VN2025-002944
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Oost van 11 maart 2025

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

Agendapunt: A6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaar gericht tegen de vergunning voor vakantieverhuur op de locatie Baron G.A. Tindalstraat 1.

Het dagelijks bestuur Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 15 september 2024 in stand te laten onder aanpassing van de motivering ten aanzien van de grondslag in die zin dat de Huisvestings-verordening 2024 (Hvv) van toepassing is en met inachtneming van de overwegingen in het advies van de bezwaarschriftencommissie.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 15 september 2024 in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag. Dat betekent dat de vergunning voor vakantieverhuur op de locatie Baron G.A. Tindalstraat 1 terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 15 september 2024 diende de vergunninghouder een aanvraag in voor het tijdelijk onttrekken van de woning aan Baron G.A. Tindalstraat 1 voor vakantieverhuur.

Op 15 september 2024 verleende het college van burgemeester en wethouders (college) de vergunning voor vakantieverhuur (vergunning) onder voorwaarden en voorschriften met een geldigheidsduur tot 1 april 2025.

Op 21 oktober 2024 diende bezwaarmaker 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 Baron G.A. Tindalstraat 1.

Bezwaargronden

- Vrees voor overlast op het dakterras.
- Geen toestemming van de Vereniging van Eigenaars (VvE) voor vakantieverhuur
- Precedentwerking waardoor het leef- en woonkwaliteit worden verminderd.
- De aanvraag om de vergunning voor vakantieverhuur is niet besproken.

Advies bezwaarschriftencommissie (commissie)

- In artikel 3.9.5. sub f van de H staat dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon-en leefmilieu in de omgeving van de betreffende 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. Als er een vermoeden van overtreding van de voorschriften is, kan er een verzoek om handhaving worden ingediend. Vrees voor overlast is geen toetsingsgrond voor de aanvraag. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de vergunninghouder van plan is om een hogere afscheiding te maken op het dakterras om bezwaarmaker tegemoet te komen. Daarnaast is het inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving dat wat geluid getolereerd hoort te worden.
- In artikel 3.9.1. van de Hvv staan de weigeringsgronden voor een vergunning voor vakantieverhuur. De omstandigheid dat de VvE geen toestemming verleent voor vakantieverhuur, is geen weigeringsgrond. Er is geen mogelijkheid om een eventueel verbod in het reglement van de VvE op vakantieverhuur een rol te laten spelen bij de toetsing van een aanvraag. Dit is een civielrechtelijke kwestie waar het college geen partij bij is. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de aanvrager bij het doorlopen van de aanvraag erop wordt gewezen op te letten of vakantie verhuur is toegestaan door de VvE. De vergunning laat onverlet dat de aanvrager nog (eventueel) toestemming van de VvE nodig heeft om de woning te mogen verhuren aan toeristen. 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.
- Als een aanvraag aan de voorwaarden voldoet, dient het college de aanvraag in te willigen. Voor een individuele belangenafweging is geen ruimte. De belangenafweging is al opgenomen in de regelgeving zoals het maximum aantal toeristen en nachten. 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/de leefbaarheid en de 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 daarnaast geen quotum voor deze vergunning.
- De Hvv kent niet als voorwaarde om de aanvraag voor te bespreken met omwonenden en/of instemming te hebben. Het niet bespreken van de aanvraag met bezwaarmaker is geen toetsingsgrond.

De commissie concludeert dat de bezwaargronden ongegrond zijn, de vergunning terecht is verleend

en in stand kan 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
AD2025-012069	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2025-012840	VERTROUWELIJK - advies 2.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord