

Xx In te stemmen met het verlagen van het quotum Bed and Breakfast (B&B) in alle wijken met een percentage van 30%, waarvan de belangrijkste punten zijn:

1. Het voorstel geeft invulling aan motie 551 van de leden Namane (PvdA) en Van Renssen (GL) van 21 december 2022;
2. Het voorstel geeft invulling aan de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV), waarin is opgenomen dat onderzocht wordt of met wijkquota het aantal B&B's in de stad beperkt kan worden ten einde potentiële woonplekken te creëren voor bewoners;
3. Het voorstel is getoetst aan de Europese Dienstenrichtlijn;
4. Het voorstel draagt bij aan
 - a. Het beschermen van de schaarse woningvoorraad
 - b. Een leefbare woonomgeving
 - c. Het terugdringen van het aantal logiesovernachtingen
5. Het voorstel geldt niet voor de wijken in het stadsgebied Driemond/Weesp;
6. Het voorstel heeft een sterk matigend effect op juist die wijken waar B&B's al veel aanwezig zijn;
7. Peildatum 1 februari 2022;
8. Meer juridische procedures

Onderbouwing

Ad 1: motie 551

Motie 551 is aangenomen in het kader van maatregelen betreffende de Verordening op het toerisme in balans, waarbij het college verzocht wordt:

- Een onderzoek te starten naar de beperking van het ongebruikte quotum B&B in de gehele stad en daarbij de mogelijkheid te onderzoeken geen nieuwe vergunningen B&B meer te verlenen;
- En de raad hierover uiterlijk bij het ter inzage leggen van de volgende wijziging van de Huisvestingsverordening te informeren.

De raad wordt met een raadsbrief over de afhandeling van deze motie geïnformeerd.

Ad2: Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV)

Het college heeft in de AAV opgenomen:

Het aantal Bed & Breakfasts in de stad beperken we met wijkquota. We onderzoeken of deze quota verlaagd kunnen worden. 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, hospita- verhuur) 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.

In dit voorstel wordt het aantal B&B's beperkt door het quotum juist in de wijken waar B&B het meest voorkomt, te begrenzen tot het aantal reeds verleende vergunningen en de nog in 2022 in behandeling zijnde aanvragen.

Ad3: Europese Dienstenrichtlijn:

Het college heeft een mogelijke verlaging van het quotum met name getoetst aan het juridisch kader dat geldt bij een vergunningstelsel als dat van B&B in

Amsterdam. De periode tot 1 juli 2028 acht het college te lang om de markt voor nieuwe B&B's volledig 'op slot te gooien'. Dit staat te zeer op gespannen voet met de Europese Dienstenrichtlijn omdat niet in alle wijken de noodzaak voldoende aantoonbaar is. Bij de nu voorgestelde methodiek blijven nieuwe B&B's mogelijk, maar wordt dit aantal beperkt tot circa 270, waar op basis van het huidige quotum nog ruimte is voor circa 1.000 nieuwe B&B's. Nieuwe vergunningen worden echter alleen nog met mate verleend in die wijken waar het verantwoord is om nog enige groei toe te staan. In wijken waar het quotum nihil wordt, kan alleen een nieuwe vergunning worden verleend als een bestaande vergunning wordt ingetrokken. Het percentage van 30% is zo gekozen omdat bij dit percentage het nieuwe quotum stadsbreed ongeveer even groot wordt als het aantal al verleende en in aanvraag zijnde vergunningen op 1 februari 2023. Die verlaging wordt in enige mate gecompenseerd door in de wijken waar als gevolg van de verlaging van 30% een 'negatief quotum' zou ontstaan, het quotum 'op te toppen' tot het huidige aantal verleende vergunningen en daarnaast doordat de gelijke percentuele verlaging per wijk tot gevolg heeft dat in wijken met weinig B&B's relatief meer ruimte overblijft. Dit maakt theoretisch een groei van ongeveer 15% voor de gehele stad mogelijk. Hierdoor wordt toetreding tot de markt voor nieuwe B&B's in Amsterdam niet onmogelijk gemaakt. Doordat nieuwe B&B's niet geheel uitgesloten worden en bovendien de spreiding van het aangepaste quotum zodanig is dat de drukste wijken het minst belast worden, acht het college de verlaging van 30% proportioneel. Het college heeft ook naar alternatieven gekeken, maar bij deze methodiek is het effect het meest evenwichtig in de zin dat de grootste beperking wordt bereikt in juist die stadsdelen waar B&B's al talrijk zijn.

Op deze manier weegt het college de situatie per wijk en wordt de beperking van het quotum genuanceerd vormgegeven zonder dat nieuwe toetreding tot de markt in Amsterdam geheel wordt uitgesloten.

Ad 4: Woonruimtevoorraad, leefbaarheid en logiesaanbod

Inhoudelijke onderbouwt het college de beperking van het quotum op basis van de schaarse woonruimtevoorraad, de leefbaarheid van wijken en het streven naar een verminderd aanbod aan logiesruimte.

- a. Een beperking van het quotum acht het college gerechtvaardigd op basis van de krappe woningmarkt in Amsterdam dat met een tekortpercentage van 5,2% ver boven het landelijke gemiddelde zit. Ingezet wordt op veel nieuwbouw en aanvullende maatregelen in de bestaande voorraad en dan kan het toeristisch verhuren van woonruimte niet buiten beschouwing blijven. Een B&B betekent per definitie dat bewoners blijkaar woonruimte over hebben die zij kunnen verhuren. Voor het college is het niet vanzelfsprekend dat dat ook verhuur aan toeristen moet betekenen.
- b. Verder is het voor de leefbaarheid van wijken van belang dat toeristische verhuur wordt beperkt. 'Toeristificatie' van woonbuurten is niet in het belang van de bewoners en het college wil dit waar mogelijk tegengaan. Een B&B trekt toeristen aan die het hele jaar door in woningen verblijven.

- c. Het college voert een restrictief hotelbeleid. Nieuwe hotels zijn alleen nog maar toegestaan als zij in een 'nee, tenzij-gebied' liggen. In het kader van de *Verordening op het toerisme in balans* heeft de gemeenteraad in december 2022 een aanvullend pakket van maatregelen vastgesteld, waarbij ook extra of verbreding van de maatregelen in de hotelsector aan de orde zijn. Gezien het feit dat een B&B ook logies aanbiedt en qua aard en karakter dichtbij een hotel ligt, vindt het college het niet gewenst dat het aantal B&B's de komende jaren nog met bijna 50% zou kunnen toenemen. Ook vanuit het oogpunt van een gelijk speelveld met hotels is dit niet verdedigbaar.

Gezien bovenstaande is het naar het oordeel van het college onontkoombaar dat wordt ingegrepen in het quotum. Niets doen zou betekenen dat nog meer ruimte wordt geboden aan het gebruiken van schaarse woonruimte als logiesruimte voor permante duur aan toeristen. Bij nadere beschouwing kan gesteld worden dat de quota per 1 januari 2020, vanuit overigens toentertijd begrijpelijke beweegredenen, hoger zijn vastgesteld dan feitelijk nodig en gewenst was. Dat wil het college nu repareren. De periode tot 1 juli 2028 is te lang om niets te doen.

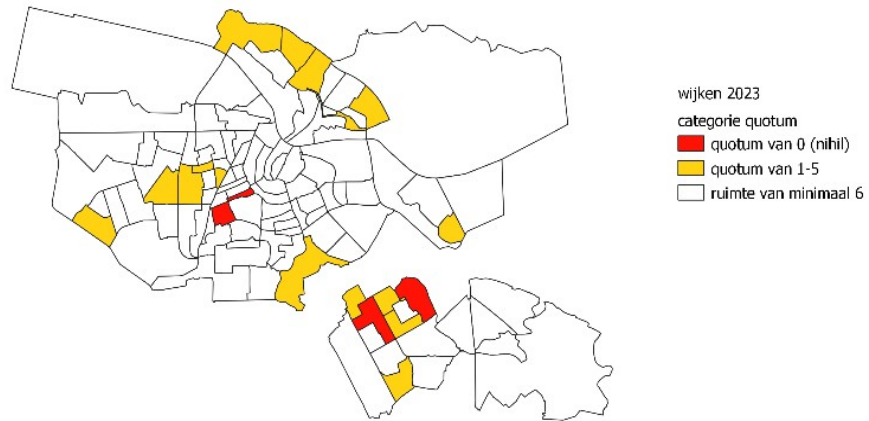
Ad 5: Niet in stadsgebied Driemond/Weesp

Voor het nieuwe stadsgebied Weesp/Driemond ligt de situatie anders. Voor dat stadsgebied is nog onlangs per 1 januari 2023, na de samenvoeging van Amsterdam en Weesp, een nieuw quotum vastgesteld. Daar zijn nog nauwelijks (vier) vergunningen verleend of in behandeling en gaat in Weesp de vergunningplicht formeel pas in op 1 jul 2023. Pas eind 2023/begin 2024 ontstaat daar een duidelijker beeld over de werkelijke omvang van B&B en daarom is een aanpassing van het quotum daar prematuur. Het college wacht de ontwikkeling in dat stadsgebied af. Mocht hiertoe aanleiding zijn, dan kan per 1 januari 2025 het quotum in Driemond/Weesp worden aangepast.

