

Voordracht voor de Staf Wonen van 20 maart 2023 

Portefeuille
Agendapunt



Volkshuisvesting (43)

Bo

Onderwerp

Instemmen met het voorstel quotum B&B en het voorstel B&B in zolderruimtes

Gevraagde beslispunten

1. In te stemmen met het voorstel quotum B&B en de juridische bijlage; 
2. In te stemmen met het voorstel B&B in zolderruimtes; 
3. Kennis te nemen van de juridische bijlage bij het voorstel quotum B&B.




Onderbouwing beslispunten

Ad 1: Quotum B&B

Zie bijlage 1

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 effect van het voorstel visueel inzichtelijk te maken;
- Er is een oplossing geformuleerd om een niet gewenste toename van het quotum in periode tot 1 januari 2024 te neutraliseren. 

Voorstel

In alle wijken, uitgezonderd Driemond/Weesp, wordt het quotum B&B afgeroomd 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.

Twee gewenste effecten:

- Sterk matigend effect op juist die wijken waar B&B's al veel aanwezig zijn;
- Nieuwe toetreding tot de markt blijft mogelijk. 






Ad2: Zolderruimtes B&B


Zie bijlage 2

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



- Bij het onderzoek is uitgegaan van het uitgangspunt dat een zolderruimte verboden zou moeten worden;
- Leefbaarheid en brandveiligheid zijn duidelijk naast elkaar gezet als gelijkwaardige overwegingen;
- Er is een duidelijke relatie gelegd met het voorstel inzake het quotum 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  gevestigd. Maar met de toevoeging dat een definitieve keuze zou  worden opgenomen in de Huisvestingsverordening van 2024. Vooral om juridische  redenen is ervoor gekozen om de huidige praktijk voort te zetten, zij het met de uitdrukkelijke toevoeging dat in het 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.

Voorstel:




Een woonruimte op een zolderverdieping kan worden gebruikt als B&B, met dien verstande dat deze B&B pas daadwerkelijk in gebruik kan worden genomen als is voldaan aan de vereisten van Wabo en Bouwbesluit en nadat dit onderzocht is door de gemeente. 

Kern van de afweging


- Juridisch lijkt er onvoldoende grond te zijn om zolderruimtes in een B&B te verbieden. Het voorstel moet gezien worden in samenhang met het voorstel om de quota voor B&B drastisch te verlagen. Hierdoor blijft er nog maar heel weinig ruimte open voor nieuwe B&B's, laat staan voor het relatief zeer geringe aantal B&B's in zolderruimtes;
- Dat maakt een juridische onderbouwing alleen op grond van leefbaarheid of woningschaarste uiterst dun, daarvoor is het probleem in omvang te gering en ook op minder vergaande wijze oplosbaar;
- De gemeente kan nu al in de incidentele gevallen van een B&B-aanvraag voor een zolderruimte inhoud geven aan de bevoegdheden die wettelijk heeft ten aanzien van bouwvoorschriften en brandveiligheid. Daarvoor is  geen absoluut verbod bij voorbaat nodig;
- Voorwaarden ten aanzien van brandveiligheid toevoegen aan de vergunning B&B is een juridisch risico, omdat aan deze vergunning, die is gebaseerd op de Huisvestingswet, geen voorwaarden mogen worden toegevoegd die via andere wetten (Wabo, Bouwbesluit) zijn geregeld;
- Het voorstel voorziet echter wel in een gecoördineerde afhandeling van eventueel vereiste vergunningen o.g.v. **Wabo en/of Bouwbesluit** met die van de vergunning B&B, zodat ook de  veiligheid geborgd is.

Volgende processtappen

Voorstel B&B Quota

- De juridische onderbouwing wordt in overleg met DJZ nog voor de staf van 3 april 2023 waar mogelijk verder aangescherpt; 
- Dit conceptvoorstel is aan de accounthouders van de stadsdelers  gelegd ter advisering van de stadsdeelbestuurders;
- Het voorstel wordt (na eventuele aanpassingen in deze staf) geagendeerd voor het BOSS van 27 maart 2023;
- Het definitieve voorstel wordt opgenomen in de voordracht Huisvestingsverordening 2024 en eind mei 2023 vastgesteld door het college;
- De inspraakprocedure is voorzien in juni en juli. 

Voorstel Zolderruimtes B&B

- Het voorstel is besproken met VTH, dat twijfels blijft houden over een onvoorziene toename van B&B's in zolderruimtes; 

- [Het definitieve voorstel wordt opgenomen in de voordracht Huisvestingsverordening 2024 en eind mei 2023 vastgesteld door het college;](#)
- [De inspraakprocedure is voorzien in juni en juli.](#)

Advies, afstemming en participatie

Zie onder processtappen.

T.a.v. de stadsdelen: de accounthouders hebben aangegeven dat de stadsdelen waarschijnlijk neutraal tot zeer positief zullen zijn over het voorstel. Het leeft niet overall even sterk. Wel in Centrum en daar is de tevredenheid groot, omdat het quotum in alle wijken wordt beperkt tot het huidige aantal verleende vergunningen. Er zal naar verwachting wel worden ingegaan op de quota voor kamerverhuur/woningdelen die een aantal stadsdelen ook te hoog vinden. Echter, een verband is er niet omdat B&B's ten koste gaan van woonruimte, terwijl kamerverhuur en woningdelen juist woonruimte toevoegen.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-018398	Staf Wonen Voordracht (pdf)

Bijzondere afstemming of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Directie Wonen, 5.1, 2, e, 5.1, 2, e, 5.1, 2, e, @amsterdam.nl, 5.1, 2, e, 5.1, 2, e, 5.1, 2, e, @amsterdam.nl, 5.1, 2, e, 5.1, 2, e, 5.1, 2, e, @amsterdam.nl, 5.1, 2, e

Uitslag
