

Over Weesp

- **In een aantal figuren ontbreekt Weesp. Dat wordt terecht in de tekst gemeld. Inhoudelijk wordt over Weesp alleen gekeken naar een aantal (240) transacties van woningen die verkocht zijn, waarvan een deel naar de dure huursector gaat. Weesp doet daarin 'nauwelijks onder' voor Amsterdam. Is Weesp in alle aspecten van het Woningschaarste en leefbaarheid onderzoek meegenomen? Zijn de uitkomsten daarmee ook 100% toepasbaar op Weesp (en de argumentatie voor beleid)?**

De Huisvestingsverordening van Amsterdam is op 1 januari 2023 van toepassing verklaart op het stadsgebied Weesp. Er is toen specifiek voor Weesp een schaarste onderzoek gedaan. Dit onderzoek kunt u vinden in de bijlage. Op basis van dat onderzoek is de conclusie getrokken dat ook in Weesp sprake is van schaarste aan woonruimte.

- **De regels voor verkamers in Weesp, zijn deze nu soepeler geworden of gelijk gebleven met deze nieuwe HVV?**

De regels voor verkamers in Weesp zijn gelijk gebleven. Voor heel Amsterdam is er wel een extra mogelijkheid om een kamerverhuurvergunning te weigeren indien dit wordt gecombineerd met een andere vergunningsplichtige activiteit zoals woningvormen.

Over leegstand

- **Het woord 'leegstand' komt slechts 1 keer voor in het Woningschaarste en leefbaarheid onderzoek. Welke rol speelde leegstand in het onderzoek?**

Regels over leegstand staan in de Leegstandverordening Amsterdam 2022 (en dus niet in de Huisvestingsverordening). Het onderzoek heeft leegstand daarom niet als focuspunt. De Gemeente Amsterdam gebruikt voor het in beeld brengen van woningschaarste het woningtekortcijfer dat ABF-research voor de metropoolregio berekent. Hierin wordt gekeken naar het deel van de woningvoorraad bewoond wordt. Het deel dat niet (permanent) bewoond wordt (leegstand kortdurend door verbouwing of verhuizing, tweede woningen, institutionele huishoudens) wordt niet tot de beschikbare woningvoorraad gerekend en wordt dus niet meer gerekend in het schaarstecijfer. Woningen die volgens de regels uit de Leegstandverordening bewoond moeten worden maar dit niet zijn, worden tot de beschikbare voorraad gerekend en tellen wel mee in het schaarstecijfer.

Over overlast

- **Wanneer komt de factsheet leefbaarheid van Wonen in Amsterdam 2023 waar op pagina 53 van het Woningschaarste en leefbaarheid onderzoek naar verwezen wordt? In hoeverre zijn inzichten van conceptversies van dit document meegenomen in de aanpassingen voor de HVV?**

In Q1 2024 zal de raadscommissie WV geïnformeerd worden over de resultaten in de Factsheet leefbaarheid 2023. Op het moment dat het schaarste onderzoek geschreven werd waren er nog geen conceptversies van de factsheet beschikbaar. Er zijn dus geen inzichten uit WiA 2023 meegenomen in het onderzoek.

Bed and breakfast, vakantieverhuur en woningdelen

- 1. Mag ik bij artikel 5, de tabel, zien hoeveel vergunningen er nu in gebruik zijn? Zodat ik kan zien welke ruimte er nog is voor verkamering en B&B?**

Voor B&B kunt u het bijgevoegde overzicht raadplegen.

Voor Kamerverhuur:

We publiceren het totaal aantal aangevraagde vergunningen op stads- en op wijkniveau. De laatste officiële en gepubliceerde cijfers zijn van de Evaluatie kamerverhuurbeleid 2022. Deze zijn in november 2022 met de gemeenteraad gedeeld. De cijfers uit de evaluatie dateren van 1 april 2022. Voor een eigen inschatting hebben we eind augustus 2023 de cijfers uitgedraaid. Deze zijn dus nog niet officieel bevestigd en kunnen mogelijk nog wijzigen. De uitdraai was van 29 augustus 2023. Het gaat om de volgende getallen: Op dat moment waren er 6750 vergunningen verleend of in aanvraag. In het wijkquotum was stadsbreed nog ruimte om 7130 vergunningen te verlenen. In de volgende 15 wijken was het wijkquotum op dat moment vol: Landlust, Erasmuspark, Van Galenbuurt, Geuzenbuurt, Chassebuurt, Hoofdweg e.o., Bellamybuurt, West-Indische buurt, Slotermeer Zuidoost, Hoofddorppleinbuurt, Schinkelbuurt, Oude Pijp, IJsselbuurt, Rijnbuurt, Noordelijk-IJ-oeversoost.

2. Ik heb de indruk dat artikel 6 een oude tekst is. Welke rol speelt loting op dit moment nog bij de B&B's? Enkele jaren terug spraken we over de voorkeur die een 'beauty contest' heeft boven een loting. Destijds kon dat niet omdat WiA aangepast moest worden. Welke stappen moeten er gezet worden om van loten af te stappen naar beauty contest om invulling te geven aan het capaciteitsbeleid?

Loting speelt momenteel geen rol bij B&B. Mogelijk kan dit wel een rol spelen bij de nieuwe aanmeldronde in 2028. Voor een kwalitatieve selectie (in plaats van een loting) zal in ieder geval de toetsingscriteria bepaald moeten worden. Ook zal nagedacht moeten worden over de uitvoering, die dan complexer (en ook meer capaciteit vraagt) is dan de huidige methode.

3. Op pagina 42 van de Nota van Beantwoording gaat het college in op een aantal stellingen en aannames ten aanzien van aantallen ter voorkoming van een verkeerd beeld. Onder "e." wordt gemeld dat er eind 2020 1958 B&B waren met een vergunning. Dit aantal wijkt sterk af van eerdere publicaties (2024 op 20-10-2020 resp. 2035 per einde 2020. Zie pagina 2 van https://openresearch.amsterdam/nl/media/inline/2021/4/6/rapportage_toeristische_verhuur_en_woonruimt.pdfCiteNPLDOCS.) In 2019 hadden we een hele rel over de aantallen, die niet bleken te kloppen toen het beleid in 2020 van kracht werd. Kan het college het verschil toelichten? Zijn de genoemde percentages in overeenstemming met de eerdere rapportages? Is er een *single source of truth* die als grondslag voor het beleid geldt?

In 2020 was de situatie anders. B&B's waren toen per stadsdeel geïnventariseerd waarbij het deels om bestanden ging die door het lange tijdsverloop niet altijd meer up to date waren. Mensen werd opgeroepen om de B&B opnieuw te melden bij de gemeente. Het beeld was dus niet volledig en vandaar dat later een herschikking van het quotum heeft plaatsgevonden met als resultaat dat in geen enkele wijk een loting hoefde plaats te vinden. Nu er sinds 2021 wordt gewerkt met een vergunningensysteem dat centraal wordt bijgehouden bij de vergunningverlenende afdeling VTH, is er geen onduidelijkheid meer.

4. In welke wijken is het aantal verleende vergunningen hoger dan het quotum? En hoeveel meer vergunningen dan het nieuwe quotum zijn er in deze wijken verleend? Graag per wijk.

Hiervoor kunt u het bijgevoegde overzicht raadplegen.

5. Op pagina 82 van de HVV staat dat bij B&B vergunningen voor onbepaalde tijd "de markt op slot zou komen" en er niet "zomaar vergunningen vrij komen". Toch zijn er 140 vergunningen opgegeven/ingeleverd in de afgelopen jaren. Was dit door natuurlijk verloop en als dat het geval is, zou dit betekenen dat vergunningen wel voor onbepaalde tijd verstrekt zouden kunnen worden?

De vergunningen zijn om verschillende redenen ingetrokken, op eigen verzoek of door handhaving. De Europese Dienstenrichtlijn bepaalt dat een schaarse vergunning voor een passende beperkte duur

moet worden verleend en niet automatisch mag worden verlengd. Dat er vergunningen worden ingetrokken doet niet af aan deze Europese verplichting.

6. Is het mogelijk dat de aankondiging van het afkomen van de B&B quota een stimulus heeft gegeven in de recente aanvragen van B&B vergunningen? (Zie bv dergelijke aankondigingen in de pers: <https://www.weespernieuws.nl/bedrijf/bedrijven/317252/maximaal-aantal-vergunningen-per-wijk-beschikbaar-voor-een-be>) : “Wanneer je nog een Bed & Breakfast (B&B) in Weesp wil starten is het handig om daar niet te lang mee te wachten. Per wijk is namelijk een maximaal aantal vergunningen beschikbaar.”

Dat is mogelijk. Op 01-02-2023 waren er 2104 vergunningen verleend en 31 in behandeling. Op 01-06-2023 waren er 2170 vergunningen verleend en 47 in behandeling. Op 13-11-2023 zijn er 2221 vergunningen verleend en 37 in behandeling. Er worden ook vergunningen ingetrokken (verhuizen/handhaving/etc) waardoor deze getallen een vertekend beeld kunnen geven. In de uitvoering is opgemerkt dat een aantal aanvragers veel kunst- en vliegwerk uithalen om een vergunning te bemachtigen.

7. In hoeverre is er schaarste onderzoek voor Weesp? Want dat is toch de grondslag om capaciteitsbeleid in te mogen voeren (quota)?

De Huisvestingsverordening van Amsterdam is op 1 januari 2023 van toepassing verklaart op het stadsgebied Weesp. Er is toen specifiek voor Weesp een schaarste onderzoek gedaan. Dit onderzoek kunt u vinden in de bijlage.

8. Hoeveel B&B vergunningen zijn ingetrokken vanwege het niet in gebruik nemen van de vergunning ?

De reden van intrekking wordt niet bijgehouden. Wel is bekend dat de vergunning zelden op deze grond wordt ingetrokken.

9. Op pagina 47 van de Nota van Beantwoording zegt het college toe dat in het voorjaar van 2026 een onderzoek gedaan zal worden naar de effecten van het verlaagde quotum. Kan het college een kwantitatieve inschatting geven van het aantal extra woonruimten dat het college met de verlaging van de B&B quota verwacht?

De quota worden met 721 potentiële B&B vergunningen verlaagd. Het verschilt per woning hoeveel potentiële onzelfstandige woonruimten hierdoor vrijkomen (in een woning kunnen meerdere kamers gebruikt worden voor B&B). Het college geeft geen kwantitatieve inschatting over het aantal extra woonruimten die door deze maatregel bijkomen: de maatregel heeft als insteek dat woningen zijn om in te wonen. Elke extra woonruimte erbij is winst.

10. Is er elders in Europa ervaring met het instellen van een schaars vergunningstelsel voor B&B's? Zo ja, wat zijn de resultaten daarvan?

In de meeste Europese steden is er geen apart B&B beleid. Dat wil zeggen dat toeristische verhuur in woningen alle vormen omvat, ongeacht welk type. In de meeste Europese steden is er geen apart B&B beleid. Dat wil zeggen dat toeristische verhuur in woningen alle vormen omvat, ongeacht welk type. Een aantal grote steden hebben voor toeristische verhuur een vergunningstelsel zonder quotum zoals Parijs en Wenen. In steden als Lissabon en Barcelona is er voor toeristische verhuur wel een quotum.

11. Vakantieverhuur: Als reden voor het instandhouden van de vergunningsverplichting voor vakantieverhuur wordt in de toelichting genoemd dat toetsing vooraf dan mogelijk is. Vind deze toetsing vooraf plaats? Wordt een vergunning geweigerd indien deze betrekking heeft op een corporatiewoning?