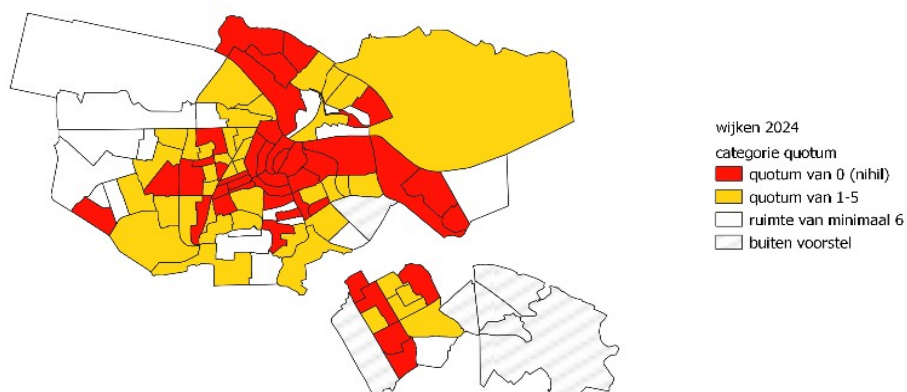
Ad 6: Sterk matigend effect op juist die wijken waar B&B's al veel aanwezig zijn

In 43 wijken waar nu al veel B&B-vergunningen zijn verleend in verhouding tot het nu geldende quotum, worden geen nieuwe vergunningen B&B meer verleend tenzij er in die wijken ruimte vrijvalt door het intrekken van bestaande vergunningen. Zo wordt in stadsdeel Centrum, waar 40% van alle vergunde B&B's zijn gelegen, het quotum gelijk aan het aantal reeds verleende of nog in aanvraag zijnde vergunningen op 1 februari 2023. In 41 wijken waar dit percentage lager ligt, is per wijk nog ruimte voor maximaal 5 nieuwe B&B's. In 21 wijken is het aantal B&B nog zo gering dat het college het verantwoord acht om daar nog wat meer ruimte (6-11) te bieden aan nieuwe B&B's. Onderstaande kaartjes geven een beeld van de huidige en van de nieuwe situatie

Figuur 1: Situatie per wijk op 1 februari 2023



Figuur 2: Situatie per wijk op grond van voorstel



Tabel 2: Situatie per stadsdeel op grond van voorstel (rood) t.o.v. huidige situatie van 1-2-2023

Stadsdeel wijken'	Quotum 2023	Vergund 1-2-2023	Quotum 2024	vrije ruimte '0- 2024	'0- tov
totaal					
CENTRUM (10)	1058	860	860	0	10
WEST (20)	469	314	349	35	7
ZUID (16)	459	288	341	53	5
OOST 7 (15)	421	283	312	29	
NOORD (15)	339	209	252	43	6
NIEUW-WEST ¹ 3 (17)	283	128	204	76	
ZUIDOOST (12)	109	49	84	35	5
TOTAAL 43 (105)	3138	2131	2402	271	

Ad 7: Peildatum 1 februari 2023

¹ Inclusief Havens-West en Coenhaven

Tussen het tijdstip van de meting ten behoeve van de opstelling van dit voorstel (1 februari 2023) en de inwerkingtreding (1 januari 2024) ligt een ruime periode waarin nog aanvragen B&B ingediend kunnen worden, zij het dat het moeilijk is te schatten is in hoeverre dat ook echt gaat gebeuren en in welke mate. Het college wil echter voorkomen dat het nu berekende quotum op 1 januari 2024 naar boven moet worden bijgesteld. Daarom wordt tevens besloten dat alle aanvragen die tussen 1 februari 2023 en 1 januari 2024 zijn ingediend weliswaar worden vergund op grond van het huidige quotum, maar als dit mocht leiden tot een overschrijding van het quotum dat in dit voorstel opgenomen, dan wordt het nieuwe quotum niet verhoogd, maar worden deze vergunningen 'verrekend' met eventuele ingetrokken aanvragen in die wijk. Pas nadat alle aanvragen uit de periode 1 februari 2023 tot 1 januari 2024 op deze wijze zijn verrekend, kunnen ingetrokken aanvragen weer gecompenseerd worden door nieuwe aanvragen. In de afgelopen drie jaren zijn circa 140 vergunningen ingetrokken (meestal op eigen verzoek of na verhuizing).

Ad 8: Meer juridische procedures

Het voorstel betekent een beperking van de mogelijkheid om een B&B te starten, met name in de 43 wijken waar door het nieuwe quotum geen nieuwe vergunningen meer verleend kunnen worden. 5.1, 2, i

Het juridisch risico voor de gemeente wordt vermeld in bijlage XXX.