VN2024-018118

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 17 december 2024

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

Agendapunt: B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen de verleende vergunning voor vakantieverhuur op het adres Legmeerstraat 44-2.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit 31 mei 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 31 mei 2024 in stand te laten.
Dat betekent dat de vergunning voor vakantieverhuur terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 31 mei 2024 is door vergunninghouder een aanvraag ingediend voor het in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte voor vakantieverhuur op het adres Legmeerstraat 44-2 te Amsterdam.

Op 31 mei 2024 is deze vergunning verleend onder de in het besluit gestelde voorwaarden. De vergunning is geldig tot 1 april 2025.

Tegen dit besluit is op 19 juni 2024 bezwaar ingediend door bezwaarmaker

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 te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

- Het besluit is in strijd met het besluit 'Toerisme in belang 2021'. Het aantal overnachtingen inde stad van maximaal 20 miljoen wordt nu al ruimschoots overschreden;
- Er is sprake van geluidsoverlast. Mede door weerkaatsing van geluid binnen het gesloten bouwblok;
- In de Hoofddorppleinbuurt is de sociale cohesie de laatste tijd sterk afgenomen door de komst van expats. Vakantieverhuur ondergraaft de sociale cohesie nog meer;
- Woningen zijn om in te wonen en niet om geld aan te verdienen;
- Door vakantieverhuur worden woningen aan de woningmarkt onttrokken in tijden van woningnood.

Woonruimte en vakantieverhuur

Het verhuren van een woonruimte ten behoeve van vakantieverhuur is vergunningplichtig. Om de leefbaarheid en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te beschermen heeft de gemeenteraad 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. Hiermee wordt het dus toegestaan om woningen voor een bepaalde tijd te verhuren ten behoeve van vakantieverhuur.

Aantal toeristenovernachtingen

De gemeente wil de verhuur aan toerisme beheersen om de woonruimtevoorraad en leefbaarheid te beschermen. Het instrument hiervoor is de vergunningplicht voor onder andere vakantieverhuur op grond van de HVV. Die was er eerder niet. Het doel van de vergunningplicht voor toeristische verhuur van woonruimte is het onder voorwaarden kunnen toestaan van deze activiteit en daarmee het realiseren van een balans tussen wonen en de toeristische verhuur van woonruimte. Iedereen die aan de voorwaarden van de vergunning voldoet, komt in beginsel in aanmerking voor een vergunning. Eén van de regels is dat dat een woning voor maximaal 30 nachten per jaar mag worden verhuurd. De vergunningplicht op grond van de HVV 2024 maakt het aldus mogelijk om aan vakantieverhuur te doen, zij het in beperkte zin, namelijk voor maximaal 30 nachten per jaar aan maximaal vier personen.

Overlast

De commissie overweegt dat aan de vergunning voorschriften zijn verbonden waar vergunninghouder zich aan dient te houden om de leefbaarheid te borgen. Vergunninghouder dient er onder meer voor te zorgen dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu optreedt.

Bezwaarmaker heeft niet onderbouwd dat sprake is van aantoonbare overlast als gevolg van de vakantieverhuur op het adres Legmeerstraat 44-2. Daarnaast kan het gesloten bouwblok en de daarbij behorende weerkaatsing van het geluid niet voor rekening van de vergunninghouder worden gehouden. Verder is enkel de vrees voor overlast niet voldoende om een vakantieverhuurvergunning te weigeren.

Sociale cohesie

De commissie overweegt dat met het stellen van de voorwaarde van een maximum van vier gasten en maximaal dertig nachten per jaar voor vakantieverhuur een balans is gezocht tussen het belang van de aanvrager van de vergunning en het belang van de samenstelling en het behoud van de

woningvoorraad en de daarmee samenhangende leefbaarheid. Zolang aan die voorwaarde wordt voldaan oordeelt de commissie dat er geen sprake kan zijn van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu (verminderde sociale cohesie) die aan de vakantieverhuurvergunning te wijten is.

De commissie overweegt op grond van bovenstaande dat de bezwaren geen doel treffen. Er zijn geen omstandigheden gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften is voldaan. Ook is niet gebleken van andere omstandigheden die aanleiding geen om de gevraagde vergunning te weigeren.

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
AD2024-076902	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2024-076946	VERTROUWELIJK - DEF Advies Legmeerstraat 44-2 JB.24.008610.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord