

Input voor B&B-vergunning verlenen vier jaar na aankoop woning

In de gemeenteraadsvergadering van 19 juli 2023 heeft de raad bij de behandeling van agendapunt 6 over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting motie 445.23 van raadslid Broersen van Volt aangenomen. Daarin wordt het college gevraagd om aan de opkoopbescherming toe te voegen dat er de eerste 4 jaar uitsluitend zelf gewoond mag worden in de nieuw gekochte woning door het aanvragen van een Bed & Breakfast vergunning te verbieden voor de eerste 4 jaar, om zo het opkopen van huizen met als doel een Bed & Breakfast te starten te ontmoedigen. Deze motie heeft het college op 17 oktober 2023 afgedaan door aan te geven dat juridisch niet mogelijk is om een voorwaarde zoals genoemd in de motie, namelijk het niet mogen voeren van een B&B gedurende de eerste vier jaren na de aankoop van de woning, toe te voegen aan de opkoopbescherming. Wel heeft het college toegezegd te onderzoeken of het mogelijk is de voorwaarden van de B&B-vergunning zodanig aan te passen dat een vergunning geweigerd kan worden als de aanvraag voor een B&B-vergunning binnen vier jaar na de aankoop van de betreffende woning wordt gedaan.

Het college begrijpt de wens om de opkoop van woningen voor het starten van een B&B te voorkomen. Woningen zijn primair bedoeld om in te wonen, niet om geld aan te verdienen. Dat is ook één van de redenen waarom toeristische verhuur in woonruimten streng is gereguleerd met een vergunningplicht en een quotum per wijk.

Momenteel vereisen we van vergunningaanvragers dat zij hoofdverblijf hebben in de woning, wat feitelijk neerkomt op minimaal een half jaar woonachtig zijn in de woning. Door een regel in te voeren waar de motie om vraagt, het niet mogen voeren van een B&B gedurende de eerste vier jaren na de aankoop van de woning, wordt de minimale verblijfperiode in de woning aanzienlijk verlengd. Er bestaat een groot risico dat een rechter dit ziet als een onredelijke belemmering voor nieuwkomers. De Dienstenrichtlijn vereist een gelijke behandeling van alle dienstverrichters, zeker in het geval van schaarse vergunningen. Waarom zouden zittende bewoners wel een B&B mogen beginnen en bewoners die nog geen vier jaar wonen in Amsterdam niet? Dit verschil in behandeling kan ook niet verklaard worden uit feitelijke gegevens: het merendeel van de B&B-vergunningen zijn aangevraagd door zittende bewoners/bestaande B&B's.

Gezien de recente maatregel die het B&B quotum per wijk met 30% heeft verminderd waarmee de groei van nieuwe B&B's fors is ingeperkt, ziet het college ook geen directe noodzaak om de Huisvestingsverordening hierop aan te passen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.