



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum: 17 oktober 2023
Portefeuille(s): Volkshuisvesting
Portefeuillehouder(s): Zita Pels
Behandeld door: Directie Wonen (bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl)
Onderwerp: Maatregel vermindering B&B quota met 30% per wijk

Geachte leden van de gemeenteraad,

U bent op 5 juni 2023 middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het inspraakvoorstel voor de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 en de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening 2024. Het inspraakvoorstel lag van 5 juni tot en met 16 juli 2023 in de inspraak. Ook zijn de stadsdelen om advies gevraagd. De inspraakreacties en de stadsdeeladviezen heeft het college beantwoord in de nota van beantwoording en de stadsdelenbrief en meegenomen bij het definitieve voorstel tot vaststelling van de Huisvestingsverordening en bij de vaststelling van de Nadere regels.

Het college heeft de Nadere regels inmiddels vastgesteld, waarbij de B&B quota met 30% per wijk zijn verminderd. Dit is een bevoegdheid van het college en daarmee is de vermindering van de quota formeel geen raadsbesluit. Ze zijn echter wel een essentieel onderdeel van het nieuwe beleid. In deze brief wordt u daarom geïnformeerd over deze maatregel die per 1 januari 2024 ingaat.

Achtergrond

In de vergadering van de gemeenteraad van 21 december 2022 heeft uw raad bij de behandeling van de visie Bezoekerseconomie 2035 en het pakket aan maatregelen in het kader van de Verordening toerisme in balans motie 551 aangenomen van de raadsleden Namane (PvdA) en Van Renssen (Groenlinks). Het college heeft hierbij de volgende overwegingen gemaakt:

1. 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
2. De raad hierover uiterlijk bij het ter inzage leggen van de volgende wijziging van de Huisvestingsverordening te informeren.

Met het inspraakvoorstel, waarbij onder andere is voorgesteld om de B&B quota met 30% te verminderen, heeft het college motie 551 afgehandeld. Daarnaast is het voornemen om de B&B quota te verminderen opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Maatregel

Het college heeft op 17 oktober 2023 besloten de B&B quota met 30% te verminderen per wijk. Het college heeft hierbij de volgende overwegingen gemaakt:

1. **Het college is van mening dat woningen er zijn om in te wonen.** Een beperkt aantal B&B's is aanvaardbaar, maar met meer dan 2.000 B&B's vindt het college dat, gezien de toegenomen schaarste aan woonruimte, de daaruit voortkomende woningnood en om de leefbaarheid in wijken te behouden, het maximum B&B's in veel stadswijken is bereikt.
2. **Een B&B is een 'dienst' met een grensoverschrijdend karakter en valt daarom onder de Dienstenrichtlijn.** Dit betekent dat de overheid het recht om een B&B te houden niet zonder reden (verder) mag inperken, omdat dit het vrij verkeer van diensten kan belemmeren. Vanwege de strenge juridische kaders (Dienstenrichtlijn, Eigendomsrecht & Transparantiebeginsel) is de verlaging van het quotum een maatregel met juridische en financiële risico's. Een nadere analyse van de juridische risico's leest u in de bijlage¹ waar geheimhouding is opgelegd.
3. **Binnen de juridische kaders is onderzocht of er mogelijkheden zijn om de quota aan te passen.** Daarbij is vooral de Europese Dienstenrichtlijn relevant omdat een dienst als het verhuren van woonruimte alleen beperkt mag worden als de opgelegde beperking niet discriminerend is en tevens gerechtvaardigd (noodzakelijk) en evenredig (proportioneel) is. Daarnaast moet toetreding tot de markt door nieuwe aanbieders mogelijk blijven. Nu het quotum op 1 januari 2020 is vastgesteld en het vergunningstelsel B&B op basis van dat besluit in principe nog geldt tot 1 juli 2028, is het van belang dat een tussentijdse aanpassing die een verdere beperking inhoudt, voldoende wordt onderbouwd. Het college is van mening dat zij de aanpassing van het quotum kan motiveren met inachtneming van het juridisch kader dat (met name) de Europese Dienstenrichtlijn hiervoor biedt.
4. **Het college vermindert in alle wijken de B&B quota 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 al veel B&B's zijn. In 43 wijken waar nu al veel B&B-vergunningen zijn verleend in verhouding tot het nu geldende quotum, worden geen nieuwe B&B vergunningen 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 wat meer ruimte (6-11) te bieden aan nieuwe B&B's. 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

