VN2024-016714

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 26 november 2024

Portefeuille: Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt: B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen het besluit van 29 juni 2024 waarbij een vakantieverhuurvergunning wordt verleend voor de duur van één jaar op het adres Govert Flinckstraat 296-3.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 29 juni 2024 in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 29 juni 2024 in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag. Dat betekent dat de vakantieverhuurvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 29 juni 2024 is er een aanvraag ingediend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur op het adres Govert Flinckstraat 296-3 te Amsterdam.

Op 29 juni 2024 is deze vergunning verleend onder de in het besluit gestelde voorwaarden. De vergunning is geldig tot 1 april 2025.

Tegen dit besluit is bezwaar ingediend door bezwaarde. Het bezwaarschrift is op 8 juli 2024 door de gemeente ontvangen.

Op 28 augustus 2024 is bezwaarde telefonisch gehoord door de secretaris van de bezwaarschriftencommissie.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

De Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Het bezwaar houdt, samengevat, het volgende in:

- **Overlast**

De vakantieverhuurvergunning zou volgens bezwaarde kunnen leiden tot geluidsoverlast.

- **Toestemming VvE**

Volgens bezwaarde is op grond van het huishoudelijk reglement van de VvE vakantieverhuur niet toegestaan op het adres van vergunninghouder.

- **Leefbaarheid**

Het openstellen van woningen voor vakantieverhuur in de Sarpathibuurt heeft, volgens bezwaarde, een negatieve impact op de leefbaarheid.

Overlast

Vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu optreedt. De regelgeving bepaalt dat er sprake is van onaanvaardbare inbreuk indien er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden, en de bewoner vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

Aan beide voorwaarden is op dit moment niet voldaan. Bezwaarde heeft aangegeven tot op heden nog geen overlast te hebben ervaren door vakantieverhuur op het betreffende adres. Dat er sprake zou zijn van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu op het betreffende adres is gelet op het voorgaande dus niet aangetoond.

Toestemming VvE

De omstandigheid dat de VvE geen vakantieverhuur toestaat of dat de eigenaar geen toestemming heeft gekregen, is geen reden om de vergunning af te wijzen. Een verbod in het reglement van de VvE op het gebruik van het appartement voor vakantieverhuur is geen weigeringsgrond, omdat dit een privaatrechtelijke kwestie betreft. De regels van de gemeente (publiekrecht) staan dus los van de regels van de VvE (privaatrecht).

Aanvrager wordt bij het doorlopen van de aanvraag erop gewezen op te letten of vakantieverhuur is toegestaan door de VvE. Toestemming van de VvE is geen voorwaarde bij de verlening van de vergunning. De vergunning komt niet in de plaats van de eventueel benodigde toestemming. Het is aan de VvE om op grond van haar eigen regels handhavend op te treden tegen de eigenaar.

Leefbaarheid

De vergunning bevat voorschriften om het woon- en leefklimaat in de omgeving te beschermen. Met het stellen van een maximum van vier personen en maximaal dertig nachten per jaar is er een balans gezocht tussen het belang van de aanvrager van de vergunning en het belang van de leefbaarheid voor de buurt. Gedurende de resterende dagen van het jaar wordt de woning bewoond door de eigenaar of huurder, waardoor het behoud van de woning op de reguliere woningmarkt gewaarborgd blijft.

Advies, afstemming en Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

n.v.t.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-071056	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2024-071069	VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie JB.24.010070.002.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord