

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20017  
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2020-0000027529

**Uw kenmerk**  
165125U/JAB/jz

Datum 27 januari 2020  
Betreft Beantwoording Kamervraag lid Nicolai (PvdD) over de  
huisvestingsverordening Amsterdam

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de vragen die zijn gesteld door het lid Nicolai, Partij voor de Dieren, over de wettelijke grondslag voor de huisvestingsvergunning 2020 van de gemeente Amsterdam. De vragen werden ingezonden op 14 januari 2020, met kenmerk 165125U/JAB/jz.

De minister voor Milieu en Wonen,

S. van Veldhoven – van der Meer

Vragen van het lid Nicolai (PvdD) aan de Minister voor Milieu en Wonen over de wettelijke grondslag van de Huisvestingsverordening 2020 van de Gemeente Amsterdam.

**Vraag 1**

Heeft de minister kennis genomen van de publicatie van de Huisvestingsverordening 2020 en van de Regeling Huisvestingsverordening 2020 van de Gemeente Amsterdam, waaruit blijkt dat met ingang van 1 januari 2020 in die gemeente een vergunningsplicht is ingevoerd voor het aanbieden van Bed & Breakfast waarbij vergunningenquota zijn vastgesteld voor 99 wijken in Amsterdam "om de leefbaarheid in woonwijken te beschermen" (toelichting bij artikel 3.3.5. van de betreffende Huisvestingsverordening)?

**Antwoord:**

Ja.

**Vraag 2**

Is het juist dat voor het invoeren van deze vergunningsplicht en het vaststellen van die quota een wettelijke grondslag is vereist die in de Huisvestingswet moet worden geboden?

**Antwoord:**

Aanbieders en afnemers van Bed & Breakfast verrichten of ontvangen een dienst in de zin van de Dienstenrichtlijn. Een vergunningsplicht voor Bed & Breakfast is een vergunningstelsel in de zin van artikel 9 van de Dienstenrichtlijn. Een dergelijk vergunningstelsel moet noodzakelijk zijn op grond van een dwingende reden van algemeen belang. Daarnaast moet worden aangetoond dat het nagestreefde doel met de maatregel bereikt kan worden en dat er geen minder beperkende maatregelen mogelijk zijn. Een vergunningplicht voor Bed & Breakfast is tevens een vorm van regulering van eigendom omdat een eigenaar niet zonder vergunning een Bed & Breakfast in zijn woning mag uitbaten. Een dergelijke beperking moet bij wet zijn voorzien, noodzakelijk zijn in het algemeen belang en proportioneel zijn. Dat een voorziening bij wet moet zijn voorzien, houdt in dat ze niet in strijd mag zijn met het rechtszekerheidsbeginsel, met het verbod van willekeur en dat ze voldoende kenbaar, toegankelijk, voorzienbaar en voldoende precies omschreven moet zijn. Hieruit vloeit voort dat het wenselijk is dat er in de wet in formele zin een grondslag is voor een dergelijke vergunningplicht.

**Vraag 3**

Is het juist dat de op 1 januari 2020 geldende Huisvestingswet geen wettelijke grondslag bood voor het invoeren van de vergunningplicht voor het aanbieden van Bed & Breakfast en de vaststelling van vergunningenquota om de leefbaarheid van de woonwijken te beschermen en dat die grondslag pas ontstaat als het wetsontwerp tot wijziging van de Huisvestingswet (TK 2019-2020, 35 353) tot wet is geworden en in werking is getreden?

**Antwoord:**

De Huisvestingswet 2014 stelt als voorwaarde dat de gemeente indien ze een huisvestingsverordening wil vaststellen moet onderbouwen dat de schaarste aan woonruimte leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten<sup>1</sup>. In de

---

<sup>1</sup> Artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014

toelichting bij de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 wordt toegelicht dat er schaarste is in de gemeente Amsterdam. Volgens deze toelichting heeft de gemeenteraad dit vastgesteld op basis van het rapport "Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt 2019". Uit dit rapport blijkt volgens de gemeenteraad dat de gehele woonruimtevoorraad, zowel koop- als huurwoningen, in de stadsregio Amsterdam schaars is en dat geheel Amsterdam als een schaarstegebied kan worden aangemerkt. Op basis daarvan heeft de gemeenteraad besloten om de instrumenten van de Huisvestingswet 2014 in te zetten.