¹ Het memo is op 10 mei 2023 opgesteld ten behoeve van het inspraakvoorstel voor de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 en is daarom op een aantal technische punten niet actueel. Zo is de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting inmiddels vastgesteld en zijn de prognosecijfers over aantal verwachte overnachtingen al bekend.

quotum nog ruimte is voor circa 1.000 nieuwe B&B's. Daarmee blijft, ook indien de quota met 30% worden verminderd, nog in 60% van de wijken ruimte in het quotum. 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. 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.

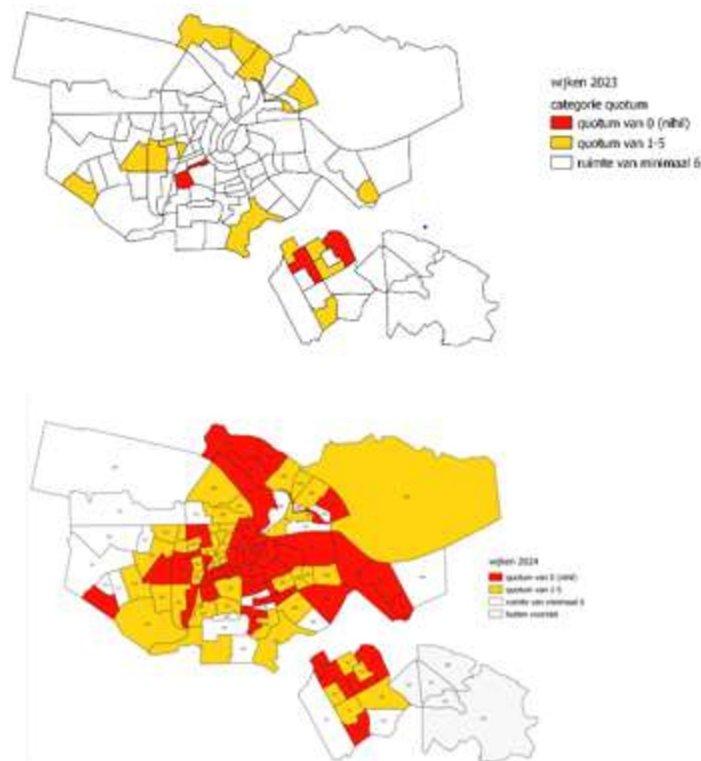
5. **Aanvragen in de periode tussen 1 februari 2023 en 1 januari 2024 worden behandeld, maar verleende vergunningen worden verrekend met het quotum na 2024.** Tussen het tijdstip van de meting ten behoeve van de opstelling van dit voorstel (1 februari 2023) en de inwerkingtreding (1 januari 2024) ligt een ruime periode waarin nog aanvragen voor een B&B ingediend kunnen worden. In de periode tussen 1 februari 2023 en 1 september 2023 zijn er al 91 vergunningen verleend. Het college wil voorkomen dat het nu berekende quotum op 1 januari 2024 naar boven moet worden bijgesteld. Daarom is 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 zoals dat per 1 januari 2024 geldt, dan wordt het nieuwe quotum niet verhoogd. Deze vergunningen worden in plaats daarvan 'verrekend' met eventuele later 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 na 1 januari 2024. In de afgelopen drie jaren zijn circa 140 vergunningen ingetrokken (meestal op eigen verzoek of na verhuizing).
6. **Stadsgebied Weesp laat het college vooralsnog buiten beschouwing.** Voor het 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 juli 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 later het quotum in Weesp alsnog worden aangepast.
7. **Onderstaand is in kaarten per wijk en in een tabel per stadsdeel de situatie van 1 februari 2023 en de situatie van het inspraakvoorstel weergegeven.**

Tabel 1: Vergelijking vrije ruimte quota 2023 en 2024 na wijziging

Stadsdeel	Quotum 2023	Aantal actieve vergunningen 1-2-2023	% Vrije ruimte 2023	Quotum 2024	% Vrije ruimte 2024
Centrum	1058	860	19%	860	0%
West	469	314	33%	349	10%

Zuid	459	288	37%	341	16%
Oost	421	283	33%	312	9%
Noord	339	209	38%	252	17%
Nieuw-West	283	128	55%	204	37%
Zuidoost	109	49	55%	84	42%
Totaal	3138	2131	32%	2402	11%

Figuur 1: Vergelijking vrije ruimte quota 2023 en 2024 na wijziging



Onduidelijkheid over cijfers

Er is bij de behandeling van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting van 5 juli 2023 onduidelijkheid ontstaan over de cijfers die het college in de raadsinformatiebrief van 30 mei 2023 over het inspraakvoorstel Huisvestingsverordening 2024 noemt. Deze zouden niet kloppen volgens Amsterdam Gastvrij (AG). In de raadsinformatiebrief van 14 juli 2023, over de afdoening van de toezeggingen uit de commissievergadering WV van 5 juli 2023, heb ik aangegeven dat de onduidelijkheid berustte op een misverstand over het aantal verleende vergunningen per 1-2-2023 van 2131 (waarvan 2103 reeds verleend en 28 nog in behandeling) en om het genoemde aantal van 140 ingetrokken vergunningen. AG begreep uit de tekst dat deze 140 vergunningen nog van de

genoemde 2131 vergunningen moesten worden afgetrokken. Dit is echter niet het geval. De 140 vergunningen zijn al uit het vergunningenbestand verwijderd en moeten dus niet meer afgetrokken worden van de 2131 verleende en in behandeling zijnde vergunningen. Hiermee is het verschil in cijfers opgehelderd en de onduidelijkheid weggenomen. Er is verder op dit punt ook niet ingesproken door AG. In de nota van beantwoording worden bovengenoemde cijfers nogmaals verduidelijkt.

Inspraakreacties

Op de website van de belangenorganisatie AG heeft een oproep gestaan om te reageren op het voorstel en de bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Op de website was ook de zienswijze van AG te lezen. Veel B&B-eigenaren hebben deze oproep gevolgd, mede waardoor het overgrote deel van de reacties op het voorstel van B&B-eigenaren afkomstig is (204 van de 253 reacties). Veel eigenaren en AG vinden het voorstel niet proportioneel en maken zich zorgen over of zij hun B&B kunnen voortzetten als er een nieuwe loting moet plaatsvinden in 2028. AG heeft daarnaast uitgebreid gereageerd op alle regels die zien op toeristische verhuur, waaronder de boetetabellen, de vergunningsplicht voor vakantieverhuur en de mogelijkheid voor het college om vergunningen in te trekken bij veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten.

Het college acht het voorstel voor wijziging van de B&B quota gezien de enorme schaarste aan woonruimte proportioneel. Het college wil zoveel mogelijk woonruimte behouden voor de woningmarkt en daarbij past niet het verder laten oplopen van het aantal woningen dat deels wordt gebruikt voor logies. Het voorstel om de quota te verminderen wordt daarom niet aangepast. Het college neemt wel de goede suggestie over om het nuttig effect van de vergunningsduur van de vakantieverhuurvergunning nader te onderzoeken. Dit zal worden meegenomen in het onderzoek dat het college laat uitvoeren naar het opstellen van een escalatieladder toeristische verhuur in het kader van de AAV. De bepaling om vergunningen te kunnen intrekken bij gewijzigde inzichten is bedoeld om het beleid met betrekking tot toeristische verhuur toekomstbestendig te houden. Daarbij zal altijd rekening worden gehouden met belangen van bestaande vergunninghouders en zal bijvoorbeeld met overgangsrecht gewerkt worden. Het artikel blijft in de voorgestelde verordening staan, maar het college zegt toe dat in de resterende vier jaar van de huidige vergunningsperiode geen vergunningen B&B zullen worden ingetrokken vanwege nieuw beleid. Het college heeft er vertrouwen in dat juist de verlaging van het quotum zal bijdragen aan een meer verantwoorde omvang van B&B in relatie tot de schaarse woonruimtevoorraad.

