VN2025-002981

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Oost van 11 maart 2025

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

Agendapunt: A8

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaren die zijn gericht tegen de vergunning voor vakantieverhuur op de locatie Madurastraat 113-2.

Het dagelijks bestuur Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 6 augustus 2024 onder aanpassing van de motivering ten aanzien van de grondslag in die zin dat de Huisvestingsverordening 2024 (Hvv) van toepassing is en met inachtneming van de overwegingen in het advies van de bezwaarschriftencommissie in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 6 augustus 2024, onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag, in stand te laten. Dat betekent dat de vergunning voor vakantieverhuur op de locatie Madurastraat 113-2 terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 6 augustus 2024 diende de vergunninghouder een aanvraag in voor het tijdelijk onttrekken van de woning aan Madurastraat 113-2 voor vakantieverhuur.

Op 6 augustus 2024 verleende het college van burgemeester en wethouders de vergunning voor vakantieverhuur onder voorwaarden en voorschriften met een geldigheidsduur tot 1 april 2025.

Een aantal omwonenden (bezwaarmakers) dienden bezwaar in tegen het besluit.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

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 van burgemeester en wethouders op bezwaren te beslissen.

Onderbouwing besluit

Inhoud besluit

Verlening van een vergunning voor vakantieverhuur tot 1 april 2025 voor dertig nachten van de woning aan Madustraat 113-2.

Bezwaargronden

- De Vereniging van Eigenaars (VvE) staat vakantieverhuur niet toe.
- Toestemming van de VvE zou een voorwaarde van de vergunning moeten zijn.
- Het spreidingsbeleid vakantieverhuur van de gemeente laat te wensen over.
- Er zal geluidsoverlast ontstaan in het trappenhuis, omdat het pand gehorig is.

Advies bezwaarschriftencommissie (commissie)

- In artikel 3.9.1. van de Hvv staan de weigeringsgronden voor een vergunning. De omstandigheid dat de VvE vakantieverhuur niet toestaat, is geen weigeringsgrond. Er is geen mogelijkheid om een verbod op vakantieverhuur in het reglement van de VvE een rol te laten spelen bij de toetsing van een aanvraag Dit is een civielrechtelijke kwestie tussen de leden van de VvE waar de gemeente geen partij bij is. Ten overvloede merkt de commissie op dat de aanvrager bij het doorlopen van de aanvraag om een vergunning erop gewezen wordt op te letten of vakantie verhuur is toegestaan door de VvE. De vergunning laat onverlet dat de aanvrager nog toestemming van de VvE nodig heeft om de woning te mogen verhuren. De vergunning komt niet in de plaats van die toestemming. Het is aan de VvE om op grond van haar reglement handhavend op te treden tegen de aanvrager.
- Er kan geen bezwaar tegen regelgeving ingediend worden in het kader van bezwaar tegen een vergunning. Regelgeving is niet voor bezwaar vatbaar. Bezwaar tegen regelgeving kan als zienswijze worden ingediend in de inspraak procedure. Ook kan worden ingesproken bij de gemeenteraad.
- Als een aanvraag aan de voorwaarden voldoet, dient het college de vergunning te verlenen. Voor een individuele belangenafweging is geen ruimte. De belangenafweging is al opgenomen in de regelgeving. Het doel van de vergunningplicht voor vakantieverhuur is het onder voorwaarden en met voorschriften kunnen toestaan van deze activiteit en daarmee het realiseren van een balans tussen wonen/leefbaarheid en toeristische verhuur van woonruimte. De vergunninghouder dient zich aan de voorschriften te houden, zodat er geen onaanvaardbare inbreuk op het woon-en leefmilieu optreedt. Er geldt geen quotum voor de vergunning. De commissie merkt ten overvloede op, dat het college in 2020 een verbod op vakantieverhuur heeft ingevoerd in bepaalde wijken in de binnenstad. Een algeheel verbod op vakantieverhuur is op dit moment een onevenredige maatregel volgens de hoogste bestuursrechter.
- In artikel 3.9.5. sub f van de Hvv staat dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon-en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte mag optreden. Als overlast wordt ervaren, dient de vergunninghouder de overlastveroorzakers op de overlast te wijzen en ervoor te zorgen dat de overlast stopt. Ook de gemeente dient op de overlast te worden gewezen, zodat zij de vergunninghouder erop kan aanspreken. Bij vermoeden van overtreding van de voorschriften, kan er een verzoek om handhaving worden ingediend. Vrees voor overlast is geen toetsingsgrond voor de aanvraag. De commissie merkt ten overvloede op dat het inherent is aan het wonen in een stedelijke omgeving dat wat geluidsoverlast getolereerd hoort te worden.

De commissie concludeert dat de bezwaargronden geen aanleiding zijn om te adviseren om de

vergunning te herroepen. De vergunning is terecht verleend en kan in stand blijven onder aanpassing van de toepasselijke versie van de Hvv.

Advies, afstemming en Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

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 beslissingen op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-012208	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2025-012669	VERTROUWELIJK - advies.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord