

Quotum B&B

Inzet

Er bestaat de politiek sterke wens om het quotum B&B te verlagen naar het niveau van ongeveer het huidige aantal afgegeven vergunningen. Het grootste deel van de onbenutte ruimte zou dan ingeleverd moeten worden met als het gevolg dat de komende jaren er nog maar weinig B&B's kunnen bijkomen. Dat zal vooral het geval zijn in de oude stadswijken binnen de ring/IJ. De politieke wens is vastgelegd in een motie in het kader van maatregelen betreffende de Verordening op het toerisme in balans. Tevens is het opgenomen in de AAV.

Huidige situatie.

Er bestaat nu een quotum B&B dat is ingesteld in 2019. Uitgangspunt was in 2019 het aantal meldingen dat was gedaan alvorens de vergunningplicht werd ingevoerd, waarbij het quotum in ieder geval iedere bestaande B&B de mogelijkheid gaf een vergunning te verkrijgen (mits voldoende aan de inhoudelijke voorwaarden).

Varianten

A1 Verlagings van het quotum naar het bestaand aantal vergunningen + 5%

A2 Verlagings van het quotum naar bestaan aantal vergunningen + 5 (absoluut)

Voor elke wijk wordt gekeken hoeveel vergunningen zijn afgegeven op 1 januari 2023. Dat aantal wordt verhoogd met 5% (naar boven afgerond) of met een absoluut getal van 5 vergunningen.

Gevolg van variant 1 is wel dat juist in de wijken waar B&B niet populair is en waar toeristische verhuur sowieso geen factor van belang is, het quotum wordt verlaagd. In die wijken zijn immers weinig vergunningen verleend. In de oude (vooroorlogse) stadswijken, met veel vergunningen, blijven daarentegen dus zowel absoluut als relatief veel vergunningen bestaan.

Bij variant 2 is het effect voor de oude stadswijken veel groter. Weliswaar wordt het nog openstaande quotum ook in de nieuwe wijken een stuk kleiner, maar daar is sowieso weinig animo voor nieuwe B&B's.

B Herverdeling van het quotum zonder dit voor de hele stad te verlagen

In deze variant wordt het quotum niet aangepast, maar wel anders, gelijkmatiger, over de wijken verdeeld waarbij voor B&B een percentage van de in aanmerking komende woningen per wijk het uitgangspunt wordt. Dat percentage wordt zo vastgesteld dat het totale aantal B&B's gelijk blijft. Omdat bij de oorspronkelijk verdeling het aantal meldingen van een B&B (toen nog geen vergunningplicht gold) bepalend was, is geen gelijkmatige verdeling van het quotum B&B over alle wijken tot stand gekomen. Dat zou nu gecorrigeerd worden zonder het totale quotum voor Amsterdam aan te tasten. Bestaande vergunningen blijven tot 1 juli 2028 geldig. Op de manier is er stadsbreed gezien geen aantasting van de mogelijkheid een B&B te starten, maar kan op wijkniveau de situatie wel wijzigen.

C Per wijk een nieuw quotum vaststellen, gebaseerd op een percentage van het aantal beschikbare woningen

In deze variant wordt in de eerste plaats gekeken naar de woningen die voor B&B (en vakantieverblijf) in aanmerking komen. Dat zijn alle woningen die niet in eigendom zijn van woningcorporaties. In die woningen is toeristische verhuur van welke aard dan ook, verboden.

Uitgegaan wordt dat maximaal 5% (1 op de 20) van het aantal in aanmerking komende woningen in aanmerking mag komen voor toeristische verhuur. Vanwege het grotere beslag op de woonruimtevoorraad is er binnen die 5% maximaal één derde deel beschikbaar voor B&B's. Gebruik als B&B van een deel van de woning betekent een grotere mate van onttrekking van woonruimte aan de voorraad, omdat een B&B het hele jaar verhuurd mag worden en vakantieverblijf maar maximaal 30 nachten per jaar. Stel dat een woning voor 1/3 deel als B&B wordt verhuurd (40% is het maximum), dan is bij drie B&B's één gehele woning niet meer voor permanente woning in gebruik, terwijl daar bij vakantieverblijf twaalf woningen voor nodig zijn. Deze voor B&B's gunstige verhouding is verdedigbaar aangezien een B&B doorgaans minder risico op overlast geeft, omdat de verhuurder tijdens de verhuur aanwezig is.