Op basis van artikel 21, onderdeel a, van de Huisvestingswet 2014, kan de gemeenteraad een vergunningplicht invoeren voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte aan de woonruimtevoorraad. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft reeds eerder geoordeeld dat verhuur van een woning aan toeristen als een (gedeeltelijke) onttrekking kan worden aangemerkt.<sup>2</sup>

In de memorie van toelichting bij de Huisvestingswet 2014<sup>3</sup> is aangegeven dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening de weigeringsgronden inzake een vergunning<sup>4</sup> voor onder meer onttrekking dient vast te leggen. Hierbij kan het gaan om het behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid. De vaste lijn in de jurisprudentie hierover is dat behalve vanwege bestaande of dreigende schaarste, ook om andere redenen, zoals de leefbaarheid een vergunning kan worden geweigerd.<sup>5</sup> Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014, kan dus ook geweigerd worden indien dit een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu (leefbaarheid) zou veroorzaken<sup>6</sup>.

De gemeenteraad van Amsterdam maakt van deze mogelijkheid gebruik door grenzen te stellen aan het aantal woningen dat in bepaalde wijken gebruikt kan worden ten behoeve van Bed & Breakfast.

Het wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte<sup>7</sup> stelt voor dat een gemeente een registratieplicht, een meldplicht of een vergunningplicht voor toeristische verhuur van woonruimte kunnen instellen. De specifieke regeling voor toeristische verhuur van woonruimte kan anders dan de huidige maatregelen voor woonruimtevoorraadbeheer niet alleen ingezet worden in gemeenten waar schaarste is aan woonruimte maar ook indien dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid. Onder toeristische verhuur van woonruimte wordt in het wetsvoorstel ook Bed & Breakfast verstaan. Indien dit wetsvoorstel tot wet wordt verheven en in werking treedt zal de gemeente een registratieplicht moeten invoeren alvorens ze een meld- of vergunningsplicht instelt. Dat betekent dat de gemeente Amsterdam na het van kracht worden van dat wetsvoorstel meer instrumenten kan inzetten inzake het toeristisch gebruik van woonruimte.

---

<sup>2</sup> ECLI:NL:RVS:2019:1562

<sup>3</sup> Kamerstukken II, 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 52. Artikelsgewijze toelichting bij artikel 25 (na hernummering betreft dit het huidige artikel 24).

<sup>4</sup> Artikel 24 van de Huisvestingswet 2014

<sup>5</sup> ECLI:NL:RVS:2013:CA3620 en ECLI:NL:RVS:2006:AZ2803; zie ook onder meer: ECLI:NL:RBL:2012:2590.

<sup>6</sup> Zie ook: Kamerstukken II, 2015/16, 34 314, nr. 3, p. 17, tweede alinea

<sup>7</sup> Kamerstukken II, 2019/20, 35 353

**Vraag 4**

Als vraag 3 bevestigend moet worden beantwoord, is het dan juist dat door de gemeente Amsterdam in strijd met het recht is bepaald dat voorschriften die betrekking hebben op Bed & Breakfast die in de Huisvestingsverordening 2020 en van de Regeling Huisvestingsverordening 2020 van de Gemeente Amsterdam zijn opgenomen met ingang van 1 januari 2020 in werking treden, wat tot gevolg heeft dat burgers die de voorschriften overtreden met boetes bedreigd worden?

**Vraag 5**

Is de minister bereid om op de kortst mogelijke termijn in overleg met het gemeentebestuur van Amsterdam te treden teneinde te bereiken dat de inwerkingtreding van de voorschriften die betrekking hebben op Bed & Breakfast die in de Huisvestingsverordening 2020 en in de Regeling Huisvestingsverordening 2020 van de Gemeente Amsterdam zijn opgenomen, door de gemeenteraad en door het college van Burgemeester en Wethouders wordt opgeschort tot de datum waarop het wetsontwerp tot wijziging van de Huisvestingswet (TK 2019-2020, 36 353) tot wet is geworden en in werking is getreden?

**Vraag 6**

Is de minister bereid om – indien niet de toezegging van de gemeente Amsterdam is verkregen dat uiterlijk 1 februari 2020 tot opschorting wordt overgegaan zoals in vraag 5 bedoeld – een voordracht tot schorsing te doen als bedoeld in artikel 274 van de Gemeentewet en te bevorderen dat zo spoedig mogelijk de voorschriften die betrekking hebben op Bed & Breakfast van de Huisvestingsverordening 2020 en van de Regeling Huisvestingsverordening 2020 van de Gemeente Amsterdam bij Koninklijk Besluit worden geschorst?

**Antwoord 4, 5, en 6:**

Gezien mijn antwoord op vraag 3, zijn de vragen 4, 5 en 6 niet meer aan de orde.