


Voorstel B&B op zolderetages.

Sinds 2020 speelt de vraag of een zolderetage gebruikt mag worden als B&B. Het (vorige) college heeft op 24 mei 2022 gekozen voor de derde optie uit de voordracht (die de Huisvestingsverordening 2023 betrof), te weten voorlopig toestaan dat een B&B op een zolderetage, dus los van de ruimte waar de B&B-eigenaren wonen, kan zijn gevestigd. Maar met de toevoeging dat een definitieve keuze zou worden opgenomen in de Huisvestingsverordening van 2024.

Voorstel:

Het voorlopig besluit definitief maken en toestaan dat zolderetages kunnen worden gebruikt als B&B.

Onderbouwing:

- Het alsnog verbieden van B&B's op zolders is een duidelijke breuk met het verleden. Een breuk die het college in eerste instantie met de Huisvestingsverordening van 2021 wilde bekrachtigen, maar bij motie door een meerderheid van de raad werd verworpen;
- De motie, inhoudende dat de situatie van voor 2020 (B&B op zolder is toegestaan) zou blijven gelden, was van coalitiepartij D66. Het is de vraag of politiek de kaarten nu anders liggen;
- Dat een zolderetage wellicht brandonveiliger is, was een argument dat de raad niet overtuigde, omdat de verhuurder aansprakelijk is voor de brandveiligheid en het een gemeentelijke taak is om op de bouwvoorschriften en brandveiligheid te handhaven;
- 5.1, 2, i ;
- Dat er meer kans is op overlast, vond de raad ook geen argument. Immers, anders dan bij vakantieverhuur, is de B&B-eigenaar makkelijk te benaderen, want aanwezig in hetzelfde pand, doorgaans zelfs hetzelfde trappenhuis;
- Het gaat uiteindelijk maar om weinig zaken, dus het is de vraag of het de commotie waard is;
- Voor de B&B-branche is het een kleine opluchting, nu ze met de verordening van 2024 wellicht een nog veel ingrijpender voorstel over het quotum moeten slikken;
- Het is eenvoudig om dit punt nu duidelijker in de verordening op te nemen bij de toelichting.

Kanttekening:

- Brandveiligheid is belangrijk. Bij voorkeur moeten vergunningaanvragen waar het een zolderetage betreft vooraf gecontroleerd worden op de bouw- en brandveiligheidsvoorschriften. Dit moet dan in het uitvoeringsprogramma (VTHUP) van VTH worden opgenomen. Dit VTHUP wordt bestuurlijk vastgesteld.

Hieronder de tekst van de collegevoordracht van 24 mei 2022 met toelichting betreffende dit onderwerp. Hierin staan alle argumenten voor en tegen een verbod op een B&B op een zolderetage.

2. a Kennis te nemen van de onduidelijkheid in de Huisvestingsverordening over het gebruik van zolderkamers als B&B's, waardoor het wenselijk is een keuze te maken uit de hierna volgende mogelijkheden en van de overwegingen bij elk van de mogelijkheden.

b. In te stemmen met één van de volgende drie opties inzake de vraag of zolderkamers als B&B gebruikt mogen worden:

Optie A: verordening wijzigen zodat duidelijk blijkt dat B&B's in zolders wel zijn toegestaan, mits deze zolder niet is omgezet in een zelfstandige woonruimte en voldaan is aan de andere voorwaarden voor een B&B-vergunning;

Optie B: verordening wijzigen zodat duidelijk blijkt dat B&B's in zolders niet zijn toegestaan;

Optie C: geen wijziging van de verordening voorstellen en keuze uitstellen tot 1 januari 2024. Het beleid tot aan 1 januari 2024 is dan dat B&B's in zolders wel zijn toegestaan.

Achtergrond

Tot 2020 was het beleid dat zolderkamers ook als B&B gebruikt mochten worden. Op 18/19 december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met een wijziging van de Huisvestingsverordening. Het artikel dat in de Huisvestingsverordening van 1 januari 2020 was opgenomen over welk deel van de woning als B&B mag worden gebruikt, bleek in de praktijk bij de uitvoering en in juridische procedures onvoldoende duidelijk te zijn. De aangehouden interpretatie was in eerste instantie dat zolderkamers niet als B&B mogen worden gebruikt. Het argument hiervoor was dat de zolderkamer zich niet in de woning bevond en dit deel zich daarom onttrekt aan het directe toezicht door de B&B-houder. Om deze interpretatie te verduidelijken heeft het college in 2020 voorgesteld om de verordening op dit punt te wijzigen. Uit de discussie in de gemeenteraad van december 2020 kan echter worden afgeleid dat de meerderheid van de gemeenteraad op dit punt een beleid voorstond dat vergelijkbaar was met het beleid van 2019. Zolderkamers werden daarbij als deel van de woning gezien, tuinhuisjes niet. De raad heeft op 17 december 2020 het wijzigingsvoorstel verworpen, maar daar geen anders geformuleerd artikel of toelichting voor in de plaats gesteld. De Huisvestingsverordening bleef dus onveranderd en daarmee onduidelijk. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een B&B-vergunning en in bezwaar en beroep werd daarom ook niet uitgegaan van een verandering, omdat bij het verlenen van de vergunningen primair wordt uitgegaan van de tekst van de verordening.

Op 1 november 2021 heeft de belangenvereniging Amsterdam Gastvrij een email naar de wethouder Wonen gestuurd waarin Amsterdam Gastvrij stelt dat de gemeente de Huisvestingsverordening niet goed uitvoert en vooral, dat daarbij voorbij gegaan wordt aan het feit dat de raad bij amendement een voorstel tot wijziging van de verordening heeft afgewezen. Als reactie op deze email heeft de wethouder Amsterdam Gastvrij laten weten voor de nu lopende zaken betreffende zolderkamers om de praktijk van 2019 voorlopig aan te houden, in ieder geval tot aan wijziging van de verordening op dit punt. Het geldt ook met terugwerkende kracht voor de zaken die vanaf 1 januari 2020 zijn beslist. De website van de gemeente is aangepast en daar staat nu dat zolderkamers als B&B-ruimte zijn toegestaan.

De volgende opties liggen voor:

- Optie A: verordening wijzigen zodat duidelijk blijkt dat B&B's in zolders wel zijn toegestaan, mits deze zolder niet is omgezet in een zelfstandige woonruimte en voldaan is aan de andere voorwaarden voor een B&B-vergunning;
- Optie B: verordening wijzigen zodat duidelijk blijkt dat B&B's in zolders niet zijn toegestaan;
- Optie C: geen wijziging van de verordening voorstellen en keuze uitstellen tot 1 januari 2024. Het beleid tot aan 1 januari 2024 is dan dat B&B's in zolders wel zijn toegestaan, gebaseerd op de brief van de wethouder Wonen aan Amsterdam Gastvrij.

Tuinhuisjes blijven bij elke optie verboden als B&B-ruimte. De kans op aantasting van de leefbaarheid van de woonomgeving door logiesgebruik van tuinhuisjes is te groot om dit toe te staan en was ook in 2019 niet toegestaan.

Overwegingen bij de genoemde opties

Optie A (zolderkamers toestaan)

- Deze optie is in overstemming met de mening van een meerderheid van de raad in 2020. Bij amendement (Van Hammelburg, D66) werd na het debat over de verordening in december 2020 het voorstel van het college om de verordening zodanig te verduidelijken dat zolderkamers verboden zijn, verworpen. Het is in overeenstemming met de brief van de wethouder Wonen aan Amsterdam Gastvrij om in ieder geval tijdelijk zolderkamers als B&B-ruimte toe te staan.
- Het lijkt alsof hierdoor er meer B&B-verblijven in de stad kunnen komen. Echter, door het quotum per wijk verandert er aan de bovengrens van het aantal toegestane B&B's niets.
- Ook B&B's op zolders moeten voldoen aan de Wabo en het Bouwbesluit en de daarin gestelde eisen aan brandveiligheid. Indien er voldaan is aan de eisen van het Bouwbesluit is het gebruik van een zolderkamer als B&B wettelijk mogelijk. Er is door de uitvoering echter wel aangegeven dat bij exploitatie van een B&B in zolderkamers de brandveiligheid hier niet mee gediend is, vanwege een langere vluchtroute voor toeristen, onbekendheid van het gebouw en het toezicht van de exploitant dat minder aanwezig is ten opzichte van exploitatie van een B&B in een deel van de woning.

