jl. een brief door het college is verstuurd en dat er iets is opgenomen over de Bed & Breakfast (B&B)regeling in het Coalitieakkoord dat er een vergunningplicht komt, evenals een vorm van capaciteits-/volumebeleid.

Verschil tussen B&B en Airbnb/vakantieverhuur

5.1,2,e legt het verschil uit tussen B&B en Airbnb of vakantieverhuur. Bij vakantieverhuur (vaak Airbnb genoemd) verhuurt men de hele woning als men er zelf niet is. Bij B&B doet men dit voor maximaal 40% van de woning en het essentiële verschil is dat men zelf ook thuis is. Van oudsher is het zo dat B&B het hele jaar is toegestaan en vakantieverhuur slechts gedurende 60 dagen per jaar. Het voornemen is om deze 60 dagen vanaf 1 januari a.s. terug te brengen naar 30 dagen. B&B werd van oudsher niet als overlast gevend gezien en daarvoor was een melding bij het Stadsloket van het feit dat iemand B&B uitvoert voldoende.

5.1.2.e vraagt hoe het zit met de verhuur die via Airbnb/vakantieverhuur plaatsvindt waarbij een kamer wordt aangeboden. 5.1.2.e antwoordt dat dit beduidend minder vaak gebeurt dan verhuur van hele woningen. Eigenlijk betreft dit B&B en geldt hiervoor een meldingsplicht.

Er zijn ongeveer 2700 meldingen van B&B, maar als men kijkt naar Airbnb dan ziet men ongeveer 4000 van dat soort verhuringen. Hieruit kan geconstateerd worden dat er ongeveer 1400 mensen zijn die niet gemeld hebben. 5.1.2.e merkt op dat men hier door het laten aanvragen van vergunningen meer grip op hoopt te krijgen. 5.1.2.e zegt dat het daarnaast de verwachting is dat door het beperken van vakantieverhuur het aantal B&B groeit. Verder ziet men dat het "verdienen aan het eigen huis" steeds populairder wordt door inzet van B&B. Dit betekent dat er steeds meer sprake is van oneigenlijk gebruik van woningen. Het college wil hier grip op krijgen door het vergunning plichtig te maken met daaraan gekoppeld een capaciteitsbeleid (quota) op maat per buurt.

5.1.2.e vult aan dat wethouder Ivens de woningvoorraad wil beschermen en wil voorkomen dat mensen in grote huizen een verdienmodel creëren en deze huizen niet langer beschikbaar zijn voor grote gezinnen. Bijkomstig voordeel is om de leefbaarheid in de buurt te beschermen die nu onder druk staat door Airbnb. Van belang is daarom ook de voorwaarden onder de loep te nemen wat er mogelijk is m.b.t. vergunningverlening en handhaving.

Planning

5.1.2.e licht toe dat de planning is dat de wijziging van de huisvestingsverordening per 1 januari 2020 ingaat. Eerder was gecommuniceerd 2019, maar deze verordening ligt nu al ter inzage, dus dit lukt niet meer.

Hoe Bed & Breakfast bij de stadsdelen leeft

5.1.2.e vraagt of het een idee is om het onderscheid los te laten en B&B niet meer apart te zien van Airbnb, omdat mensen toch naar mogelijkheden gaan zoeken. De politieke teneur op dit moment is eigenlijk om vakantieverhuur aan banden te leggen. Waarom wordt er dan nog een apart B&B beleid geformuleerd, terwijl men het eigenlijk überhaupt niet wil. De vraag is ook of er voldoende handhavingscapaciteit beschikbaar is om dit te controleren.

5.1.2.e wijst erop dat het vergunningstelsel begint bij het feit of het redelijk is dat er een vergunning aangevraagd wordt als men een B&B bedrijf in de woning wil starten. Als gemeente zou men dit niet moeten willen om ongebreidelde groei van bedrijven in woningen te voorkomen. Het echte probleem is dat woningen worden gebruikt voor zaken waarvoor deze niet bedoeld zijn.

5.1.2.e vraagt of het optuigen van een vergunningstelsel is ingestoken om de schaarste van woningen aan te pakken of om overlast die voortkomt uit B&B aan te pakken. 5.1.2.e antwoordt dat de insteek van de wethouder is om te zorgen dat woningen gebruikt worden om te wonen en te voorkomen dat de woning schaarste oploopt.

5.1.2.e vindt het inconsequent dat mensen die hun woningen verhuren een groot bedrag per dag verdienen en hier geen inkomstenbelasting over betalen. Hier wordt ook niet op gehandhaafd door de gemeente Amsterdam.

Suggesties ten aanzien van Quota/voorwaarden:

- B&B alleen toestaan als het pand eigendom is van degene die B&B wil uitvoeren.
- Op dit moment wordt in stadsdeel West een buurt enquête uitgevoerd voor de Gebiedsagenda 2019 e.v. en één van de vragen heeft ook te maken met vakantieverhuur.
- Geen B&B toestaan in sociale huurwoningen en zorgen voor goede registratie. Het aantal sociale huurwoningen in stadsdeel West verschilt per buurt (veel in Bos & Lommer en weinig in Oud West).
- Quota te bepalen voor elk van de 22 gebieden en niet per stadsdeel, omdat door het gemeentebestuur is gekozen voor een indeling in 22 gebieden.
- Woningdelen (kamergewijze verhuur) kan niet gecombineerd worden met een vorm van toeristisch gebruik of vakantieverhuur.

- Op dit moment wordt de woningvoorraad in Oud West opgesoupeerd door beleggers en toeristen en van belang is dit te reguleren. In principe zouden beleggers geen B&B kunnen starten. Alleen hoofdbewoners mogen dit.
- Het zou goed zijn woonbeleid te ontwikkelen voor elk van de 22 gebieden m.b.t. de woningvoorraad en na te gaan of toeristische verhuur hier in past. Lastig hierbij is dat er geen integraal toeristenbeleid in de stad is.
- Van belang is zo snel mogelijk een beleidsvoornemen neer te leggen m.b.t. B&B met een overgangsrecht voor mensen die voor een bepaald moment al een B&B waren gestart.

Hoe verder

Er wordt een ronde gehouden om over B&B en woningdelen in gesprek te gaan met alle 7 stadsdelen.
Het is goed dat men elkaar nu weet te vinden en bij vragen contact kan opnemen.
Er komt nog een terugkoppeling aan de stadsdelen.

Het overleg wordt om 17.15 uur gesloten.

Gemeente Amsterdam

Verslag

Oriënterend gesprek B&B d.d. 23 oktober 2018, Stadsdeelkantoor Zuid, President Kennedylaan 923, 13.00-14.15 uur

Aanwezig namens de gemeente: 5.1.2.e

Aanwezig namens stadsdeel Zuid:

Notulist:

Agendapunten:

1. Opening en voorstelrondje
2. Planning benoemen: waar zitten we nu (helemaal in het begin, consultatie stadsdelen bij aanvang traject)
3. Uitgangspunten capaciteitsbeleid
4. Hoe leeft B&B bij de stadsdelen?
5. Welke suggesties zijn er ten aanzien van quota / voorwaarden?
6. Hoe gaan we verder?