Het college begrijpt daarnaast dat er veel eigenaren al lange tijd een B&B bezitten en hieraan verknocht zijn en/of financieel afhankelijk van zijn. Het college benadrukt nogmaals dat het niet de intentie van het college is om tussentijds vergunningen in te trekken, anders dan als niet aan de voorwaarden van de vergunning is voldaan. Op 1 januari 2028 volgt weer een wettelijke voorgeschreven herziening van de Huisvestingsverordening, die gebaseerd zal zijn op onderzoeken van de situatie van dan en op de conclusies die door het college en de gemeenteraad daaruit worden getrokken. Zekerheid over de vergunning na 1 juli 2028 kan dit college dus niet geven. Op dit moment ziet het college gezien de grote woningschaarste geen reden om toe te zeggen dat een vergunning in feite voor onbepaalde tijd is verleend. Dat zou in de praktijk

betekenen dat een quotum niet meer mogelijk is en dat gaat het college te ver. Daarnaast zegt het college toe dat in het voorjaar van 2026 een tussentijds onderzoek gedaan zal worden naar B&B en de effecten van het verlaagde quotum. Bij dat onderzoek kan tevens worden meegenomen welke mogelijkheden de wet biedt voor bestaande B&B-eigenaren of voor uitzonderlijke situaties, zodat een nieuw college en gemeenteraad hier meer duidelijkheid over heeft in de tijd die er dan nog rest tot aan de bestuurlijke procedure die tot de Huisvestingsverordening 2028 moet leiden.

Tot slot is in de reactie van AG aangegeven dat het gewenst is een verjaringstermijn te verbinden aan de hogere recidiveboete bij het overtreden van administratieve vakantiehuurregels. Dit voorstel is overgenomen door een verjaringstermijn van vier jaar op te nemen. Voor de uitgebreide collegereactie op de inspraakreacties kunt u de Nota van beantwoording lezen in de bijlage.

Stadsdeeladviezen

Alle stadsdelen en het stadsgebied Weesp hebben in hun adviezen aangegeven achter de beperking van de quota te staan vanuit de gedachte dat woningen er zijn om in te wonen. Voor het overige zijn er nog een aantal wensen uitgesproken. Zo begrijpt de bestuurscommissie van het stadsgebied Weesp dat er nu nog geen afroming kan plaatsvinden van het B&B-quotum, maar wil wel zo snel mogelijk een evaluatie van het B&B-gebruik in woningen. De bestuurscommissie vreest dat door de aantrekkelijke ligging de woningvoorraad en de leefbaarheid anders snel aangetast kan worden.

Het college is verheugd dat alle stadsdelen en het stadsgebied Weesp zich achter het voorstel scharen om de B&B-quota in de diverse wijken te verlagen. Hieruit blijkt dat er brede overeenstemming is in de stad om woonwijken te beschermen tegen het steeds verder onder druk komen van de schaarse woonruimtevoorraad door onder andere verschijnselen die met wonen weinig te maken hebben, zoals vakantiehuur en B&B. Het voorstel is niet gewijzigd naar aanleiding van de stadsdeeladviezen. Het college zal het B&B-quotum in stadsgebied Weesp in 2024 opnieuw tegen het licht houden. Net als in 2020 het geval was, kan blijken dat het gekozen quotum niet goed aansluit bij het uitgangspunt, een goede spreiding over de wijken met inachtneming van de reeds verleende vergunningen. De stadsdeeladviezen en de uitgebreide reactie van het college kunt u lezen in de bijlage.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

5.1, 2, e

Zita Pels
Wethouder Volkshuisvesting