Tijdens het digitale aanvraagproces wordt gevraagd of de aanvrager in een corporatiewoning woont. Als het antwoord op deze vraag “ja” is, wordt de vergunning geweigerd. Een aanvrager kan informatie geven die niet klopt en zo toch een vakantieverhuurvergunning toegekend krijgen. Echter, achteraf vindt steekproefsgewijs een toetsing plaats. Als uit deze toetsing blijkt dat de vergunning

ten onrechte is afgegeven, wordt deze ingetrokken en wordt handhavend opgetreden. Daarnaast is er regulier toezicht op toeristische verhuur en wordt zo nodig gehandhaafd.

Splitsen / verkameren

- 1. Ik herinner me dat maximaal 25% in een blok verkamerd mag worden, is dat nog steeds zo?**

Ja, dit is het pandquotum dat geldt voor omzettings/verkamerings vergunningen. In een pand, blok of bijvoorbeeld aaneengesloten rij van eengezinswoningen mag maximaal 25% van het aantal woning worden verkamerd. Voor kadastrale splitsing van woningen geldt geen pandquotum.

Zelfwoonplicht

- 1. De zelfwoonplicht is nu 4 jaar. Wat kan er gedaan worden om te voorkomen dat mensen na vier jaar verkameren en verhuren?**

Het verhuurverbod vanuit de regeling opkoopbescherming geldt inderdaad voor vier jaar. Een eigenaar van een woning waar de opkoopbescherming op van toepassing is, mag de woning na vier jaar na aankoop verhuren of eventueel te verkameren met een kamerverhuurvergunning (mits voldaan aan de vergunningsvoorwaarden en -voorschriften). Daar kan in principe niets tegen gedaan worden.

Naast de opkoopbescherming kent Amsterdam sinds 2020 ook een verhuurverbod dat in het erfpachtcontract wordt opgenomen voor nieuwbouwwoningen. Dit verhuurverbod voor nieuwbouw heeft andere voorwaarden dan de opkoopbescherming. Zo is het verhuurverbod voor nieuwbouw voor onbepaalde tijd en mag de woning wel voor een middeldure huurprijs verhuurd worden.

Urgentiecriteri

Bij artikel 7, de urgentiecriteri voor statushouders. Gelden daar dezelfde weigeringsgronden voor als in artikel 3 omschreven staan?

Nee, voor statushouders gelden niet alle weigeringsgronden. De volgende weigeringsgronden zijn op de urgentiecategorie statushouders van toepassing:

- a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen (minderjarig of geen Nederlandse nationaliteit of geldige verblijfsstatus);
- h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
- j. het huishoudinkomen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep van corporaties of de tijdelijk hogere inkomensgrens voor de 10-procentdoelgroep als bedoeld in artikel 48 van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 overschrijdt.

Uitstroom MOBW

- 1. Ik lees wat discussie over het wel of niet mogen weigeren van een woning. De inspraakreacties komen van corporaties en huurderskoepels. Is er afgestemd met zorgverleners? Hoe denken zij over deze maatregel?**

Het verzoek om weigeringsgrond G toe te passen voor de groep die uitstroomt uit de MO/BW komt van de zorgaanbieders in Amsterdam. Het voorstel is dan ook uitgebreid met de zorgaanbieders besproken. Zij gaven hierbij aan dat het voor hen belangrijk is om een stok achter de deur te hebben om woningweigeringen te voorkomen. Het helpt daarbij als zij tegen de cliënt kunnen zeggen dat deze na weigering 2 jaar geen urgentie kan aanvragen. Dit hebben zij overigens altijd al gedaan omdat zij in de veronderstelling waren de regels over woningweigering ook voor de groep MO/BW geldt.

2. Komt het op dit moment vaak voor dat bij uitstroom MOBW mensen met een urgentieverklaring een woning weigeren? Welke redenen geven zij daarvoor?

Bij de MO/BW groep weigeren de cliënten bij de Zorgaanbieders; daar heeft het college geen zich op. Bij andere kwetsbare groepen die een urgentie krijgen zien we doorgaans dat er vaak wordt geweigerd omdat de aangeboden woning niet in het gewenste stadsdeel of de gewenste buurt ligt. Ook de grootte van de woning, de drukke omgeving en de toegankelijkheidseisen aan de woning zijn redenen voor weigering die vaker voorkomen.