Nota bene
De agenda wordt als leidraad gebuikt.

1. Opening en voorstelrondje

5.1.2.e opent de bijeenkomst en heet iedereen van harte welkom. Er volgt een kort voorstelrondje. Naast 5.1.2.e zijn er in Zuid nog twee programmamanagers voor een tweetal andere gebieden. Er wordt nog nagegaan of en hoe deze bij het onderwerp zullen worden betrokken. **Actie.**

2. Planning benoemen: waar zitten we nu (helemaal in het begin, consultatie stadsdelen bij aanvang traject)

Inleidende informatie
Op beide dossiers (woningdelen en B&B) worden beleidsmatige wijzigingen voorbereid. De problematiek met betrekking tot woningdelen en B&B's worden op twee aparte bijeenkomsten met de individuele stadsdelen besproken omdat de problematiek binnen de stadsdelen heel divers is.
Het dossier bevindt zich nog in de eerste fase. Doel van deze bespreking is het inventariseren van de stand van zaken (knelpunten, ervaringen) en wensen in stadsdeel Zuid met betrekking tot B&B. Het nieuwe beleid zal te zijner tijd voor inspraak worden vrijgegeven.
Het nieuwe beleid (vergunningen) moet worden verwerkt in de Huisvestingsverordening van 1 januari 2020. Er is gekozen om het als eerste in de Huisvestingsverordening op te nemen omdat deze eenvoudiger en sneller kan worden aangepast (de voorwaarden kunnen in beleidsregels worden opgenomen) dan een bestemmingsplan.
De gemeente heeft besloten de bestaande meldplicht te vervangen door een vergunningsplicht.
Wethouder Ivens benadert het onderwerp niet primair vanuit de overlastproblematiek, maar vanuit het gegeven dat in Amsterdam alle woningen schaars zijn. Hij vindt dat een woning bedoeld is om in te wonen. De mogelijkheden om woningen (deels en onder condities) te verhuren, verhoogt de druk op de woningmarkt en de leefbaarheid.
Tevens zal het aantal vergunningen worden gebonden aan een quotum (per wijk/postcodegebied dan wel deelgebied) zodat de gemeente kan bijstellen qua aantallen.

Gemeente Amsterdam

Het is evident dat de problematiek (overlast en de leefbaarheid) zich vooral in het centrum voordoet . EZ wijst erop, dat diegenen die buiten het centrum overnachten (in een B&B, Airbnb of hotel) toch weer naar het centrum trekken (voor toeristen zijn de Amsterdamse afstanden peanuts). Vandaar dat het onwenselijk wordt geacht om de quota in stadsdelen waarin amper B&B's voorkomen, heel hoog vast te stellen.
De bij de gemeente beschikbare informatie is vooraf toegestuurd, inclusief een kaartje met daarop de bij de gemeente aangemelde officiële B&B's in Zuid (per augustus 2018).
Amsterdam kent in totaliteit circa 2.400 officiële meldingen, maar op de website Airbnb staan al 4.000 B&B's. Het aantal geregistreerde B&B's in Zuid is zeer beperkt.
B&B's en Airbnb worden vaak met elkaar verward en ook buurtbewoners weten veelal niet van welke mogelijkheid de toeristen gebruik maken. B&B's worden meegezogen met de negatieve lading die kleeft aan Airbnb.
Coöperatiewoningen en sociale huurwoningen zijn uitgesloten van deze vorm van verhuur.
Vraag is tevens: wat verstaat Amsterdam onder een B&B? Het karakter wijkt veelal enorm af van een landelijke B&B buiten de grote steden. Mogelijk moet B&B in Amsterdam meer worden gezien als een aanvulling op het hotelaanbod en een mogelijkheid voor bewoners om geld te verdienen.

Voorwaarden waaraan men nu moet voldoen:

1. Airbnb is vakantieverhuur tijdens afwezigheid van de vaste bewoner. In Amsterdam is vakantieverhuur via Airbnb (bewoner is zelf afwezig) tot 2019 maximaal 60 dagen per jaar toegestaan (wordt vanaf die datum teruggeschroefd naar 30 dagen). Overlast is mede een gevolg van een gebrek aan controle door de afwezige eigenaar.
2. B&B: men dient zich éénmalig bij de gemeente aan te melden. De vaste bewoner moet tijdens de verhuur aanwezig zijn en kan zodoende controle uitoefenen. Men mag ongelimiteerd maximaal 40% van de woning verhuren aan toeristen.
   Als men stopt met de B&B, dient men zich officieel af te melden. Het is bij de gemeente niet bekend hoeveel van de ingeschreven B&B's ook daadwerkelijk als zodanig actief opereren.

Indien men zich niet aanmeldt, is men in overtreding en kan worden gehandhaafd. Diegenen die illegaal willen verhuren, zullen ook in de toekomst geen vergunning aanvragen (en zijn daardoor moeilijk te traceren).
Er wordt gedacht aan tijdelijke vergunningen met een looptijd van vijf jaar en overgangsrecht voor bestaande houders (men bestudeert de juridische regelgeving met betrekking tot de dienstrichtlijn en de Huisvestingswet in relatie tot de schaarste). Het is niet toegestaan om de markt (= een dienst) 'op slot te gooien' dus zijn vergunningen voor onbepaalde tijd niet toegestaan.
Er bestaat in Amsterdam een grote behoefte aan grote(re) woningen, maar zolang deze deels kunnen worden verhuurd willen sommige bewoners 'hun kip met de gouden eieren' niet meer inruilen voor een kleinere woning als hun bestaande huis eigenlijk te groot is geworden.
Als B&B's niet worden gereguleerd door vergunningen en een quotum (per stadsdeel, of postcodegebied of gebied) is de vrees gerechtvaardigd dat het aantal explosief gaat groeien. De gemeente wil voorkomen dat 40% per B&B-woning gedurende een heel kalenderjaar wordt onttrokken aan de woningvoorraad.
Indien het net zich over een paar jaar sluit (zie ook de Europese regelgeving) en alle vormen zijn geregisterd bij de gemeente als B&B, zal handhaving op basis van deze regelgeving eenvoudiger worden.

Tijdpad:

- 22 oktober 2018: lancering digitaal platform over B&B en woningdelen waarop alle bewoners één maand kunnen reageren met ideeën. Overigens is het besluit om over te gaan naar vergunningen al genomen (geen inspraak opengesteld).
- Vervolgens volgt nog een stadsdialoog (op 3 en 10 december) met belangengroeperingen, wethouder Ivens en de indieners van leuke ideeën.
- December 2018: formulering uitgangspunten.
- 1 januari 2020: inwerkingtreding Huisvestingsverordening.

Gemeente Amsterdam

Volgens de bestaande voorwaarden van de Huisvestingsverordening mag men geen zelfstandige woning creëren in de eigen woning. Maar veel B&B's worden als zelfstandige eenheid ingericht in strijd met de bestaande voorwaarden en door 'slimmigheidjes' worden deze (evenals de overige voorwaarden) regelmatig omzeild door diegenen die steeds maar weer de randjes opzoeken (zoals de pandjesbazen) hetgeen de handhaving bemoeilijkt:

- men verwijdert een deurpost of kraantje om maar niet te voldoen aan het criterium van 'zelfstandige woning';
- men rekt het maximum aantal toegestane gasten (4 personen) op door baby's en/of peuters niet mee te rekenen;
- de 'uitbater' van de B&B moet de hoofdbewoner zijn maar als deze niet thuis is tijdens de verhuur, kan dit tot overlast kan leiden;
- ontwikkelaars kopen pandjes en baten dit uit via stromannen (huurders);
- veel mensen gaan elders samenwonen, verhuren het hele jaar hun andere woning, beweren dat ze zelf aanwezig zijn in hun B&B maar komen slechts sporadisch even kijken.

Het is dan ook zaak om te zoeken naar een praktischere uitvoering van de voorwaarden. Omdat in principe elke hoofdbewoner een B&B kan runnen, zijn er legio mogelijkheden om mazen in de voorwaarden te benutten. Door invoering van quota kunnen pandjesbazen in de toekomst weliswaar gemaximeerd 'misbruik maken', maar de gemeente wil de goedwillende uitbaters van de B&B's in principe niet laten lijden onder de kwaden.

De Amsterdamse bestemmingsplannen zijn niet uniform en ook vaak afwijkend van de Huisvestingsverordening. Er is besloten om een en ander te gaan regelen via de Huisvestingsverordening omdat die eenvoudiger kan worden aangepast. In beleidsregels kunnen de voorwaarden worden vastgelegd. Het wijzigen van een bestemmingsplan is aanzienlijk complexer.
Er wordt momenteel uitgezocht of de Huisvestingsverordening en de bestemmingsplannen met elkaar in overeenstemming moeten zijn. Een R&D-deskundige stelt, dat de inhoud van beide op elkaar moeten zijn afgestemd.
Een B&B moet in de Amsterdamse Huisvestingsverordening gevestigd zijn in het hoofdgebouw (er is een verbod op schuurtjes, bijgebouwtjes, tuinhuisjes waar B&B's in Noord-Brabant vaak zijn ondergebracht). Ook is een B&B in een caravan op het erf verboden.
Woonboten kennen een eigen verordening: omdat vrijwel geen enkele woonboot in centrum meer wordt bewoond, wordt dit 'misbruik' geregeld in de nieuwe verordening.

Nieuwbouw: momenteel is de verordening niet op nieuwbouw van toepassing. Indien er aantoonbaar een woning wordt gebouwd, wordt deze aan de voorraad toegevoegd mits de woning één dag is bewoond. Als men meteen op de eerste dag een B&B start in een dergelijk huis, ontloopt men alle regels. In Zeeburgereiland worden er al woningen opgeleverd die helemaal zijn geprepareerd op B&B.
Het college is voornemens een uitspraak van de rechter te vragen omdat men door deze ontwikkelingen elke grip op de nieuwbouw verlies. Het is tevens de bedoeling om dit creatieve gebruik in de nieuwe verordening onmogelijk te maken.

Quota en bouwstop hotels

- Bij het vaststellen van de aantallen zal rekening worden gehouden met de reeds bestaande faciliteiten in de diverse gebieden, het aantal toeristen, de overlast, het openbaar vervoer en dergelijke.
- Optie: het centrum krijgt een quotum toegedeeld en de zes stadsdelen gezamenlijk één quotum.
- B&B's zijn niet eenvoudig te verplaatsen (men moet er immers zelf wonen) in tegenstelling tot Airbnb. Indien het quotum in de stadsdelen wordt opgehoogd, valt niet uit te sluiten dat meer mensen een B&B starten om bij te verdienen. De voorwaarden die nu worden gesteld aan een B&B, heeft een remmende werking op legale aanvragen.
- Bij voorkeur zou men quota op straatniveau bepalen (zie de Haarlemmerstraat), maar dat is onuitvoerbaar.

- Het is aannemelijk dat men het aantal B&B's wil bevriezen op het bestaande aantal (de verdeling kan uiteraard schuiven). Airbnb 's zijn voor velen een aantrekkelijkere optie (vooralsnog).
- Er geldt een hotelstop in Amsterdam: alleen de reeds vergunde hotels mogen nog worden gebouwd. Ook de rem op de Airbnb 's kan een aanzuigende werking hebben op de B&B's (nu immers onbegrensd).
- Indien een quotum 'vol' is, zal men een aantal jaren moeten wachten op een volgende verloting.
- Sommige uitbaters hebben hun hoofdinkomen uit hun B&B waaraan nu geen tijdslimiet is verbonden. Na invoering van de bepaaldetijdvergunningen (er wordt gedacht aan vijf/tien jaar), lopen zij, ook bij overgangsrecht, het risico te worden uitgeloot op termijn (alleen in gebieden waar het quotum vol is).
  Wordt men uitgeloot, dat kan met de vrijkomende ruimte niet omzetten in longstay maar wel verhuren aan studenten.

Kanttekeningen Zuid:

- In sociale huurwoningen en corporatiewoningen mogen geen B&B's worden gerealiseerd. 5.1,2,e vindt dat ook deze bewoners de gelegenheid moeten krijgen om iets bij te verdienen. Zij vindt in elk geval, dat de politiek niet moet beweren 'dat iedereen het kan, want arme mensen kunnen geen bijverdienste via hun woning creëren'.
  Er zijn wel mogelijkheden voor huurders van andere woningen, mits hoofdbewoner, deze is ingeschreven op het adres en de eigenaar instemt.
- Het is niet eenvoudig om te controleren of de eigenaren van een B&B inderdaad in huis zijn.
- Er kan wel objectieve controle plaatsvinden waar het de zelfstandigheid van de te huur aangeboden ruimtes betreft.
- Krijgen diegenen die nu een B&B runnen, en zich hebben gemeld, automatisch een vergunning? Kan er een koppeling worden gemaakt tussen overlast en het verstrekken van een vergunning?
  5.1,2,e zegt dat er hard wordt gewerkt aan de vorm van het overgangsrecht omdat de Huisvestingswet en de Europese Dienstrichtlijn haaks tegenover elkaar staan. Men wil beide op één lijn krijgen. Het is niet duidelijk hoeveel rechten de huidige uitbaters aan de bestaande situatie kunnen ontlenen. Overlast is niet zozeer aan de orde in deze discussie (men kan melden bij politie).
- Kernpunt voor het nieuwe beleid: de wens van de wethouder om de bestaande woonvoorraad te beschermen. De doorstroming op de woningmarkt is vrijwel stil gevallen mede als gevolg van de diverse verdienmodellen en de gemeente heeft momenteel geen knoppen om de hoeveelheid B&B's te bepalen.
- Zuid kent veel particulier huizenbezit. Dat betekent dat het aantal B&B's snel kan toenemen als er geen rem op wordt gezet.
- Wordt er voldoende gelet op de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van het toekomstige beleid?
- 5.1,2,e vindt dat er óf geen enkel óf overal een quotum moet worden bepaald om te voorkomen dat 'men nat gaat' gezien de reële kans dat men tegen elkaar wordt uitgespeeld.
  Vastgoedeigenaren zijn goed op de hoogte van de quota en zullen daarop inspelen: zij realiseren zich maar al te goed dat de afstanden binnen Amsterdam voor toeristen geen enkel bezwaar zijn en dat zij net zo makkelijk een onderkomen accepteren in de verderaf gelegen stadsdelen.
- Er zijn geen actuele objectieve cijfers beschikbaar van Airbnb, woningdelen en B&B. Dat maakt het fijnmazig draaien aan knoppen om de situatie op wijkniveau te beïnvloeden vrijwel onmogelijk.
- 5.1,2,e vraagt nadrukkelijk aandacht voor de beleving van bewoners in De Pijp/Rivierenbuurt: veel van de oorspronkelijke bewoners beklagen zich bij het stadsdeel over de enorme stroom toeristische verhuur en de enorme hoeveelheid studenten (kamerdelen/Airbnb) waardoor zij zich in toenemende mate ontheemd voelen.
  Het komt steeds meer voor dat er per portiek nog slechts één 'oorspronkelijke bewoner' woont en dat de overige huizen allemaal onderdak verlenen via een van de genoemde constructies. De bewoners hebben geen enkele greep op deze ontwikkelingen in hun directe omgeving.
  Doordat bewoners met het huisvesten van toeristen geld kunnen verdienen, is in De Pijp een grote tweedeling aan het ontstaan. In De Pijp wonen in absolute aantallen zowel zeer veel welvarende

Gemeente Amsterdam

als zeer veel arme mensen (meer dan in Zuidoost, Nieuw-West en Noord): de middengroep ontbreekt vrijwel. 5.1.2.e vindt het schrijnend dat deze arme groepen vrijwel niet kunnen profiteren van de diverse bijverdienmodellen maar daarentegen wel geconfronteerd worden met de overlast en tevens lijdzaam moeten toekijken hoe anderen wel aanzienlijke bedragen met hun huis.
Daar waar de portiekwoningen particulier worden verhuurd, worden deze uit de sociale huursector gelicht en vervolgens ingezet voor lucratieve doeleinden.
5.1.2.e pleit ervoor om het ook voor de sociale huurwoningen mogelijk te maken om kamers te verhuren.
Bewoners van huurwoningen kunnen tegenwoordig amper meer binnen hun eigen woongebied verhuizen gezien de enorme prijsstijgingen. Zodoende blijft men en gaat een deel over tot verhuur van kamers die ze niet meer nodig hebben, bijvoorbeeld omdat de kinderen de deur uit zijn.

- 5.1.2.e zegt dat de geregistreerde B&B's geen overlast veroorzaken. Maar wethouder Ivens wil ook dit bijverdienmodel gaan reguleren zodat er kan worden ingegrepen als ook het aantal B&B excessief mocht gaan stijgen.
- 5.1.2.e vindt het van groot belang om per gebied een compleet zicht te krijgen op de daadwerkelijke diverse verdienmodellen.
- In de donkergekleurde gebieden op het kaartje, bevinden zich de meeste B&B's. Daar vertoeven overdag ook de meeste toeristen (Museumplein, Vondelpark, De Pijp) en ondervindt men de meeste overlast. 5.1.2.e zegt dat de bewoners ' ook op andere fronten smeken om een centrumregiem' in verband met het vuil op straat, de drukte enz. Zij is zelf ook voorstander van het uitbreiden van het centrumregiem: Oud-Zuid wordt immers ook overlopen.
- Dus, volgens de drie adviseurs van Zuid, als Centrum een streng quotum wordt toebedeeld, dient dat ook te gelden voor de drukke delen van Zuid. Leg Centrum dus niet eerst een ander quotum op om dat vervolgens weer te moeten gaan repareren. Op het moment dat het nieuwe beleid ingaat, zal het immers alleen nog drukker zijn geworden (1 januari 2020). Als het centrumregiem wordt doorgetrokken, vereenvoudigt dat de handhaving en leefbaarheid in Zuid.
- Suggestie: rek de grens desnoods (met het oog op de toekomst) meteen op tot de A10. Dat zou, aldus 5.1.2.e aansluiten op de visie van toeristen op de stad en voorkomt een waterbedeffect. De openbare ruimte buiten de ring kan veel meer drukte opvangen. Nota bene: de woningen ter plekke staan al wel onder druk, meent 5.1.2.e
  5.1.2.e is geen voorstander van een gelijk regiem binnen alle gebieden de ring.
- 5.1.2.e zegt dat het naar haar beste weten momenteel (nog) niet vaak gebeurt dat vastgoedeigenaren 'stromannen' in een B&B plaatsen.
  5.1.2.e ziet dit wel als een reëel risico voor de toekomst bij ongewijzigd beleid (vastgoedeigenaren zullen de nog beschikbare quota in andere stadsdelen willen opvullen).
  Terzijde: 5.1.2.e zegt dat stadsdeel Zuidoost al dermate veel problemen heeft, dat men nog meer ellende verwacht als het aantal B&B's toeneemt. Het stadsdeel pleitte dan ook voor een rem op het uit te geven aantal vergunningen.
- Zuid is bezig met een uitbreiding van het brancheringsinstrumentarium om bepaalde uitwassen te weren. Voorbeeld: de in de Ferdinand Bolstraat in een begane grondpand geopende 'Luggage Storage Drop & Go'. Deze faciliteit stuit op veel verzet van de bewoners, met name omdat hierdoor weer woonruimte wordt opgeslokt.
- In het nieuwe bestemmingsplan De Pijp worden B&B's niet apart vermeld.
- Het stadsdeel vindt het uitermate belangrijk, dat in alle communicatie klip-en-klaar wordt gemaakt of het woningdelen, Airbnb dan wel B&B's betreft. Dat is vaak erg onduidelijk voor burgers (blijkt al uit de reacties op het platform).
- 5.1.2.e oppert, om een limiet op te leggen voor het aantal B&B's per pand om zodoende de overlast te beperken. Definitie van pand: één portiek. Dit omdat de mede-portierbewoners vooral overlast ervaren in de trap. Zuid heeft veel portiekwoningen, galerijwoningen en grondgebonden aaneengesloten bouwblokken met eensgezinswoningen.
  Nadeel: dreigende rechtsongelijkheid (aldus 5.1.2.e) anderzijds mag er in een bepaald blok ook slechts een beperkt aantal horecazaken worden gevestigd (hetgeen wel wordt geaccepteerd).

- 5.1,2,e oppert om als eis te stellen: één B&B per eigenaar (natuurlijke persoon/op naam van). Dit om te voorkomen dat de vastgoedmagnaten op basis van de regels het volledige quotum gaat invullen.
  5.1,2,e zegt dat dit model al wordt uitgezocht. De vergunning wordt in elk geval afgegeven op persoon en pand (men kan deze dus niet meeverhuizen).
- 5.1,2,e zegt dat de Omgevingswet aanzienlijk meer participatie verlangt met betrekking tot vergunningen.
- Probleem: diegenen die overlast ervaren, zijn vaak de directe de buren van diegenen die geld verdienen met B&B's.
- Woningdelen, B&B, Airbnb: 5.1,2,e pleit ervoor om de sturingsinstrumenten van deze vormen tegelijkertijd bestuurlijk op te pakken. Hij voorziet een fikse impact op de huizenprijzen. Moet een en ander al dan niet Kabinet worden behandeld? Kortom: breng de mogelijke impact van deze drie vormen in kaart.
  5.1,2,e zegt dat de B&B-problematiek als eerste (samen met woningdelen) wordt opgepakt (via de Huisvestingsverordening). Deze mag maximaal één keer per jaar worden gewijzigd dus zullen de voorwaarden in de beleidsregels worden opgenomen (wel naar bevind van zaken eenvoudig tussentijds te wijzigen).
- Het quoteren van B&B's kan ertoe leiden dat een deel van het woningdelen wordt opgelost (er komt immers meer woonruimte).
- Handhaving: er zijn legio onderwerpen die om handhaving vragen maar handhaving blijft op alle fronten achter bij de wensen en frustratie van de bewoners en beleidsontwikkelaars, aldus 5.1,2,e Dus zorg voor een regeling die zo min mogelijk handhaving vereist. Zij heeft geen fiducie in handhaving. Ook als er wordt opgetreden, zal de situatie snel weer in de oude staat worden gebracht (sancties zijn niet afschrikwekkend en overtredingen zijn rendabel). Dus timmer de voorkant dicht.
- Klachtenmeldingen over woningdelen worden momenteel allemaal onderzocht, aldus 5.1,2,e Dit voorkomt misbruik evenwel niet. Bovendien zijn er miljoenen boetes uitgedeeld, maar slechts 10% wordt geïnd.
  5.1,2,e zegt dat de nieuwe situatie met vergunningen, handhaving in de toekomst zal vereenvoudigen. Ook voor Airbnb wordt een registratieplicht op adresniveau ingevoerd.
  Bij vergunningen vervalt het boetesysteem en kan men andere waarschijnlijk doeltreffendere maatregelen treffen, aldus 5.1,2,e (men kan vergunning intrekken). Er moet nog worden nagedacht over de meest adequate sancties.
- 5.1,2,e vraagt aandacht voor een nieuw heftig fenomeen als gevolg van de lucratieve woningmarkt: het indienen van klachten over buren, leidt tot pestgedrag. Veel bewoners zullen derhalve geen klachten durven door te geven omdat ze onder druk worden gezet. Anoniem melden helpt niet (de herkomst van de melding wordt toch vaak bekend of vermoed).
  Ouderen worden uit hun woning gepest omdat men meer kan verdienen met de woningen.
  5.1,2,e zegt dat door middel van handhavingsweken per buurt kan worden voorkomen, dat men klachten kan herleiden.
  5.1,2,e zegt dat de Haarlemmerstraat niet op huisnummerniveau al op die wijze wordt nagelopen op een scala problemen (op vervuiling, woningdelers). Dat is een eerlijke en minder riskante aanpak.
- 5.1,2,e dringt aan op een sluitende centrale registratie van de vergunningen. Hoewel kamersgewijze verhuur in de BAG moet worden geregistreerd, gebeurt dat eigenlijk nooit. Nota bene: dit aspect zal met 5.1,2,e worden besproken. **Actie.**

6. **Hoe gaan we verder?**
   - Terugkoppeling vervolg traject: hierover worden nog nadere afspraken gemaakt.
   - Er komt nog een officiële adviesronde langs de stadsdelen. 5.1,2,e vindt het verstandig om portefeuillehouder Capel tijdig te informeren over de ontwikkelingen inzake de drie sporen gezien de samenhang.
     Besloten is, aldus 5.1,2,e om het onderwerp aan te kaarten op het stadsbrede portefeuillehoudersoverleg op 19 november.

Gemeente
Amsterdam

5.1,2,e zegt dat ook de stadsdeelcommissies tijdig geïnformeerd en betrokken moeten worden:
5.1,2,e zegt dat dit per product zal gebeuren.

- Het nieuwe beleid is te zijner tijd inspraakplichtig.

Afspraken over het verslag

- Het verslag zal aan alle deelnemers van het gesprek worden toegestuurd. Aanvullingen/correcties zijn welkom evenals suggesties ~~op basis van het verslag van de gebiedsmakelaar uit Sloten.~~

Commented 5.1,2,e **]:** Dit hoort thuis in het gespreksverslag van stadsdeel Nieuw-West.

Vervolgens sluit 5.1,2,e de bespreking om 15.15 uur en dankt iedereen voor zijn/haar inbreng.

Gemeente Amsterdam

Verslag

Oriënterend gesprek B&B d.d. 22 oktober 2018, Stadsdeelkantoor Zuidoost, Anton de Komplein 150, 10.00-11.05 uur

Aanwezig namens de gemeente: 5.1.2,e

Aanwezig namens stadsdeel Zuidoost:

Notulist:

Agendapunten:

1. Opening en voorstelrondje
2. Planning benoemen: waar zitten we nu (helemaal in het begin, consultatie stadsdelen bij aanvang traject)
3. Uitgangspunten capaciteitsbeleid
4. Hoe leeft B&B bij de stadsdelen?
5. Welke suggesties zijn er ten aanzien van quota / voorwaarden?
6. Hoe gaan we verder?

Nota bene
De agenda wordt als leidraad gebuikt.

1. Opening en voorstelrondje

5.1.2.e opent de bijeenkomst en heet iedereen van harte welkom. Er volgt een kort voorstelrondje.
5.1.2.e is als jurist met name belast met bestemmingsplannen en heeft veel te maken gehad met Huisvestingsverordeningen. Hij vindt dat de afstemming tussen beide nog wel eens te wensen overlaat.
5.1.2.e is mede aanwezig omdat hij in zijn gebied wordt geconfronteerd met de ontwrichtende effecten van het hoge aantal woningdelers in de grote wooncomplexen.

2. Planning benoemen: waar zitten we nu (helemaal in het begin, consultatie stadsdelen bij aanvang traject)

Inleidende informatie
Op beide dossiers (woningdelen en B&B) worden beleidsmatige wijzigingen voorbereid. De problematiek met betrekking tot woningdelen en B&B's worden op twee aparte bijeenkomsten met de individuele stadsdelen besproken.
Het dossier bevindt zich nog in de eerste fase. Doel van deze bespreking is het inventariseren van de stand van zaken (knelpunten, ervaringen) en wensen in stadsdeel Zuidoost met betrekking tot B&B.
Het is evident dat de problematiek (overlast en de leefbaarheid) zich vooral in het centrum voordoet , maar het college heeft behoefte aan ervaringen in de diverse stadsdelen met B&B. EZ wijst erop, dat diegenen die buiten het centrum overnachten (in een B&B, Airbnb of hotel) toch weer naar het centrum trekken (voor toeristen zijn de Amsterdamse afstanden peanuts). Vandaar dat het onwenselijk is om de quota in stadsdelen waarin amper B&B's voorkomen, heel hoog vast te stellen.
De bij de gemeente beschikbare informatie is vooraf toegestuurd, inclusief een kaartje met daarop de bij de gemeente aangemelde officiële B&B's in Zuidoost (per augustus 2018).
Amsterdam kent in totaliteit circa 2.400 officiële meldingen, maar op de website Airbnb staan al 4.000 B&B's.

Gemeente Amsterdam

B&B's en Airbnb worden vaak met elkaar verward en ook buurtbewoners weten veelal niet van welke mogelijkheid de toeristen gebruik maken.
Coöperatiewoningen en sociale huurwoningen zijn uitgesloten van deze vorm van verhuur.

Voorwaarden waaraan men nu moet voldoen:

1. Airbnb is vakantieverhuur tijdens afwezigheid van de vaste bewoner. In Amsterdam is vakantieverhuur via Airbnb (bewoner is zelf afwezig) tot 2019 maximaal 60 dagen per jaar toegestaan (wordt vanaf die datum teruggeschroefd naar 30 dagen).
2. B&B: men dient zich éénmalig bij de gemeente aan te melden. De vaste bewoner moet tijdens de verhuur aanwezig zijn. Men mag ongelimiteerd maximaal 40% van de woning verhuren aan toeristen.

De gemeente heeft besloten de bestaande meldplicht te vervangen door een vergunningsplicht.
Wethouder Ivens benadert het onderwerp niet primair vanuit de overlastproblematiek, maar stelt dat alle woningen in Amsterdam schaars zijn en dat een woning bedoeld is om in te wonen (al mag men gereguleerd best nog iets bijverdienen met legale verhuur).
Er bestaat aan Amsterdam een grote behoefte aan grote(re) woningen, maar zolang deze deels kunnen worden verhuurd willen sommige bewoners 'hun kip met de gouden eieren' niet meer inruilen voor een kleinere woning als hun bestaande huis eigenlijk te groot is geworden.
Als B&B's niet worden gereguleerd door vergunningen en een quotum (per stadsdeel, of postcodegebied of gebied) is de vrees gerechtvaardigd dat het aantal explosief gaat groeien.

Tijdpad: 1 januari 2020: inwerkingtreding Huisvestingsverordening. 22 oktober 2018: lancering digitaal platform over B&B waarop alle bewoners één maand kunnen reageren met ideeën en dergelijke.
December 2018: formulering uitgangspunten.

Volgens de bestaande voorwaarden van de Huisvestingsverordening mag men geen zelfstandige woning creëren in de eigen woning. Maar veel B&B's worden als zelfstandige eenheid ingericht in strijd met de bestaande voorwaarden maar door 'slimmigheidjes' worden deze (evenals de overige voorwaarden) regelmatig omzeild hetgeen de handhaving bemoeilijkt:

- men verwijdert een deurknop of kraantje om maar niet te voldoen aan het criterium van 'zelfstandige woning';
- men rekt het maximum aantal toegestane gasten (4 personen) op door baby's en/of peuters niet mee te rekenen;
- de 'uitbater' van de B&B moet de hoofdbewoner zijn maar als deze niet thuis is tijdens de verhuur, kan dit tot overlast kan leiden;
- ontwikkelaars kopen pandjes en baten dit uit via stromannen (huurders).

Anderzijds biedt een B&B bewoners en toeristen ook de nodige voordelen :

- men kan iets bijverdienen
- men komt in aanraking met andere culturen (alleen als de B&B ook daadwerkelijk wordt bewoond)

Vandaar dat zal worden nagegaan welke voorwaarden noodzakelijk en handhaafbaar zijn qua uitvoering waar het de B&B's betreft. Alle charmante initiatieven die in Amsterdam zijn ontwikkeld (zoals de B&B's) dreigen te ontsporen

De Amsterdamse bestemmingsplannen zijn niet uniform en ook vaak afwijkend van de Huisvestingsverordening. Er is besloten om een en ander te gaan regelen via de Huisvestingsverordening omdat die eenvoudiger kan worden aangepast. In beleidsregels kunnen de voorwaarden worden vastgelegd. Het wijzigen van een bestemmingsplan is aanzienlijk complexer.

Quota:
bij het vaststellen van de aantallen zal rekening worden gehouden met de reeds bestaande faciliteiten in de diverse gebieden, het aantal toeristen, de overlast, het openbaar vervoer en dergelijke.

Optie: het centrum krijgt een quotum toegedeeld en de zes stadsdelen gezamenlijk één quotum. B&B's zijn niet eenvoudig te verplaatsen (men moet er immers zelf wonen) in tegenstelling tot Airbnb. Indien het quotum in de stadsdelen wordt opgehoogd, valt niet uit te sluiten dat meer mensen een B&B starten om bij te verdienen.

Er geldt een hotelstop in Amsterdam: alleen de reeds vergunde hotels mogen nog worden gebouwd.

Kanttekeningen Zuidoost en 5.1.2.e

5.1.2.e wijst erop dat ook de bestemmingsplannen zullen moeten worden gewijzigd. Als dat niet gebeurt, loopt men tegen problemen aan bij handhavingsverzoeken. Hij verwijst naar de ervaringen met woningdelen. Er kan dus niet in beleid worden opgenomen, dat de gemeente de kwestie wil gaan regelen via de Huisvestingsverordening. De brief van het college aan de gemeenteraad d.d. 6 februari 2018 is niet correct. De gemeente kan niet zeggen: 'We gaan het niet regelen omdat de tijd daarvoor ontbreekt'.
5.1.2.e zegt dat in de Huisvestingsverordening al voorwaarden zijn opgenomen voor B&B's maar dat die niet overal in lijn zijn met de bestemmingsplannen. Die voorwaarden worden aangepast. Over de aanpassing van de bestemmingsplannen vindt nader overleg plaats. Er wordt gedacht aan een parapluie-bestemmingsplan om in één keer alle bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met de voorwaarden zoals die worden opgenomen in de Huisvestingsverordening. Of en zo ja op welke termijn dit mogelijk is, wordt nader onderzocht.
5.1.2.e verwacht aan stroom reacties op een dergelijk parapluie-bestemmingsplan omdat er bijvoorbeeld ook rekening moet worden gehouden met parkeren in relatie tot B&B's. Het foute beeld dat door de brief is opgeroepen, dient te worden gerepareerd.

