VN2025-003924
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 25 maart 2025

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

Agendapunt: B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Huidekoperstraat 7-1; beslissen op de bezwaarschriften tegen het besluit waarbij een vakantieverhuurvergunning is verleend voor de duur van één jaar (Ongegrond; wijzigen motivering)

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- het besluit van 7 mei 2024 in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het besluit van 7 mei 2024 in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag. Dat betekent de vakantieverhuurvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 5 mei 2024 heeft vergunninghouder een vergunning voor vakantieverhuur aangevraagd voor het adres Huidekoperstraat 7 1 1017 ZL Amsterdam.

Op 7 mei 2024 is deze vergunning verleend.

Tegen dit besluit is op 14 mei 2024 tweemaal bezwaar ingediend:

Op 26 augustus 2024 is bezwaarde, die aangaf voor beide te spreken, telefonisch gehoord.

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

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

- Vakantieverhuur van deze woning is binnen de Vereniging van Eigenaren (VvE) niet toegestaan.

- Bang voor overlast door toeristen, overlast is al geweest op deze plek echter niet door de gemeente duurzaam geconstateerd.

De bezwaarschriftencommissie beoordeelt of het besluit terecht is genomen en overweegt als volgt:

De aanvraag is getoetst aan de Huisvestingswet 2014, de huisvestingsverordening 2020 en de Awb. Het verhuren van een woonruimte ten behoeve van vakantieverhuur is onderhavig aan een vergunningplicht. Om de leefbaarheid en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te beschermen heeft de gemeenteraad van Amsterdam een aantal voorwaarden gesteld in de Huisvestingsverordening 2024 (hierna: HVV), waaraan moet zijn voldaan om een vakantieverhuurvergunning te krijgen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, worden aan de vergunning voorschriften verbonden. Op grond van artikel 5.1, derde lid, HVV moet een aanvraag beoordeeld worden op grond van de Huisvestingsverordening zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag.

Hoewel in het bestreden besluit is gemeld dat er is getoetst aan (onder meer) de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, is de toepasselijke regeling de HVV 2024 nu het een aanvraag betreft welke is ontvangen op 14 mei 2024. In het kader van de heroverweging van het bezwaar wijzigen we de grondslag naar de HVV 2024. De voor deze zaak relevante regels zijn overigens in beide Huisvestingsverordeningen gelijk.

Bezwaarde geeft aan dat er overlast veroorzaakt kan worden door de tijdelijke huurders. De commissie overweegt dat aan de vergunning voorschriften zijn verbonden waar vergunninghouder zich aan dient te houden om de leefbaarheid te borgen. 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:

1. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden, en;

2. 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 deze beide voorwaarden is op dit moment niet voldaan. De mogelijke geluids- en stankhinder door tijdelijke huurders, is onvoldoende om te kunnen spreken van aantoonbare overlast door vakantieverhuur, vanwege een gebrek aan documentatie. Doordat er niet eerder gemeld is, de vastgestelde overlast door de gemeente nog niet structureel is, en er is gebleken dat de vergunninghouder wel aan de meldplicht voldoet, is er niet aan voldaan aan wat de gemeente ziet als overlast.

Het is natuurlijk wel vervelend dat de buurt wel veel overlast ervaart maar dat dit nauwelijks vertaald kan worden naar geconstateerde overlast. De buurt ervaart dit namelijk allemaal wel degelijk als overlast. Het feit dat het wel gebeurt en bij de politie gemeld wordt, maar niet onder de reikwijdte van het begrip geconstateerde overlast valt is erg vervelend voor de bewoners. De toets blijft echter wel of de daadwerkelijke overlast geconstateerd is door de omgevingsdienst aangezien de gemeente in deze zaak niet aan gegevens van de politie (het strafrecht) mag toetsen. De toets of er op juridische wijze sprake is van overlast is vrij streng en kan daardoor scheef voelen. Feit blijft daarmee wel dat de bezwaarschriftencommissie in deze zaak geen juridische feiten ziet om het bezwaar gegrond te verklaren en dat dan dus ook niet kan doen.

De bezwaarde heeft aangevoerd dat de vergunning niet verleend had mogen worden omdat de VvE geen toestemming geeft voor vakantieverhuur. De commissie overweegt dat het ontbreken van toestemming van de VvE voor vakantieverhuur, of het feit dat de VvE dit niet toestaat, geen reden vormt om de vergunning af te wijzen. Dit is namelijk geen weigeringsgrond in het kader van de vergunningsverlening door de gemeente. In deze bezwaarprocedure heeft de commissie geen bevoegdheid om een eventueel verbod op vakantieverhuur in het reglement van de VvE mee te wegen. Dit betreft immers een civielrechtelijke kwestie, terwijl de regels die de commissie hanteert publiekrechtelijk van aard zijn. De regels van de gemeente staan los van de interne regels van de VvE. Bij de aanvraagprocedure wordt de aanvrager erop gewezen dat hij of zij rekening moet houden met eventuele beperkingen die de VvE stelt aan vakantieverhuur. De verleende vergunning laat onverlet dat de vergunninghouder mogelijk nog toestemming van de VvE nodig heeft. Toestemming van de VvE is echter geen voorwaarde voor het verlenen van de vergunning, en de vergunning vervangt niet de eventueel benodigde toestemming van de VvE. Het is aan de VvE om op basis van haar eigen reglementen handhavend op te treden tegen de vergunninghouder.

De commissie adviseert om de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het besluit van 7 mei 2024 in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag.

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
AD2025-015734	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2025-016030	VERTROUWELIJK - JB.24.006600.001 & 002 Vakantieverhuur Centrum Ongegrond.pdf (pdf)

Gemeente Amsterdam

DB

Uitslag

A Akkoord