Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.24.002127.001

Advies van de bezwaarschriftencommissie over de bezwaren van dhr. en mevr. Winsemius tegen de op 9 januari 2024 onder het kenmerk Z/24/2273141 verleende vakantieverhuur vergunning voor de Oudeschans 64Z.

Aan burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

I. De bezwaren ongegrond te verklaren;
II. Het besluit van 9 januari 2024 in stand te laten;
III. Het verzoek tot vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Dat betekent dat de vakantieverhuur vergunning terecht is verleend. Hierna volgt waarom de commissie dit adviseert.

2. Aanleiding

Op 9 januari 2024 heeft R. Zieger (hierna: vergunninghouder) een aanvraag voor een vakantieverhuur vergunning ingediend. Op 9 januari 2024 besloot het college de gevraagde vergunning te verlenen.

Op 15 februari 2024 heeft P.A. Willemsen namens de heer en mevrouw Winsemius (hierna: bezwaarmakers) bezwaar gemaakt tegen de verleende vakantieverhuur vergunning. Op 13 juni 2024 heeft de bezwaarmaker de bezwaargronden aangevuld.

3. Ontvankelijkheid

De heer en mevrouw Winsemius zijn woonachtig op Oudeschans 64Y en ondervinden dus de directe gevolgen van het bestreden besluit. De bezwaren voldoen ook voor het overige aan de eisen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De commissie kan daarom hun bezwaren inhoudelijk beoordelen.

4. Bezwaren
Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- De vakantieverhuur zorgt wel voor overlast en dit blijkt ook uit de geluidsrapporten, de gemeente Amsterdam heeft geen goede analyse gemaakt van de geluidrapporten;
- Er zijn wederom meer dan vier gasten aanwezig geweest op de woonboot;
- De civiele rechter heeft een duidelijk standpunt ingenomen over de geluidsoverlast die wordt veroorzaakt door de vergunninghouder in het arrest van 23 april 2024.

5. Hoorzitting
Vanwege de lange voorgeschiedenis en de meerdere eerdere doorlopen juridische procedures op dit adres heeft de commissie afgezien van het wederom houden van een hoorzitting. De bezwaarmakers en de vergunninghouder hebben wel de mogelijkheid gekregen om beide schriftelijk te reageren. Zij hebben dit beide ook gedaan. Hiernaast is er een teams gesprek gevoerd met dhr. Winsemius op 12 juni 2024 en is er met dhr. Zieger meermaals telefonisch contact geweest.

6. Wet- en regelgeving
De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

7. Overwegingen
De commissie beoordeelt of het besluit terecht is genomen.

Voorgeschiedenis
Zoals al eerder benoemd spelen er op het adres Oudeschans 64Z al lange tijd meerdere juridische procedures. Ook is er al eerder bezwaar gemaakt tegen een eerder verleende vakantieverhuur vergunning. De vakantieverhuur vergunning dient elk jaar opnieuw aangevraagd te worden.
Op 17 mei 2024 is er een beslissing op bezwaar verzonden over twee eerder verleende vakantieverhuur vergunningen. De vergunningen zagen op de periodes 9 februari 2022 t/m 31 maart 2023 en 3 januari 2023 t/m 1 april 2024. Tegen deze vergunningen is destijds bezwaar ingediend en daarna zijn er ook beroepsprocedures doorlopen bij de rechtbank Amsterdam. De rechtbank Amsterdam heeft in de doorlopen beroepsprocedures de gemeente Amsterdam opgedragen nieuwe beslissingen op bezwaar te nemen. Het college moest hiertoe in het nieuwe besluit motiveren of het in het geluidsrapport vastgestelde onaanvaardbaar geluidsniveau, overlast in de zin van de HVV oplevert. In de beslissing op bezwaar van 17 mei 2024 is dit gedaan door het advies van de bezwaarschriftencommissie over te nemen. De beslissing op bezwaar van 17 mei 2024 en het bijbehorende advies van de bezwaarschriftencommissie vormen in onze ogen ook het startpunt van deze procedure (JB.24. 002326.001).

In het advies zijn de volgende passages opgenomen die goed de kern van het advies weergegeven:

De commissie overweegt dat de negatieve invloed die toeristen kunnen hebben verdisconteerd is in de regelgeving. Er geldt geen quotum voor vakantieverhuur, maar vanwege de afwezigheid is er een maximale verhuurtermijn van 30 nachten gesteld. Een ander leefritme is dus al meegenomen in de belangenafweging, alsook de vaak gehorige woningen in Amsterdam.

De commissie overweegt dat het mogelijk is om met zo min mogelijk geluid over de boot van bezwaarmakers te lopen, maar dat er toch nog een beperkte mate van overschrijding van de

geluidsnormen is. Wellicht zijn er nog extra dempende maatregelen mogelijk. De commissie overweegt dat bezwaarmakers dienen te onderzoeken of het contactgeluid met hun boot gereduceerd kan worden zoals aanbevolen.

De commissie overweegt ook dat uit het laatste rapport blijkt dat de gasten veel minder overschrijding voor hun rekening nemen dan vergunninghouders. Vergunninghouders lopen met onnodig veel lawaai over de boot. De impact van de gasten op het leefmilieu van bezwaarmakers is minder dan de impact die vergunninghouders zelf hierop maken. Vergunninghouders dienen zich te houden aan de uitgangspunten van het burenrecht zoals dat is weergegeven in boek 5, art.50 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

De commissie overweegt verder dat er meerdere meldingen zijn ontvangen van bezwaarmakers en omwonenden vanwege de overlast van de gasten van vergunninghouder, echter dat deze meldingen niet objectief zijn vastgesteld door een toezichthouder of wijkagent.

De commissie concludeert op grond van bovenstaande dat er wel overlast is, maar is van mening dat de overlast die de toeristen veroorzaken op dit moment niet zodanig is dat dit overlast in de zin van de Huisvestingsverordening oplevert.

Nieuwe ingediende stukken bezwaarmakers
Door de bezwaarmakers is in deze bezwaarfase aangegeven dat er meermaals meer dan vier personen aanwezig geweest op de woonboot. Dit is in hun ogen in strijd met de voorwaarden behorende bij de vakantieverhuur vergunning, want op basis daarvan mag er maar verhuurd worden aan vier personen. Door de afdeling handhaving is gekeken naar de meldingen en in geen van de gevallen is vastgesteld dat er sprake is van een overtreding. Het is namelijk wel toegestaan om gasten te ontvangen op de woonboot, er mogen alleen niet meer dan vier personen verblijven.

De bezwaarmakers hebben ook het arrest van de civiele rechter van 23 april 2024 aangeleverd. In deze civiele uitspraak wordt o.a. ingegaan op de geluidsoverlast die veroorzaakt wordt door de vergunninghouders. De vergunninghouders mogen geen geluidsoverlast veroorzaken die de grenzen van het burenrecht overschrijdt en tegelijktijdig kan de familie Winsemius ook geluidswerende maatregelen toepassen.

Ten slotte is er een uiteenzetting gegeven over de geluidsrapporten en de bijbehorende data waarbij dhr. Winsemius tot een andere conclusie is gekomen.

Zowel de ingediende meldingen als het civiele arrest hebben in de ogen van de commissie geen rol in deze procedure. De meldingen hebben namelijk niet geleid tot een overtreding en het civiele arrest ziet niet op de overlast die door de vakantieverhuur wordt veroorzaakt. Het arrest kan slechts enige betekenis hebben in de zin dat er vaststaat dat er overlast wordt veroorzaakt door de vergunninghouders.

De ingediende uiteenzetting over een andere lezing van de geluidsrapporten en de bijbehorende data speelt wel een rol in deze procedure en daar zal later in dit advies op worden ingegaan.

Nieuwe ingediende stukken vergunninghouder
De stukken die zijn ingediend door de vergunninghouder zijn zeer omvangrijk. Hieronder is een summiere opsomming opgenomen van de ingediende stukken:

- Berichten van vakantiehuurders die problemen hebben ervaren met de familie

Winsemius.
- Een verklaring van de eerdere eigenaar van de Oudeschans 64Z over zijn vergelijkbare problematiek met de familie Winsemius.
- Correspondentie met de afdeling Handhaving Wonen dat bezoekers zijn toegestaan op de woonboot.
- Volgens de vergunninghouder worden er bewust onjuiste meldingen gedaan door de familie Winsemius. Dit bestaat uit het doen van meldingen overdag, terwijl er wordt aangegeven dat de overlast juist vaak in de nacht plaatsvindt. Echter worden de vakantiehuurders niet direct aangesproken en wordt ook de politie niet ingeschakeld. Ook zijn er meldingen gedaan terwijl er nog geen vakantiehuurders aanwezig waren. Ten slotte is er aangegeven dat er overmatig wordt verhuurt, terwijl dit volgens de vergunninghouder ook niet het geval is.
- De familie Winsemius kiest er in de ogen van de vergunninghouder voor om de maatregelen die geopperd zijn in de geluidsrapporten niet uit te voeren. Of er worden maatregelen uitgevoerd die niet zijn geadviseerd. Dit zorgt beide weer voor overlast en problemen. Om dit te ondersteunen zijn er ook filmpjes ingediend van en klemmend hek en loszittende loopplanken.
- Ook heeft de familie Winsemius het aanbod van de vergunninghouder om mee te betalen aan de geluidswerende maatregelen afgeslagen.
- Hiernaast zijn er wel andere illegale werkzaamheden uitgevoerd.
- In de ogen van de vergunninghouder willen de bezwaarmakers het probleem niet oplossen en ook staan zij niet open om te verhuizen om het probleem op te lossen.
- De bezwaarmakers hebben een hond die ook zorgt voor overlast. Er zijn ook verschillende filmpjes meegestuurd uit 2023 zowel in de nacht als overdag om aan te tonen dat de hond regelmatig blaft.
- De vergunninghouder stelt dat in zijn ogen er niemand normaal over het dek van de familie Winsemius gelopen kan worden, alles wordt ervaren als overlast.
- Ten slotte wordt opgemerkt dat de woonboot nummer 64Z destijds door Winsemius zelf is verkocht met de mogelijkheid tot vakantieverhuur.

Vele van de ingediende stukken geven de situatie vanuit de ogen van de vergunninghouder goed weer. Echter zijn niet alle stukken relevant voor deze procedure. In deze procedure zal ingegaan worden over de argumenten over het wel of niet uitvoeren van de geadviseerde maatregelen in de geluidsrapporten en het feit dat de woonboot is verkocht met de mogelijkheid tot vakantieverhuur.

Over het eventueel indienen van onjuiste meldingen merkt de commissie op dat er tot op heden geen overtreding is vastgesteld, maar dat het een verplichting is van de gemeente om wel in te gaan op de meldingen die worden ingediend.

Relevante stukken voor deze bezwaarprocedure
De relevante stukken voor de lopende bezwaarprocedure zijn dus samengevat als volgt:
- De uiteenzetting over een andere lezing van de geluidsrapporten en de bijbehorende datasets;
- Het argument dat de geadviseerde geluidwerende maatregelen in de ogen van de vergunninghouder niet zijn uitgevoerd door de bezwaarmakers;
- Het feit dat de woonboot op nummer 64Z destijds is verkocht met de mogelijkheid tot vakantieverhuur.

Andere lezing geluidsrapporten en datasets

De bezwaarmakers hebben de volgende tabel aangeleverd afkomstig uit hun uiteenzetting:

Veroorzaker	vakantiehuurders	Z en K	gasten nov 2022
Gemiddelde overschrijding	16dB	19dB	11,5dB
Gemiddeld aantal overschrijdingen per dag	5,75	4,40	2,25
Gemiddeld aantal overschrijdingen >10dB per dag	4,88	3,93	1,31
Gemiddeld aantal overschrijdingen >20dB per dag	1,50	1,93	0,25

Bij de tabel is de volgende redenatie opgenomen:
Uit het bovenstaande tabel blijkt, dat:

- *De drie groepen vakantiehuurders in april 2022 en Zieger en Kruger in november-december 2022 gemiddeld aanzienlijk meer geluidsoverlast veroorzaakten dan de gasten in november 2022 en dit ook meer dan twee keer zo vaak per dag deden.*
- *De drie groepen vakantiehuurders in april 2022 gemiddeld vaker geluidsoverlast veroorzaakten dan Zieger en Kruger in november-december 2022 (ook boven de 10dB).*
- *De drie groepen vakantiehuurders in april 2022 en Zieger en Kruger in november-december 2022 een vergelijkbare hoeveelheid overschrijdingen van meer dan 20dB veroorzaakten per dag (1,5 vs 1,9 keer per dag). Dit was respectievelijk 6 keer en 7,6 keer vaker dan de gasten in november 2022.*

In de ogen van de bezwaarschriftencommissie leidt deze tabel met de bijbehorende redenatie niet tot een andere conclusie die de bezwaarschriftencommissie heeft getrokken in het eerder gegeven advies bij de beslissing op bezwaar van 17 mei 2024. In het vorige advies is opgemerkt dat het wel mogelijk is om met zo min mogelijk geluid over de boot van bezwaarmakers te lopen. Uit het laatste rapport blijkt dat de gasten veel minder overschrijding voor hun rekening nemen dan vergunninghouders.

Hiernaast merkt de commissie nog op dat ook zoals ook aangegeven is dat de negatieve invloed die de toeristen hebben op de leefomgeving al meegenomen is in de regelgeving, hieronder valt ook het eventueel andere leefritme van toeristen.

Kortom uit de uiteenzetting van de bezwaarmakers volgt niet dat de toeristen daadwerkelijk onaanvaardbare overlast veroorzaken.

Het wel of niet uitgevoerd hebben van de geluidswerende maatregelen

Tussen de bezwaarmakers en de vergunninghouder zijn conflicterende opvattingen over welke geluidswerende maatregelen er wel of niet zijn uitgevoerd. Het is in de ogen van de commissie niet relevant om hier in detail op in te gaan. Wat de commissie moet doen in deze zaak is beoordelen of er sprake is van een onaanvaardbare overlast door de verleende vakantieverhuur vergunning. Kijkend naar de geluidsrapporten en de bijbehorende datasets is dit niet aan de orde. Indien de bezwaarmakers toch nog iets willen doen aan de overlast die er wel is (ook al is deze niet aan te merken als onaanvaardbaar) dan is het aan de bezwaarmakers om geluidswerende maatregelen uit te voeren zoals aanbevolen in de rapporten of hierover wederom deskundig advies in te winnen.

De mogelijkheid van vakantieverhuur bij verkoop

De commissie heeft de koopovereenkomst van de woonboot op de Oudeschans 64Z niet ingezien, maar het is in ieder geval op te maken uit de ook lopende civiele procedures, zoals het arrest van 23 april 2024 dat is aangeleverd door dhr. Winsemius dat vakantieverhuur civielrechtelijk is toegestaan. Al spelen er ook bij de civiel rechtelijke procedures discussies over overlast. De commissie merkt op dat indien de koopovereenkomst inderdaad geen verbod heeft en dit overeen is gekomen de verkoper (de familie Winsemius) inderdaad kon voorzien dat dit dan ook eventueel zou gaan plaatsvinden met de bijbehorende overlast. Uiteraard staat het de familie Winsemius alsnog vrij om procedures te voeren indien er sprake is van onaanvaardbare overlast, maar in de ogen van de gemeente Amsterdam is hier in het geval van de verleende vakantieverhuur vergunning geen sprake van.

Terugkoppeling naar de bezwaren
De commissie merkt op dat de bezwaren die zijn op de meldingen over het meer aanwezig zijn dan vier personen op de woonboot en de geluidsoverlast van de vergunninghouders in de civiele procedure geen rol spelen in deze procedure.
Kijkend naar de uiteenzetting over de geluidsrapporten en de bijbehorende datasets komt de commissie niet tot een ander onderdeel dan in het vorige advies bij de beslissing op bezwaar van 17 mei 2024. Kortom uit de uiteenzetting van de bezwaarmakers volgt niet dat de toeristen daadwerkelijk onaanvaardbare overlast veroorzaken.