Inventarisatie Zuidoost

- In Heesterveld bevindt zich een 'Creative Community': voorheen was hier een B&B gevestigd. Inmiddels is het een hotel. De B&B paste goed bij de ontwikkelende culturele hotspot.
- In de H-buurt liggen veel grote wooncomplexen met zowel legaal/illegaal woningdelen, drugspanden met drugsgerelateerde overlast, veel insluipers en veel inplaatsing van kwetsbare huishoudens (waarop men geen zicht meer heeft). Deze grote woningcomplexen zijn moeilijk te beheren. Het is niet duidelijk wat de gevolgen van een groei van B&B's in deze flats kunnen zijn: nog meer (extra) druk is zeer onwenselijk.
- Er zijn veel meldpunten voor overlast, maar de onderlinge communicatie is ondermaats waardoor de bij de gebiedsmakelaar bekende informatie soms ruim een jaar achterloopt bij de actuele situatie. De bewoners kunnen de gebiedsmakelaars ook moeilijk bereiken.
- Er is nadrukkelijk sprake van illegale kamersgewijze verhuur (is dus geen B&B).
- 5.1.2.e heeft geen zicht op eventuele B&B's in zijn wijk. Airbnb is daarentegen wel herkenbaar.
- In de gemengde complexen werd door de gemeente ingezet op het verhogen van de leefbaarheid, maar de koopwoningen worden vaak te huur aangebonden hetgeen heeft geleid tot verloedering. Er is sprake van woningdelen, kwetsbare huishoudens worden in toenemende mate in de H-buurt geplaatst omdat het aantal mutaties stijgt (nu al 60% terwijl de afspraak was 30% van de mutaties). Vandaar de oproep om de discussie over B&B's waar het de grote wooncomplexen betreft ('op zichzelf een moeilijk te beheren buurtje'), te bezien in een breder geheel omdat de feitelijke situatie afwijkt van de gemiddelde woonstraat.
- De problemen in Zuidoost concentreren zich met name in de hoogbouw (ook koop) maar ook de lage nieuwbouw wordt in toenemende mate geconfronteerd met problemen. Er worden steeds meer woningen opgekocht door ontwikkelaars ('er zitten grote advocatenkantoren achter: de afdeling Vergunningen kan de namen zo noemen').
- In Zuidoost betreft het met name woningdelen: er zijn nog weinig meldingen over B&B's. Er wordt wel geklaagd over 'hotelletjes'.
- Er trekken steeds meer toeristen/studenten van allerlei nationaliteiten naar Zuidoost: 'met zijn vijven in één pand en maar blowen'.
- De leefbaarheid komt steeds verder onder druk te staan dus is het niet wenselijk als de politiek zou beslissen om aan de randen van de stad een ongebreidelde uitbreiding mogelijk te maken van B&B's zonder dat de handhaving daarmee gelijke tred houdt. Regel eerst de handhaving.

- Er worden problemen gesignaleerd die uit samengestelde onderdelen bestaan. Er werd al illegaal verhuurd voordat 'woningdelen' zijn intrede deed. In de sociale huurwoningen worden elke avond een paar matrassen gegooid die 's ochtends weer worden opgeruimd (van enige handhaving is geen sprake): 'De miljonairs zitten in het centrum van de stad, en Zuidoost wordt opgescheept met het putje van de woningmarkt en diegenen die tijdelijke huisvesting zoeken'.
- Metro 53 wordt steeds meer bevolkt door toeristen die aan het eind van de lijn instappen (locatie meerdere hotels).
- De leegstaande kantoren in Diemen (ligt naast de Venserpolder) worden omgebouwd tot hotels en ook die gasten trekken naar het centrum.
- De mogelijkheden tot woningdelen hebben door een gebrek aan handhaving (de kaders zijn ontoereikend) geleid door andere vormen van bewoning dan voorzien waardoor gebieden/complexen onder druk staan.
- Houdt bij het uitrollen van het beleid rekening met de mogelijkheden van de diverse gebieden (het mag niet botsen met de doelstellingen voor dat gebied) en de handhaafbaarheid (aan de voorkant).
- Als centrum geen problemen had ervaren maar deze zich zouden hebben beperkt tot Zuidoost, was het onderwerp nooit op de politieke agenda van de gemeenteraad gekomen: 'Zuidoost heeft nog meer problemen die moeten worden aangepakt'. Gemeentelijk beleid laat ontwikkelingen toe die de sociale cohesie aantasten (maar pas over aantal jaren in cijfers is terug te zien).
- De druk op Zuidoost om de leefbaarheid hoog te houden, is immens. De wijken dringen nadrukkelijk aan op handhaving. Eerst moeten de kaders goed zijn voordat beleid wordt uitgevoerd. Kijk vooraf nadrukkelijk eerst naar de gevolgen van het beleid voor een gebied en sluit bijvoorbeeld bepaalde wijken (hoge complexen) uit gezien de overige bestaande problematiek.
- De optie om te kunnen bijverdienen, heeft risico's. Bijverdienen wordt de belangrijkste motivatie.
- De aanwezigen kennen geen enkel voorbeeld van een 'voorbeeldige B&B' in Zuidoost. Er is één B&B bekend vanwege problemen met de VvE en één B&B-aanvrager (aan de rand van Bijlmer Oost) is doorverwezen naar de centrale stad.
- FD-buurt: men vreest dat woningen worden gesplitst ten behoeve van woningdelen en dat er geen rem op staat omdat er geen middelen zijn voor sturing en handhaving.
- In Zuidoost hebben mensen met een beetje geld een huis gekocht maar zij kunnen niet zo maar weer verhuizen nu de sfeer in hun directe omgeving volledig is gewijzigd door het woningdelen ('dat veelal minder gezellig en leuk publiek trekt waardoor het onaangenaam wordt'). De frustraties van deze eigenaren groeit. Door de verloedering (ook in wijken met laagbouw) vrezen eigenaren van koopwoningenwaardedaling (zelfs in Geerdinkhof): 'De huizen worden helemaal uitgewoond'. 5.1,2,e verwijst klagers naar de centrale stad.
- Handhaving in de grote complexen is geen sinecure. Er is geen beheer meer, de VvE's laten steken vallen. Zuidoost is bevreesd voor besmettingsgevaar naar aanpalende buurten.
- De buurten verwachten dat het stadsdeel samen met de bewoners optrekt ten gunste van de sociale cohesie/het buurtgevoel en men begrijpt dan ook niet dat dezelfde gemeente de vergunningen afgeeft. Gebiedsmakelaars willen de sociale cohesie borgen en beschermen. Men weet ook niet hoe de handhaving kan worden verbeterd.
- Voor alle informatie over B&B kan men terecht op de website www.amsterdam.nl via het zoekvenster B&B en telefoontjes via 14020 worden doorgezet naar 5.1,2,e / 5.1,2,e

Bestemmingsplannen/Huisvestingsverordening

- 5.1,2,e in Amsterdam worden B&B's al langere tijd toegestaan. Deze mogelijkheden zijn niet in alle bestemmingsplannen geregeld. Zuidoost heeft steeds geprobeerd de bestemmingsplannen aan te passen maar een aantal oude moeten nog worden aangepast. In sommige stadsdelen is geprobeerd het bestemmingsplan aan te passen maar door een stroom zienswijzen, heeft men B&B weer geschrapt. Kortom: veel bestemmingsplannen zijn dus niet aangepast op de bestaande regelingen. 5.1,2,e vindt dit zeer onwenselijk.
  Bestemmingsplannen werken niet via vergunningen. Als een bestemmingsplan B&B toestaat, kan men die mogelijkheid niet eenvoudig intrekken. Het beleid zal hiermee rekening moeten houden.

Gemeente Amsterdam

In Zuidoost is B&B niet in alle bestemmingsplannen toegestaan (meent 5.1,2,e 5.1,2,e gaat dit nog even checken).
De aanpassing van een bestemmingsplan vergt meer tijd dan wijziging van de Huisvestingsverordening.
Bestemmingsplannen worden door de stadsdelen gehandhaafd, de Huisvestingsverordening door de dienst Wonen. 5.1,2,e pleit er met klem voor om de handhaving bij één dienst onder te brengen.

- In stadsdeel West of Nieuw-West is men bezig met woningdelen. Er is een project opgestart om de woningdeel- Huisvestingsverordening (omzettingsvergunning) af te stemmen met het bestemmingsplan. Men wil anticiperen op de Omgevingswet. 5.1,2,e adviseert 5.1,2,e / 5.1,2,e om na te gaan hoe men dit woningdelen wil gaan regelen (mogelijk kan men erop aanhaken wat betreft de B&B).
- Zuidoost wil het aandeel sociale huurwoningen dat boven gemiddeld ligt terugdringen (vanwege de bestaande problematiek) en is dan ook bezorgd over de wensen van de wethouder om 60% van de nieuwbouw te gaan bestemmen voor sociale huurwoningen.

5. Welke suggesties zijn er ten aanzien van quota / voorwaarden?

Conclusie: Zuidoost heeft geen behoefte aan een fors quotum voor B&B's omdat men vreest dat deze anders zullen worden ingevuld en handhaving ontbreekt . Bovendien wil Zuidoost eerst de andere pregnante problemen/uitdagingen oppakken in de kwetsbare wijken.

6. Hoe gaan we verder?

- 5.1,2,e pleit ervoor om te zijner tijd als het beleid is vastgesteld, een aparte unit bij de gemeente in te richten die de gebieden (en gebiedsmakelaars) kan ondersteunen en adviseren.
  5.1,2,e is het hiermee eens: het is ook niet duidelijk wie uiteindelijk kan adviseren of een vergunning voor woningdelen al dan niet wordt verleend. De dienst Wonen wil de bal graag leggen bij de gebieden, maar het is de vraag of die wel geëquipeerd zijn om een dergelijke aanvraag te toetsen. Dus leg de toetsing voor de vergunningen voor de B&B's bij de dienst Wonen.
- Terugkoppeling vervolg traject: hierover worden nog nadere afspraken gemaakt. Zuidoost wil graag op de hoogte worden gehouden.
- De dienst R&D is inmiddels aangehaakt (contactpersoon: 5.1,2,e). 5.1,2,e geeft de naam door aan 5.1,2,e
- Het nieuwe beleid is te zijner tijd inspraakplichtig.

Afspraken over het verslag

- Het verslag zal aan alle deelnemers van het gesprek worden toegestuurd. Aanvullingen/correcties zijn welkom.
- Gezien de aard van het gesprek, zal de notulist een uitvoerig verslag opstellen.
- Op 1 november volgt er nog een gesprek over woningdelen.

Vervolgens sluit 5.1,2,e de bespreking en dankt iedereen voor zijn/haar inbreng.

Hand-out VVAB over B&B
t.b.v. gesprek met Laurens Ivens op 3 oktober 2018, 19.25 - 19.45 uur

Logies onder controle

De VVAB onderschrijft de inzet van de wethouder om meer grip te krijgen op B&B. De alsmaar groeiende bezoekersstromen dragen bij aan verslechtering van het leefklimaat, ontwrichting van de woningmarkt en verdere commercialisering van de stad. Het bestrijden van de negatieve effecten is noodzakelijk maar niet toereikend. Volumebeleid is cruciaal voor de gewenste omslag en herstel van de balans.
Eigenlijk zouden woningen niet moeten worden gebruikt als (semi-) commerciële logies-voorziening. In de praktijk komen we al een heel eind als de mazen in de hotelstop worden gedicht, shortstay in zijn huidige vorm wordt afgeschaft en alle overige vormen van logies streng worden gereguleerd en op beperking van de capaciteit worden gestuurd. Als het aan de VVAB ligt wordt de fraudegevoelige vakantieverhuur van *hele* woningen verboden, zodat alleen de (aangescherpte) B&B regeling resteert.

Extra regulering B&B

1. De VVAB kan zich vinden in het voornemen van de wethouder om de voorschriften en het gewenste capaciteitsbeleid voor B&B te regelen in de Huisvestigingsverordening en bijbehorende beleidsregels. De vergunning, met gebiedsgerichte quota, lijkt een passend instrument. De VVAB tekent daarbij aan dat het voor bepaalde drukke delen van de (binnen)stad ook mogelijk moet zijn om ten behoeve van de leefbaarheid een quotum van nul te hanteren.
2. De vergunningplicht voor B&B geldt alleen voor de bestaande woningvoorraad. Zodra nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd, behoren deze -naar het oordeel van de VVAB- automatisch tot de actuele, dan bestaande woningvoorraad en zou de huisvestingsverordening ook daarvoor moeten gelden, inclusief de vergunningsplicht. In elk geval dient de B&B-regeling zo te worden uitgewerkt dat bewoners van nieuwbouwwoningen niet over meer mogelijkheden voor B&B beschikken dan de reeds vergunningplichtige bewoners in woningen behorend tot de 'oude' woningvoorraad.
3. Het voorziene overgangsrecht lijkt evenwicht te houden tussen honorering van 'verworven' rechten en het belang van handhaving van de reeds bestaande en door veranderende omstandigheden ingegeven voorwaarden. In elk geval moet voorkomen worden dat delen van woningen als B&B worden verhuurd die niet voldoen aan de geldende brand- en bouwvoorschriften.
4. De VVAB is blij met de voorgenomen intensivering van de handhaving van B&B's. Mochten de reguliere en extra middelen niet toereikend zijn om alle panden waarvoor een B&B-vergunning wordt aangevraagd vooraf te inspecteren, dan zal daar alsnog in moeten worden voorzien.
5. De huidige regels voor B&B kunnen verder worden aangescherpt:

- De B&B-ruimte bestrijkt maximaal 40% van de oppervlakte van een zelfstandige woonruimte waar deze deel van uitmaakt. Dat percentage zou omlaag kunnen.
- Er mogen per B&B maximaal 4 gasten worden ondergebracht in 'vaste' kamers. Eigenaren die de regeling willen 'optimaliseren' kunnen voorzien in vier kamers, met (op papier) 1 gast per kamer. Het verdient de voorkeur om voor te schrijven 'maximaal 4 gasten in ten hoogste twee vaste kamers'. .
- Mocht de (aangescherpte) regeling voor vakantieverhuur worden gecontinueerd, dan dient deze niet te gelden voor vergunninghouders van B&B (de toevoeging 'niet in hetzelfde kalenderjaar' is niet meer relevant).