

Tekst AAV

De aanpak van illegale vakantieverhuur zetten we voort. Op dit moment mogen woningen niet langer dan dertig nachten per jaar verhuurd worden aan toeristen als de bewoner op vakantie is. Met een escalatieladder gaan we voor de komende tijd op basis van vooraf vastgestelde objectieve cijfers duidelijk maken wanneer we nieuwe beperkende maatregelen gaan nemen, zoals het invoeren van verbodswijken waar geen vakantieverhuur mag plaatsvinden. Het aantal Bed & Breakfasts in de stad beperken we met wijkquota. We [verlagen de huidige wijkquota](#) [5.1, 2, i](#). Zo voorkomen we dat potentiële woonplekken aan toeristen worden verhuurd. De schaarste aan woonplekken wordt minder wanneer eigenaren de ruimte die over is in hun woning aanbieden voor (kamer)verhuur (inwoning, hospitaerverhuur) aan woningzoekenden, in plaats van aan toeristen. We nodigen Amsterdamse eigenaren hier met nadruk toe uit. Zo wordt én wat gedaan aan schaarste én voorkomen we dat de toeristische druk in de stad toeneemt. Wanneer dit de komende jaren nodig blijkt, beperken we de quota verder.

Tekst nota van beantwoording

Het [College](#) vindt het belangrijk om te benadrukken dat een woning is om in te wonen en dat vakantieverhuur van woningen en B&B maar zeer terughoudend wordt toegestaan. Het toerisme in Amsterdam is een bron van inkomsten maar zorgt ook voor overlast, minder woonplekken en zet de leefbaarheid in Amsterdamse wijken onder druk. Daarom is het van groot belang dat er duidelijke regels zijn voor toeristische verhuur en het gebruik van Amsterdamse woningen in het algemeen. De afgelopen jaren heeft Amsterdam verschillende stappen gezet om toeristische verhuur beheersbaar te krijgen. Zo is er een vergunningplicht voor vakantie- en Bed and Breakfast-verhuur (B&B) gekomen, gelden in wijken quota voor het aantal B&B-vergunningen en is de registratieplicht ingevoerd. Daarnaast heeft het college op 1 juli 2020 drie wijken in het centrum aangewezen waar een verbod op vakantieverhuur gold. Naar aanleiding van ingesteld beroep tegen de invoering van verbodswijken, heeft de rechtbank in maart 2021 het besluit waarin het verbod op vakantieverhuur in de drie wijken was geregeld, vernietigd. Het college is tegen het [besluit van de Rechtbank](#) in hoger beroep gegaan bij de Raad van State. De verwachting is dat de Raad van State in de zomer van 2023 uitspraak doet in deze zaak. Op dit moment zijn er dus geen verbodswijken voor vakantieverhuur. Echter, het college vindt wonen en leefbaarheid belangrijker dan toeristische verhuur. In gebieden waar de toeristische draagkracht onder druk staat streeft het college ernaar vakantieverhuur te verbieden. Vooralsnog is de precieze uitwerking van de invoering van (meerdere) verbodswijken afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State.

Uiteraard blijft het college handhavend optreden tegen illegale hotels, zodat [woningen](#) weer vrijkomen voor bewoning. Een andere mogelijkheid om woonplekken beschikbaar te krijgen voor bewoning in plaats

toeristenverblijf, is het verlagen van de wijkquota B&B. Het college onderzoekt of de huidige wijkquota voor B&B's kunnen worden verlaagd.

Deze inspraakreacties hebben niet geleid tot het wijzigen van de voorstellen met betrekking tot de escalatieladder en het verlagen van de wijkquota B&B in de AAV.

Inspraakreactie Amsterdam Gastvrij

Het college van B&W (het college) gaat graag apart in op de inspraakreactie van Amsterdam Gastvrij (AG), de belangenorganisatie die opkomt voor de belangen van vakantieverhuurders en B&B-exploitanten.

AG wijst ten eerste op de status van de Nota Toeristenovernachtingen die deel uitmaakt van de Visie Bezoekerseconomie in Amsterdam 2035 en de relatie met de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV).

