Gemeente Amsterdam

Advies Bezwaarschriftencommissie

Zaaknummer: JB.22.004843.001

Advies naar aanleiding van het bezwaarschrift gericht tegen het besluit van 8 februari 2022 met kenmerk Z/22/2003984. Met dit besluit is de vergunning voor tijdelijke onttrekking van de woning voor vakantieverhuur voor het adres John Kellypad 3 in Amsterdam verleend.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren om:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 8 februari 2022 in stand te houden.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Aanleiding

Op 8 februari 2022 is door I.J.M. Lodiers (hierna: vergunninghouder) een aanvraag ingediend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur voor het adres John Kellypad 3 in Amsterdam.

Bij besluit van 8 februari 2022, met het kenmerk Z/22/2003984, is de vergunning voor de periode van 8 februari 2022 tot 1 april 2023 verleend.

Familie H. Goeree, hierna bezwaarmakers, wonend op John Kellypad 2, diende op 10 maart 2022 een aangetekend verzonden bezwaarschrift in tegen dit besluit.

Op 29 juli 2022 hebben bezwaarmakers een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank Amsterdam ingediend. Verzoekers vragen de rechtbank het bestreden besluit te schorsen dan wel te vernietigen.

Op 18 augustus 2022 is het verzoek op zitting besproken.

Op 14 april 2022 heeft de rechtbank uitspraak gedaan waarbij het verzoek is afgewezen. De rechtbank heeft geoordeeld dat, als de bezwaarprocedure wordt doorgezet, er nader onderzoek nodig is naar de overlast(meldingen) en de vraag of sprake is van overlast zoals bedoeld in de vergunningsvoorwaarden.

3. Ontvankelijkheid
De bezwaren voldoen aan de eisen uit de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De bezwaarmakers zijn daarom ontvankelijk in hun bezwaar op basis van artikel 1:2, eerste lid van de Awb. Wij kunnen daarom de bezwaren inhoudelijk beoordelen.

4. Bezwaren
Bezwaarmakers geven aan dat zij al een aantal jaren overlast ervaren sinds vergunninghouder met vakantieverhuur is begonnen en inmiddels is dat nu zeker al 14 jaar. Bezwaarmakers benadrukken dat ze niet zomaar een rechtszaak hebben aangespannen.

Bezwaarmakers ervaren de overlast in de avond, nacht en overdag, in en rond hun woning. Het betreft het roken van wiet, geluid en muziek en dronkenschap, kenmerkend voor de vakantievierende doelgroep van vergunninghouder.

Daarbij is het huis van vergunninghouder op een ondeskundige manier verbouwd, waardoor bezwaarmakers de geluiden van zowel vergunninghouder als de toeristen extreem hard horen. Er is inmiddels een bouwkundig ingenieur langs geweest en hij heeft aangegeven dat het aanrechtblad in de keuken de oorzaak is. Bezwaarmakers zijn van mening dat dat niet alleen de oorzaak is. Zij zijn van mening dat het wegbreken van de voorpui ervoor zorgt dat er geen demping meer is. Ze hebben dit ook aangegeven bij de gemeente, maar krijgen hier geen reactie op.

Bezwaarmakers zijn het zat om elke keer de toeristen te vragen of zij ook rekening met hen willen houden, want dan krijgen zij de ruzies en de verwijten, zoals: waar zij zich mee bemoeien, immers de gasten vieren hun vakantie. Het was vorig jaar zo erg dat bezwaarmakers de politie hebben moeten bellen.

Vergunninghouder gaat op vakantie en laat bezwaarmakers met de overlast zitten. Bezwaarmakers hebben vergunninghouder al meerder keren erop aangesproken.

Bezwaarmakers stellen dat hun woongenot hierdoor flink is aangetast. De wijk is een woonwijk en geen resort voor toeristen. De hotels hebben ruimte zat, daar zijn de toeristen welkom, maar niet meer naast hen.

Bezwaarmakers hebben de afgelopen jaren verschillende keren bij de gemeente geklaagd over de overlast. Op 18 juni 2021 hebben buurtbewoners meldingen van overlast gedaan.

Bezwaarmakers willen weten hoe ze bij overlast de gemeente kunnen bellen om direct langs te komen opdat de overlast kan worden vastgesteld.

Bezwaarmakers verzoeken de gemeente de huidige vergunning in te trekken en om geen vergunningen voor vakantieverhuur meer te verstrekken.

5. Telefonisch contact
Er is een aantal malen contact geweest met bezwaarmakers en vergunninghouder om de bezwaren te bespreken.

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

7. Overwegingen

7.1 Samenvatting van het besluit
In het bestreden besluit is opgenomen dat u hebt besloten een vergunning voor vakantieverhuur te verlenen voor het adres John Kellypad 3. De vergunning is geldig vanaf 8 februari 2022 tot 1 april 2023.

Beleid en toetsingskader
Het verhuren van een woonruimte ten behoeve van vakantieverhuur is per 1 april 2020 vergunningsplichtig. De gemeenteraad heeft een aantal voorwaarden vastgesteld in de Huisvestingsverordening, waaraan moet zijn voldaan om een vergunning te kunnen krijgen. Als de aanvraag aan de voorwaarden voldoet, wordt de vergunning verleend. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, worden aan de vergunning voorschriften verbonden.

Vakantieverhuur kan een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. De belangenafweging is verdisconteerd in het maximum voor het aantal personen en aantal te verhuren nachten. Met vier personen en maximaal dertig nachten is een balans 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.

De regels voor een vergunning voor vakantieverhuur liggen vast in de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: HVV 2020) en de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: Nadere regels).

Op grond van art. 5.1 lid 3 HVV 2020 moet een aanvraag beoordeeld worden op grond van de Huisvestingsverordening zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag. In dit geval moet de aanvraag dus beoordeeld worden op grond van de HVV 2020 zoals die op 8 februari 2022 gold (HVV versie vanaf 1 januari tot 1 april 2022).

7.2 Overwegingen naar aanleiding van de bezwaren

Wij overwegen dat de vergunning voor vakantieverhuur in beginsel terecht is verleend, omdat aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening 2020 wordt voldaan.

Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden waar vergunninghouder zich aan dient te houden. Indien vergunninghouder zich niet aan de voorschriften houdt, kan de vergunning worden ingetrokken.

Zoals hierboven gesteld is door het verbinden van voorschriften een balans 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.

Bezwaarmakers geven aan overlast te ervaren waardoor hun woongenot flink wordt aangetast.

Wij overwegen dat artikel 3.9.5 lid 2 onder f. HVV als voorschrift stelt dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte mag optreden.

Hiervan is sprake indien:

- er aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden is

én

- de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast zijn gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

Om overlast vanwege de vakantieverhuur vast te stellen dient de overlast dus objectief te worden vastgesteld door een toezichthouder en dient de verhuurder vervolgens ook te worden gewaarschuwd.

Bij navraag hebben wij kunnen vaststellen dat er op 21-06-2021 een huisbezoek op het betreffende adres bij vergunninghouder is geweest om de klachten die op 18-6-2021 en erna zijn ingediend te onderzoeken. Er kon op dat moment geen overlast vastgesteld worden en vergunninghouder voldeed verder aan de voorwaarden en voorschriften (de vakantieverhuur was aangemeld e.d.).

Nu dat de overlast vanwege de vakantieverhuur niet objectief is vastgesteld en vergunninghouder dan ook niet is gewaarschuwd om de overlast te beëindigen is dit geen grond om de vergunning in te trekken.

<u>De bezwaren zijn op dit punt ongegrond.</u>

<u>Bijzondere omstandigheden</u>

Wij overwegen dat bij de beoordeling van een aanvraag voor vakantieverhuur geen individuele belangenafweging meer wordt gemaakt. De belangenafweging is verdisconteerd in het maximum voor het aantal personen en aantal te verhuren nachten (zie voor een toelichting Gemeenteblad 8 juni 2020, nr. 142596). Met vier personen en maximaal dertig nachten is een balans 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. De Huisvestingswet schrijft een dergelijke belangenafweging voor. Hiermee geldt voor heel Amsterdam eenzelfde toetsingskader. In het verleden leidden individuele belangenafwegingen tot verschillend beleid tussen de verschillende stadsdelen.

Er is in onderhavig geval verder geen sprake van bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om, in afwijking van het beleid, de vergunningen te weigeren ter bescherming van de woonruimtevoorraad (waaronder het beschermen van de leefbaarheid). Dat bezwaarmakers extra overlast ervaren vanwege de ondeskundige verbouwing is iets wat buiten de beoordeling van deze vergunning voor vakantieverhuur valt.

Er is verder niet vastgesteld dat vergunninghouder niet heeft voldaan aan de overige voorwaarden of voorschriften en er is niet gebleken van een van de overige intrekkingsgronden van artikel 3.9.3 HVV.

Wellicht ten overvloede dienen vergunninghouder en bezwaarmakers natuurlijk wel rekening met elkaar te houden.

8. Conclusie
Wij concluderen dat de bezwaren geen aanleiding vormen om de tijdelijke vergunning van 8 februari 2022, geldig tot 1 april 2023, in heroverweging te weigeren of in te trekken. Wij adviseren u de bezwaren tegen het bestreden besluit hierom ongegrond te verklaren.

Amsterdam, 14 februari 2023

De bezwaarschriftencommissie,

wg

D.H.D. Cairo
Voorzitter

wg

C. Schölvinck
Secretaris

Bijlage I: juridisch kader

HUISVESTINGSWET, artikel 23 a t/m 23 h

HUISVESTINGSVERORDENING AMSTERDAM 2020, zoals deze gold op 8 februari 2022 (HVV 2020 versie van 1 januari tot 1 april 2022)

AFDELING III TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE

Artikel 3.7.1 Werkingsgebied
Artikel 3.7.3 Nachtencriterium en meldplicht vakantieverhuur
Artikel 3.7.4 Vergunningplicht vakantieverhuur
Artikel 3.8.2 Melding vakantieverhuur
Artikel 3.9.1 Weigeringsgronden vergunning vakantieverhuur
Artikel 3.9.3 Intrekken vergunning
Artikel 3.9.1 Weigeringsgronden vergunning vakantieverhuur
Artikel 3.9.5 Voorwaarden en voorschriften vergunning vakantieverhuur