- Omdat de B&B-eigenaar bij een apart gelegen zolderruimte niet in de B&B zelf verblijft, neemt de kans op overlast voor (onder)buren toe.
- Mede daarom lijkt het niet goed te rijmen met het idee van een B&B die bedoeld was als een deel van de woning binnen de woning waar de eigenaar zelf woont en toezicht kan houden.
- Deze optie is handhaafbaar, zowel ten aanzien van de Huisvestingsverordening als ten aanzien van het Bouwbesluit. Kanttekening hierbij is dat toezicht en handhaving niet alle geschetste brandveiligheidsrisico's kunnen wegnemen. Een verhuurder heeft echter ook een eigen verantwoordelijkheid om te zorgen dat de woning veilig wordt gebruikt. Het zal overigens naar verwachting maar om enkele aanvragen per jaar gaan, hoewel niet valt uit te sluiten dat er een toename van aanvragen zal zijn bij het meer bekend worden van dit beleid.

Optie B (zolderkamers niet toestaan) is in feite het spiegelbeeld van A.

- Het kan zo vlak na de email van de wethouder Wonen aan Amsterdam Gastvrij als een snelle wijziging van het standpunt van de gemeente worden gelezen.
- Niet in overeenstemming met de positie die de meerderheid van de raad in 2020 innam.
- Het zal zeker een sterke reactie van Amsterdam Gastvrij opleveren met waarschijnlijk ook een reactie van Amsterdam Gastvrij naar de raad met mogelijk op korte termijn een herhaling van de discussie uit 2020.
- Wel meer in overeenstemming met de oorspronkelijk bedoeling van een B&B.
- Minder kans op overlast voor de burens.
- Bij keuze van optie B kan er alsnog toeristische verhuur plaatsvinden in een zolderkamer, illegaal zonder vergunning of omdat een eigenaar al een bestaande vergunning heeft. Er zijn voldoende instrumenten, zowel ten aanzien van de Huisvestingsverordening als ten aanzien van het Bouwbesluit, om hierop te handhaven.

Voor opties A en B geldt dat er met een keuze voor of tegen zolderkamers een eenduidige uitleg in de verordening komt. Voor de uitvoering (vergunningverlening en handhaving) heeft het de voorkeur om op zo kort mogelijke termijn te kunnen werken op basis van een duidelijke verordening in plaats van een werkinstructie op basis van een brief en de website. Tevens kan nu op korte termijn in de inspraak duidelijk naar voren kan komen hoe de meningen in de stad hierover zijn. Tot nu toe bepaalde vooral Amsterdam Gastvrij de discussie over dit onderwerp.

Optie C (geen wijziging verordening voorstellen, in de tussentijd zolderkamers toestaan)

- Deze optie verplaatst de discussie naar een politiek zuiverder moment (nieuw college doet de hele procedure), waarbij tevens geldt dat de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 sowieso geheel opnieuw moet worden vastgesteld (op grond van de Huisvestingswet moet de

lokale huisvestingsverordening elke vier jaar herzien worden met een nieuwe onderbouwing).

- Bij deze optie moeten andere belanghebbenden dan Amsterdam Gastvrij langer wachten voordat zij zich kunnen uitspreken over de wenselijkheid van het al dan niet toestaan van B&B's op zolders.
- Aspecten m.b.t. brandveiligheid spelen hier ook (zie A).
- 5.1, 2, i

De gemeente loopt bij een eventueel afwijkend oordeel van de rechter ieder geval niet een financieel risico omdat tot aan wijziging van de verordening B&B's in zolders worden toegelaten.

- Deze optie is handhaafbaar, zowel ten aanzien van de Huisvestingsverordening als ten aanzien van het Bouwbesluit. Kanttekening hierbij is dat toezicht en handhaving niet alle geschetste brandveiligheidsrisico's kunnen wegnemen. Een verhuurder heeft echter ook een eigen verantwoordelijkheid om te zorgen dat de woning veilig wordt gebruikt. Het zal overigens naar verwachting maar om enkele aanvragen per jaar gaan, hoewel niet valt uit te sluiten dat er een toename van aanvragen zal zijn bij het meer bekend worden van dit beleid.