

VERTROUWELIJK

Zaaknaam:	Voorstel quotum B&B en Zolderruimtes B&B
Portefeuille(s):	Volkshuisvesting
Staf / map:	Wethouder Pels
College / DB:	N.v.t.

Voordracht voor de Staf Wonen van 6 maart 2023

Portefeuille

Volkshuisvesting

Agendapunt

Voorstel quotum B&B en Zolderruimtes B&B

Tekst van openbare besluiten

Onderwerp

wordt gepubliceerd

Instemmen met gekozen oplossingen betreffende voorstel quotum B&B en voorstel zolderruimtes B&B**Gevraagde beslispunten**

- Kennisnemen van het voorstel quotum B&B en de juridische bijlage;
- Kennisnemen van het voorstel zolderruimtes B&B;
- Instemmen met gekozen oplossingen van beide voorstellen waarna deze uitgewerkt kunnen worden in het voorstel voor de Huisvestingsverordening 2024.

Onderbouwing beslispunten**Quotum B&B**Zie **VERTROUWELIJKE** memo

Aangepast t.a.v. de bespreeknotitie van 20 februari 2023 is met name het volgende:

- De juridische afweging is naar voren geplaatst;
- De juridische risico's zijn opgenomen in een bijlage die ook na openbaarmaking van dit voorstel vertrouwelijk zal blijven;
- Er zijn kaartjes toegevoegd om het voorstel visueel inzichtelijker te maken.

Zolderruimtes B&B


Sinds 2020 speelt de vraag of een zolderetage gebruikt mag worden als B&B. Het (vorige) college heeft op 24 mei 2022 gekozen voor het voorlopig toestaan dat een B&B op een zolderetage, dus los van de ruimte waar de B&B-eigenaren wonen, kan zijn gevestigd. Maar met de toevoeging dat een definitieve keuze zou worden opgenomen in de Huisvestingsverordening van 2024.

Vooraf om juridische redenen is ervoor gekozen om de huidige praktijk

voort te zetten, zij het met de uitdrukkelijke toevoeging dat in geval van een zolderruimte vooraf een controle op bouwvoorschriften en brandveiligheid plaatsvindt en dat de B&B pas kan starten als alle vergunningen verleend zijn.

Kern van de afweging

- 5.1, 2, i



Toelichting

Hoewel bij oude zaken uit het systeem niet altijd valt te herleiden hoeveel zolderruimtes daadwerkelijk als B&B worden gebruikt, schat VTH dit aantal op ongeveer vijf. Dan gaat het om circa 0,25% van het aantal verleende vergunningen B&B. Zelfs bij een flinke onderschatting, stel het gaat om tien zolderruimtes, blijft het percentage (in dat geval 0,5%) laag. Een verdere groei is niet of nauwelijks meer mogelijk als dit voorstel wordt gezien in samenhang met het voorstel om het nog beschikbare B&B-quotum sterk af te romen, waarbij in heel Amsterdam nog ruimte is voor slechts circa 300 nieuwe B&B's. Bij een percentage van 0,5% zou dit neerkomen op één of twee B&B's op een zolder. En zelfs dat is nog maar de vraag omdat het overblijvende quotum voornamelijk is gesitueerd in de naoorlogse wijken waar zolderetages niet voorkomen. Het quotum in wijken waar dit nog zou kunnen voorkomen bedraagt slechts circa 60. Dit aspect is relevant voor het te nemen besluit omdat 'verbodsmaatregelen' moeilijker zijn te onderbouwen als het om een probleem van geringe omvang en relevantie gaat, dat ook op minder vergaande wijze kan worden opgelost, zoals met een controle vooraf.

Van een aantasting van de leefbaarheid van wijken is met zo'n gering aantal dan ook geen sprake, hooguit in de zeer directe leefomgeving van het trappenhuis. Maar dat zag de raad in 2020 niet als een steekhoudend argument. Immers, anders dan bij vakantieverblijf, is de B&B-eigenaar makkelijk te benaderen, want woonachtig in hetzelfde

pand.

Mocht in een specifiek geval sprake zijn van structurele overlast, dan kan met op de zaak toegespitste maatregelen de overlast worden tegengegaan. Bijvoorbeeld via een overlastprocedure en/of een verzoek aan het platform de advertentie te verwijderen.

Brandveiligheid is belangrijk, want het risico om niet tijdig het pand te kunnen verlaten neemt toe als het om de hoogst gelegen etage gaat die via slechts één trappenhuis bereikbaar is, zeker als het toeristen betreft die met de woonruimte niet bekend zijn. Daarom is in dit voorstel uitdrukkelijk opgenomen dat vooraf door de gemeente een aanvraag B&B in een zolderruimte moet worden getoetst op de bouwvoorschriften (Wabo) en brandveiligheid (Bouwbesluit). Indien de vereiste vergunningen ontbreken, moeten die eerst worden verleend alvorens de B&B mag worden gestart. Ongeacht of er al een vergunning B&B op grond van de Huisvestingsverordening is verleend. Omgekeerd geldt uiteraard hetzelfde. Alle vergunningen moeten dus zijn verleend om een B&B effectief te kunnen uitbaten.

Volgende processtappen

Voorstel B&B Quota

- De juridische onderbouwing wordt in overleg met DJZ waar mogelijk verder aangescherpt;
- Het voorstel wordt na de staf op 8 maart 2023 voorgelegd aan de accounthouders van de stadsdelers voor advisering;
- Vervolgens wordt het geagendeerd voor het BOS van 27 maart 2023;
- Het definitieve voorstel wordt opgenomen in de voordracht Huisvestingsverordening 2024 in mei 2023 vastgesteld door het college;
- De inspraakprocedure is voorzien in juni en juli.

Voorstel Zolderruimtes B&B

- Het voorstel wordt nog besproken met VTH
- Het definitieve voorstel wordt opgenomen in de voordracht Huisvestingsverordening 2024 in mei 2023 vastgesteld door het college;
- De inspraakprocedure is voorzien in juni en juli.

Advies, afstemming en participatie

Zie bij processtappen

Documenten

- 1. Voorstel B&B quota**
 - 2. Bijlage juridische risico's**
 - 3. Voorstel B&B in zolderruimtes**
-

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Directie Wonen, 5.1, 2, e [redacted]@gmail.com

Nummer VN



Staf

Directie

Classificatiegegevens

1	Classificatie	VERTROUWELIJK
---	---------------	----------------------