Hoewel beide visies grotendeels los van elkaar staande onderwerp omvatten, zijn er uiteraard raakpunten en de meest in het oog springende daarbij zijn vakantieverhuur en B&B. Het gaat immers om toeristen en het gaat om woningen. En zowel in het debat over maatschappelijk verantwoord toerisme als die over volkshuisvesting zijn derhalve vakantieverhuur en B&B aspecten die worden meegenomen. Desalniettemin staan beide visies in een ander kader en is het juridisch raamwerk sterk verschillend. De AAV, waar het bij deze inspraak om gaat, geeft een visie over de toekomst van de volkshuisvesting en benoemt daarbij een aantal concrete onderwerpen, zoals vakantieverhuur en B&B, die van invloed zijn op de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid van de woonomgeving. Het college gaat in deze Nota van beantwoording hier verder op in, zij het niet in detail op mogelijke aanpassingen van het beleid die moeten worden vastgelegd in de Huisvestingsverordening Amsterdam, ~~want daarover heeft het college nog geen besluit genomen.~~ Eventuele wijzigingen van de Huisvestingsverordening worden door het college eerst ter inspraak voorgelegd. AG heeft dus nog volop de gelegenheid om op concrete beleidsvoornemens in te gaan, mochten die aan de orde komen.

AG stelt dat maatregelen op het terrein van vakantieverhuur en B&B vooralsnog niet aan de orde zijn. Het college heeft die conclusie nog niet getrokken. Conform hetgeen de gemeenteraad heeft uitgesproken in december 2022, onderzoekt het college in hoeverre er weer ^{4.1, 4}

~~en~~ Daarnaast is het college van mening
5.1, 2, i

De Beleidsvoornemens ten aanzien van vakantieverhuur of B&B zullen ^{5.1, 2, i}
en plaats krijgen in de Huisvestingsverordening Amsterdam, waarbij altijd eerst een inspraaktraject aan vooraf gaat. Het college is het met AG eens dat eventuele maatregelen juridisch voldoende onderbouwd moeten zijn. Zoals gezegd, dat maatregelen niet zouden kunnen en (juridisch) mogen, is voor het college nog geen gegeven. Zoals gesteld in de AAV blijkt dat het tekort aan woonruimte in een snel groeiende stad als Amsterdam de laatste jaren alleen maar groter is geworden en dan is het

van belang dat aan alle 'knoppen' gedraaid kan worden. Een in 2020 vastgesteld quotum voor B&B is dan niet per definitie onaantastbaar als deze niet in het belang is van de volkshuisvesting. Waarbij voorop staat dat aan de rechten van de huidige B&B's niet wordt getornd.

Ten aanzien van de regelgeving over kamergewijze verhuur en inwoning onderzoekt het college in hoeverre deze beter kan worden toegesneden op het beschikbaar maken van meer ruimte voor de bewoners van deze stad. Het college vindt het inzetten van beschikbare kamers voor vaste bewoners in plaats van voor toeristen daarbij een belangrijk uitgangspunt. Een verdere uitbreiding van B&B is maatschappelijk en economisch niet per se een noodzaak voor Amsterdam, het huisvesten van haar bewoners wel.

AG benoemt ook nog de noodzaak van handhaving en de toekomstige wetgeving die nu door de Europese Commissie wordt voorbereid. Het college constateert dat AG en het college hierover niet van mening lijken te verschillen. Wellicht biedt het voorstel van de Europese Commissie inderdaad mogelijkheden om de regels aan te passen, maar dat is afhankelijk van hoe het voorstel er uiteindelijk uit zal zien. Het college gaat de handhaving op vakantieverhuur en B&B opnieuw tegen het licht houden.

Het college dankt AG voor haar inspraakreactie en neemt deze mee bij de ontwikkeling van concrete beleidsvoornemens. AG heeft regelmatig overleg met de gemeente over het beleid en de toepassing van de daarbij horende regels. Het college hoopt dat AG ook in de toekomst een positieve bijdrage hieraan blijft leveren.