

Agendapunt 9 (9 Kennisnemen van de raadsinformatiebrief over maatregel om de B&B quota met 30% per wijk te verminderen (VN2023-023052)

Aanwezigheid ter ondersteuning

- 5.1, 2, e
- 5.1, 2, e

Kernboodschap

Het college heeft op 17 oktober 2023 besloten de B&B quota per wijk te verminderen met 30%. Dit is met name nodig vanwege de enorme schaarste aan woonruimte. Met de raadsinformatiebrief informeert het college de commissie uitgebreid over deze beslissing. De brief is gepiept voor bespreking in de commissie van 6 december 2023.

Samenvatting

Aanleiding

De wens om het quotum B&B te verlagen is opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting als maatregel in het kader van de Verordening op het toerisme in balans (uitvoeringsprogramma bezoekerseconomie) en vastgelegd in de motie 551 waarbij het college is verzocht 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.

Maatregel

Het college verlaagt middels het besluit de B&B quota in alle wijken (m.u.v. Weesp) met 30%, met dien verstande dat in wijken waar dit zou leiden tot een lager quotum dan het aantal reeds verleende en nog in aanvraag zijnde vergunningen, het quotum wordt vastgesteld op het aantal verleende en nog in aanvraag zijnde vergunningen. Dit heeft een sterk matigend effect op juist die wijken waar B&B's al veel aanwezig zijn.

Onderbouwing

Inhoudelijk 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. In 2022 had de MRA een tekortpercentage aan woningen van 5,4%, hoger dan het landelijk gemiddelde en de woondruk-index-analyse geeft een tekort aan van 200.000 woningen in Amsterdam.
- b. Verder is het voor de leefbaarheid van wijken van belang dat toeristische verhuur wordt beperkt. 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. 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.

- d. Ook zijn er recent nieuwe prognosecijfers over het aantal verwachte overnachtingen gepubliceerd, waaruit blijkt dat het aantal toeristenovernachtingen al in 2023 boven de maximum bandbreedte van 20 miljoen toeristenovernachtingen uit de Verordening toerisme in balans uitkomt.

Cijfers

- Aantal B&B vergunningen op peildatum 1 februari 2023: 2131 (verleend en in aanvraag, excl. Weesp)
- Aantal B&B vergunningen: 2279, excl. Weesp (peildatum 16 november 2023)
- Aantal B&B vergunningen nog in aanvraag: 34, excl. Weesp (peildatum 16 november 2023)
- Aantal wijken die vol zijn: 8 (peildatum 16 november 2023)
- Aantal B&B vergunningen Weesp op peildatum 1 februari 2023): 4
- Aantal B&B vergunningen: 10 (peildatum 16 november 2023)
- Aantal advertenties op AirBnB: Uit scrapes van de gemeente blijkt dat het aanbod op Airbnb op 1 november 2023 voor 75% bestaat uit geheel verhuurde woningen en voor 24% uit B&B's. Het aantal 'volledige woningen' bedraagt ongeveer 6.000. Airbnb vertegenwoordigt naar schatting 75% van het gehele aanbod (peildatum 1 november 2023)

Tabel 1 aantal SIA en zoeklichtmeldingen 2020- 2023

Jaar	2020	2021	2022	2023 (tot 27/11)
Aantal meldingen toeristische verhuur	625	403	539	592

Tabel 2 aantal SIA meldingen met zoekterm B&B (en vergelijkbare zoektermen) 2020-2023

Jaar	2020	2021	2022	2023 (tot 27/11)
Aantal SIA meldingen met zoekterm B&B	29	47	68	63

Bevoegdheid

De B&B quota zijn opgenomen in de Nadere regels. De Nadere regels worden vastgesteld door het college en betreft dus een collegebevoegdheid. Deze bevoegdheid is door de raad gegeven aan het college in de Huisvestingsverordening. Het college kan dus besluiten over de vermindering van de B&B quota.

5.1, 2, i

Q&A

- Wat is de aanleiding voor deze maatregel?

B&B groeit snel en in het licht van de toenemende schaarste aan woonruimte in Amsterdam vindt het college niet verantwoord dat woonruimte in grote mate wordt ingezet als toeristische verblijfsruimte. Liever ziet het college deze woonruimte ingezet worden voor verhuur aan bewoners.

- De gasten van een B&B zorgen niet voor overlast, waarom is deze maatregel dan nodig?

Uiteraard waardeert het college het dat veel B&B-eigenaren zich inzetten voor een fijne ervaring van toeristen die Amsterdam bezoeken. Wel is het zo dat ook toeristen die verblijven in B&B's bijdragen aan de verandering van het straatbeeld en vermindering van de sociale cohesie. Los hiervan is de maatregel primair gericht op het tegengaan van verder verlies aan woonruimte.

- Kunnen wij als raad de vermindering van de B&B quota terugdraaien?

De B&B quota zijn opgenomen in de Nadere regels. De Nadere regels worden vastgesteld door het college en betreft dus een collegebevoegdheid. Deze bevoegdheid is door de raad gegeven aan het college in de Huisvestingsverordening met het idee dat het college de quota redelijk snel kan aanpassen op maatschappelijke ontwikkelingen. Indien de raad wenst deze bevoegdheid terug te nemen dient de raad hiervoor een initiatiefvoorstel in te dienen (desgewenst is ambtelijke bijstand hiervoor mogelijk).

- Waarom zijn er eerder ruimere quota vastgesteld?

Er is destijds geprobeerd zo veel als mogelijk rekening te houden met bestaande B&B's. Het betrof dus een inschatting. Bij nadere beschouwing kan gesteld worden dat de quota per 1 januari 2020 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, zeker gezien de toegenomen schaarste.

- Kan het quotum per wijk nog lager worden vastgesteld?

Vanwege strenge Europese regelgeving zijn de juridische risico's te groot om het quotum lager vast te stellen. Er moet nog ruimte zijn voor enige mededinging en het vraagt een verdergaande juridische onderbouwing die we nu niet kunnen geven. Voor de nieuwe ronde per 1 juli 2028 kan opnieuw beoordeeld worden wat juridisch haalbaar is.

- Waarom is gekozen voor een vermindering van 30% per wijk? Kan de vermindering niet per wijk verschillen afhankelijk van de druk op de leefbaarheid per wijk?

Bij de invoering van de quota is een ruime inschatting gemaakt van het aantal aanwezige B&B's per wijk, zodat er voor bestaande B&B's in ieder geval ruimte is in het quotum. Bij de vermindering van de quota is gekozen voor een objectieve methode (30% vermindering per wijk). Dit heeft als effect dat de wijken waar al veel B&B's zijn geen extra B&B's bij kunnen komen. Een gedifferentieerde methode om het quotum per wijk vast te stellen is daarentegen erg lastig om te onderbouwen en moeilijk uitlegbaar. Het college heeft daar niet voor gekozen.

- Er zou toch rust op het dossier komen, waarom worden de regels toch weer aangepast?

Allereerst betreft dit geen wijziging van de regels. De mogelijkheid om de quota aan te passen op maatschappelijke ontwikkelingen staat al sinds 2020 in de Huisvestingsverordening en heeft ook al eerder plaatsgevonden. Daarnaast noodzaakt de wooncrisis ons tot strengere maatregelen op gebruik van woonruimte anders dan om in te wonen.

- Hoe zit het met de bestaande vergunningen van B&B exploitanten?

Daaraan wordt niet getornd. Tot 1 juli 2028 blijven deze vergunningen gelden.

- Waarom kunnen we geen vergunningen voor onbepaalde tijd verlenen voor B&B exploitanten die al jaren lang een B&B houden?

Een permanente vergunning voor ander gebruik dan wonen bij een schaars goed als wonen past niet bij een verantwoord beheer van woonruimte. Bovendien verbiedt de Europese Dienstenrichtlijn het geven van een permanente vergunning als het aantal vergunningen beperkt is.

- Hoe verhoudt deze maatregel zich tot het eigendomsrecht?

Iedereen heeft het recht op het ongestoorde genot van zijn eigendom. Dit recht is een fundamenteel mensenrecht en vloeit voort uit het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Een beperking van dit recht door de overheid is mogelijk, mits de noodzakelijkheid en proportionaliteit van de maatregel goed is onderbouwd. De maatregel is uitgebreid juridisch onderbouwd en het college acht dit voorstel in lijn met het eigendomsrecht.

- Hoe werkt de wachtlijst?

Men moet wel een aanvraag doen die dan wordt afgewezen op grond van het quotum. Vervolgens worden zij geplaatst op een wachtlijst per wijk met een volgnummer op volgorde op de datum en tijdstip van hun aanvraag. Zodra een plaats vrijkomt, bijvoorbeeld door een ingetrokken vergunning, wordt de

persoon door de gemeente benaderd om de vergunning aan te vragen. Daarvoor wordt dan vier weken de tijd gegeven en daarna wordt de volgende persoon op de wachtlijst benaderd. Als iemand de vergunning aanvraagt, moet er op dat moment leges betaald worden. De gemeente werkt nog aan het digitaal inzichtelijk maken van wachtlijsten. Tot die tijd kan men altijd contact opnemen met gemeente om te informeren naar de positie op de wachtlijst.

- Wat gebeurt er na 1 juli 2028?

De looptijd van de huidige B&B vergunningen lopen af op 1 juli 2028. Iedereen krijgt dan opnieuw de kans om een vergunning aan te vragen. Tegen die tijd zullen een nieuw college en een nieuwe raad moeten besluiten over nieuw beleid B&B. In 2026 wordt hierover overleg gevoerd met betrokken partijen zoals de stadsdelen en belangenorganisaties zoals Amsterdam Gastvrij. Daarna kunnen de eerste contouren worden geschetst van nieuw beleid.

- 5.1, 2, i

Up to date & Kort en Bondig

- *Er heeft op 30 oktober 2023 een ambtelijk gesprek met Amsterdam Gastvrij (AG) plaatsgevonden. Dit overleg is een uitvloeisel van de afspraken die zijn gemaakt naar aanleiding van de brief van de Ombudsman Metropoolregio Amsterdam "Aanbevelingen ombudsman ontwikkeling nieuw boetebeleid vakantieverblijf" van 5 oktober 2022.*
- *AG heeft in het gesprek aangegeven dat zij van plan zijn om in elke wijk in bezwaar te gaan tegen de quota.*
- *Ook heeft AG aangegeven dat ze willen dat de personen op de wachtlijst (als er een plek vrijkomt in het quotum) in plaats van vier weken, zes weken de tijd krijgen om een aanvraag te doen. Aangegeven is dat voor een dergelijke wijziging het nu te laat is, maar dat we dit voorstel kunnen meenemen voor de volgende wijziging van de verordening.*
- *Tot slot is met AG verkend of het mogelijk is om ook kamers voor economisch daklozen aan te bieden in B&B's, zoals door motie 473 is gevraagd. AG is welwillend maar wil duidelijkheid over onder welke voorwaarden dit kan. Het gesprek hierover wordt voortgezet.*
- *Bij een hertelling is gebleken dat in de Nadere regels een totaal staat van 2476 bij de quota. Dit moet 2491 zijn. Dit heeft geen gevolgen voor het quotum per wijk. Dit betreft alleen een optelfout en wordt volgend jaar gecorrigeerd.*