D Aanpassing quotum alleen in de oude stadswijken

Bij deze variant wordt het quotum alleen aangepast in de oude stadswijken waar de druk van het toerisme op de woonomgeving het grootst is. En waar de verhouding B&B ten opzichte van het aantal beschikbare woningen het grootst is. Als voorbeeld: In Nieuw-West komen net zoveel woningen in aanmerking voor een B&B als in Centrum. Maar in Centrum is het quotum bijna 4x zo groot als in Nieuw-West. Of vergelijk Centrum met Zuidoost; 2x zoveel woningen, maar het quotum is 10x zo groot. Dit is de variant die het meest 'gebiedsgericht' kan worden genoemd.

De voorgaande varianten zouden gebruikt kunnen worden voor deze aanpassing. Bijvoorbeeld + 5 in de oude stadswijken, elders ongewijzigd.

De feiten

Er is voor heel Amsterdam een quotum van 3.212 B&B's. Daarvan zijn op 1 februari 2023 2.135 vergund of in behandeling. Er is dus nog ruimte voor 1.077 B&B's. Voor stadsdeel Centrum is het quotum verreweg het hoogst, namelijk 1.058. Dit omdat daar al veel B&B's actief waren en het quotum navenant hoog is vastgesteld. Er is daar nog ruimte voor 198 B&B's. Ruim 80% van het quotum is daar al gebruikt.

In Nieuw-West is de situatie heel anders. Daar is nog meer dan de helft van het quotum nog vrij.

Juridische bezwaar: het leerstuk van transparante wetgeving

In 2019 zijn duidelijke richtlijnen en criteria vastgelegd. Daar moeten niet alleen bestaande B&B's op kunnen vertrouwen, maar ook nieuwe B&B's. Vooral voor die laatste groep betekent een beperking van het quotum vóóordat een nieuwe loting aan de orde is (juli 2028) een beperking van het recht om tot de markt te mogen toetreden. De markt wordt namelijk in een aantal wijken plotseling 'in het slot gegooid'. In beide varianten kan dit aan de orde zijn. Dat het gaat gebeuren is zelfs zeer waarschijnlijk omdat het uitgangspunt van de aanpassing

van het quotum immers is dat het aantal B&B's niet meer mag groeien. Anders dan een politieke wens lijkt er echter weinig reden om na vier jaar (en dus halverwege de oorspronkelijke 'looptijd' van acht jaar) het in 2020 gekozen model ingrijpend aan te passen en daarmee de in 2020 gewekte verwachtingen te logenstraffen. Zeker gezien het feit dat de maximaal nog bereikbare groei van het aantal B&B's op het totaal aan overnachtingen in de stad moeilijk ingrijpend genoemd kan worden

Eerste snelle conclusies

A1 Vrij bewerkelijk, blijft relatief veel quotum over, juist in de drukke wijken. Die ruimte maakt het juridisch misschien wat beter te onderbouwen.

A2 Iets minder bewerkelijk, blijft minder quotum over. Wel forse ingreep stadsbreed, juridisch niet voor alle wijken even goed te onderbouwen.

B Ingrijpend. Lijkt op stelselherziening. Wel goed verdedigbaar als correctie op het huidige onevenwichtige quotum. Quotum blijft voor de stad gelijk, dus juridisch wel beter houdbaar.

C Ingrijpend. Stelselherziening. Verdedigbaar als het om de woonruimtevoorraad gaat.

D Vrij eenvoudig. Beter gericht op de 'moeilijke' wijken. Daarmee wellicht beter juridisch houdbaar.