Overwegingen ten overvloede
De commissie voegt nog tot dat er sprake is van een langlopend conflict tussen de twee buren. Duidelijk is dat er veel meer speelt dan slechts deze verleende vakantieverhuur vergunning. De commissie moet zich in het kader van deze bezwaarprocedure daar wel tot beperken. Wel heeft de commissie vernomen dat er gesprekken lopen voor een alternatieve ligplaats voor de vergunninghouder, de commissie hoopt dat er een oplossing gevonden kan worden voor de partijen. Hierbij is de gemeente uiteraard wel gebonden aan de mogelijkheden die er zijn en dient de gemeente Amsterdam hierbij ook altijd het algemene belang te waarborgen.

8. Conclusie
Volgens de commissie is de vakantieverhuur vergunning terecht verleend. De commissie adviseert het ingediende bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 9 januari 2024 in stand te laten en het verzoek tot vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Amsterdam, 11 september 2024

De bezwaarschriftencommissie,

H.D. Hosper
voorzitter

C. Vos
secretaris

Bijlage: Wet- en regelgeving

HUISVESTINGSWET, artikel 23 a t/m 23 h

HUISVESTINGSVERORDENING AMSTERDAM 2024,
AFDELING III TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE

Artikel 3.7.1 Werkingsgebied
Als woonruimten als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid, van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.

Artikel 3.7.3 Nachtencriterium en meldplicht vakantieverhuur
1. Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor meer dan dertig nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor vakantieverhuur.
2. Onverminderd artikel 3.7.2 en het eerste lid is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder voorafgaande elektronische melding van de nachten van deze toeristische verhuring bij burgemeester en wethouders.
3. Burgemeester en wethouder kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtencriterium van nul nachten geldt, betekenende een verbod op vakantieverhuur.

Artikel 3.7.4 Vergunningplicht vakantieverhuur
Onverminderd de artikelen 3.7.2 en 3.7.3 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.8.2 Melding vakantieverhuur
Een melding als bedoeld in artikel 3.7.3, tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.9.1 Weigeringsgronden vergunning vakantieverhuur
1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 wordt geweigerd, indien:
   a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsproblemen
   b. door het openbaar bestuur;
   c. de aanvrager al een vergunning voor een B&B heeft;
   d. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;
   e. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden;
   f. of,
   g. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare

h. inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden
i. als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel f.

2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 kan worden geweigerd indien ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikelen 3.1.1, derde lid, 3.7.4 of 3.7.5 is ingetrokken.

Artikel 3.9.3 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 en 3.7.5 intrekken, indien:
a. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
b. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden en/of voorschriften;
c. niet wordt voldaan aan de registratieplicht, bedoeld in artikel 3.7.2;
d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of
e. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.
2. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 intrekken, indien niet wordt voldaan aan het nachtencriterium of de meldplicht, bedoeld in artikel 3.7.3, eerste respectievelijk tweede lid.
In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5. intrekken, indien niet binnen één jaar, nadat de beschikking is afgegeven, gebruik is gemaakt van de vergunning;
4. Burgemeester en wethouders kunnen verleende vergunningen als bedoeld in artikel 3.7.4 en 3.7.5 wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging of intrekking nodig maken.

Artikel 3.9.5 Voorwaarden en voorschriften vergunning vakantieverhuur

1. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 gelden de volgende voorwaarden:
a. De aanvrager staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
b. de woonruimte is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt;
c. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;
d. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar; en,
e. de vergunning is persoons- en woonruimtegebonden.

2. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 gelden de volgende voorschriften:
a. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, het nachtencriterium en de meldplicht, bedoeld in artikelen 3.7.2 en 3.7.3;

c. de melding als bedoeld in het vorige onderdeel en artikel 3.7.3, tweede lid, dient te geschieden door de bewoner die op het adres van de woonruimte staat ingeschreven in de basisregistratie personen en daar het centrum van zijn levensbelangen heeft;
d. d. er wordt aan niet meer dan vier personen onderdak wordt verleend;
e. er wordt een zelfstandige woonruimte exclusief in gebruik gegeven; en
f. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:

I. er is sprake van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

3. Burgemeester en wethouder kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtencriterium van nul nachten geldt, betekenende een verbod op vakantieverhuur.
4. Burgemeester en wethouders kunnen een andere geldigheidstermijn verbinden aan de vergunning dan de termijn genoemd in het eerste lid, onderdeel d.