

Vereniging Amsterdam Gastvrij
Westerstraat 69A
1015 LW Amsterdam



23-6-2026

College van B&W
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Onderwerp: Zienswijze wijzigingsvoorstellen huisvestingsverordening per 1-1-2027

Geachte leden van het college van B&W,

Hierbij geeft de Vereniging Amsterdam Gastvrij haar zienswijze op de wijzigingsvoorstellen voor opname in de Huisvestingsverordening 2024 vanaf 1 januari 2027. We zullen ons met name richten op de wijzigingen met betrekking tot kortetermijnverhuur, in het bijzonder de wijzigingen in het B&B-beleid en de verlenging van de vergunningsduur voor vakantieverhuur.

Wijzigingen B&B beleid

1. Nieuwe verleningsprocedure

We zijn blij dat de verleningsprocedure al in een vroeg stadium op een transparante manier wordt uitgerold. Ook zijn we dankbaar dat we hierin uitgebreid gekend zijn en onze input hebben kunnen geven, die we ten dele ook terugzien in het voorstel.

We blijven van mening dat de noodzaak van wijkquota opnieuw zou moeten worden geëvalueerd. Het aantal bestaande B&B's laat sinds 2020 een daling zien, waardoor de vraag rijst of de huidige quota nog steeds noodzakelijk en proportioneel zijn ter bescherming van de leefbaarheid. Tegelijkertijd waarderen wij dat de gemeente met de voorgestelde procedure vroegtijdig duidelijkheid creëert voor bestaande vergunninghouders.

We raden de gemeente aan om de tijdvakken zo in te delen, dat de aanvragen in de wijken waarin het quotum bij de vooraanmelding overschreden was het eerst behandeld worden. De reden is dat bij de verleningsprocedure in 2020 is gebleken dat niet iedereen die zich aangemeld heeft voor een vergunning ook daadwerkelijk een

vergunning aanvraagt. De niet-aangevraagde vergunningen binnen deze wijken komen dan beschikbaar voor de B&B-houders die aanvankelijk buiten het quotum vielen. Door deze wijken met voorrang te behandelen, kunnen deze B&B-houders tijdsduidelijkheid krijgen over het voortzetten van hun onderneming.

We verzoeken het college om pragmatisch en coulant met de quota om te gaan. In het bijzonder vragen we, indien in bepaalde wijken de quotumruimte onbenut blijft, deze ruimte deels te verschuiven naar wijken waar het aantal aanmeldingen hoger blijkt dan het quotum. Hiermee zouden bestaande B&B-houders ontzien kunnen worden, zonder dat het maximumaantal B&Bs in de stad hoger wordt. We wijzen erop dat een dergelijke pragmatische maatregel met onze instemming ook bij de vergunningverlening in 2020 is toegepast.

Ook roepen we het college op een overgangsregeling te treffen voor de bestaande B&B-houders die noodgedwongen hun onderneming moeten stopzetten. Een overgangstermijn van 1 jaar na 1 juli 2028 kan de financiële gevolgen verzachten en geeft de desbetreffende B&B-houders enige tijd om zich op de gewijzigde inkomenssituatie in te stellen.

2. Verlenging zelfbewoningsplicht

Het college stelt voor om de zelfbewoningsplicht te verlengen van 6 maanden (een termijn die impliciet voortvloeit uit de definitie van hoofdverblijf) naar 12 maanden, en deze termijn expliciet op te nemen. We hebben een dergelijke maatregel zelf als oplossingsrichting aangedragen om ongewenste en schimmige “stromanconstructies” tegen te gaan.

Tot onze verrassing speelt deze motivatie geen rol meer bij de onderbouwing van deze maatregel. Het college motiveert de verlenging van de zelfbewoningsplicht met de wens om schaarse gezinswoningen beter te beschermen tegen bewoners die een woning verwerven met het doel daarin een B&B te exploiteren. Wij missen echter een feitelijke onderbouwing waaruit blijkt dat dit verschijnsel zich in relevante omvang voordoet. Ook is niet inzichtelijk gemaakt in welke mate bestaande regels tekortschieten om oneigenlijk gebruik tegen te gaan.

Ten slotte betwijfelen we of deze maatregel niet in strijd is met Art. 14 lid 8 van de Dienstenrichtlijn, die een verplichting om gedurende een minimumperiode ingeschreven te staan in registers als het BRP als eis verbiedt.

3. Juridische verankering van het toestaan van een aansluitpunt voor elektra.

We ondersteunen het voorstel om expliciet vast te leggen dat de aanwezigheid van een elektriciteitsaansluiting of stopcontact in een B&B-ruimte niet automatisch betekent dat sprake is van een zelfstandige woonruimte. Hiermee wordt bestaand uitvoeringsbeleid verduidelijkt en wordt onnodige juridische onzekerheid voorkomen.

Wijzigingen beleid vakantieverhuur

4. Verlenging vergunningsduur vakantieverhuur naar maximaal twee jaar

De vereniging ondersteunt het voorstel om de geldigheidsduur van vergunningen voor vakantieverhuur te verlengen naar maximaal twee jaar. De voorgestelde wijziging sluit logisch aan bij de tweejaarlijkse toetsmomenten van de escalatieladder vakantieverhuur en draagt daarmee bij aan een transparanter en consistentere vergunningenstelsel. Daarnaast vermindert de maatregel de administratieve lasten voor zowel vergunninghouders als de gemeente en leidt zij tot lagere kosten voor inwoners doordat minder vaak een vergunning hoeft te worden aangevraagd. Deze maatregel past bij het bredere streven van de gemeente Amsterdam naar een efficiënte bedrijfsvoering, vereenvoudiging van processen en doelmatige dienstverlening.

Hoewel de vereniging op langere termijn graag een bredere evaluatie ziet van de noodzaak, effectiviteit en proportionaliteit van de vergunningplicht voor vakantieverhuur, beschouwen wij de voorgestelde verlenging van de vergunningsduur als een duidelijke verbetering van het huidige stelsel.

Hoogachtend,

Maarten Bruinsma
Voorzitter Vereniging Amsterdam Gastvrij
bestuur@amsterdamgastvrij.nl