VN2024-018110

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB West van 17 december 2024

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op twee bezwaarschriften tegen de verleende vergunning voor tijdelijke onttrekking van de woning voor vakantieverhuur op de locatie Kanaalstraat 114-1.

Het dagelijks bestuur West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie

- de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 5 augustus 2024 in stand te laten onder wijziging van de grondslag naar de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur beluit de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 5 augustus 2024 in stand te laten onder wijziging van de grondslag naar de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
Dat betekent dat de verleende vergunning voor vakantieverhuur voor de locatie Kanaalstraat 114-1op juiste gronden is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Bij besluit van 5 augustus 2024 is de vergunning voor tijdelijke onttrekking van de woning voor vakantieverhuur op de locatie Kanaalstraat 114-1 in Amsterdam (hierna: de locatie) verleend.

Tegen dit besluit hebben 2 bezwaarmakers separaat op 17 augustus en 15 september 2024 een bezwaarschrift ingediend.

Op 2 en 5 december 2024 hebben bezwaarmakers telefonisch hun bezwaren toegelicht. Vergunninghouder heeft op 6 december 2024 telefonisch gereageerd op de bezwaren.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam (Bijlage 3, A12). Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Bezwaren:

- De woning wordt al verhuurd aan vakantiegangers.
- Vergunninghouder veroorzaakt al veel geluidsoverlast door harde muziek en luid pratende mensen, die slecht aanspreekbaar zijn door alcohol en drugsgebruik.
- Er is weinig contact met vergunninghouder.
- Hier wonen gezinnen met kinderen en werkende mensen. Bezwaarmakers vrezen voor hun rust en gezondheid.
- Vakantieverhuur aan toeristen is niet in het belang van de inwoners van Amsterdam.

Overwegingen:

Ontvankelijkheid bezwaren

De bezwaarschriften voldoen aan de eisen van de Algemene wet bestuursrecht en kunnen daarom inhoudelijk worden beoordeeld.

Het bestreden besluit

Hoewel in het bestreden besluit is gemeld dat er is getoetst aan (onder meer) de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 is de toepasselijke regeling de Huisvestingsverordening 2024, nu het een aanvraag betreft welke is ontvangen op 5 augustus 2024. In het kader van de onderhavige heroverweging van het besluit, kan dit worden hersteld. De voor deze zaak relevante regels zijn echter in beide Huisvestingsverordeningen gelijk.

De commissie heeft overwogen, dat de vergunning voor vakantieverhuur in beginsel terecht is verleend, omdat aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening is voldaan.

Vakantieverhuur in Amsterdam

De Huisvestingswet 2014 is met de Wet Toeristische verhuur gewijzigd voor de regulering van de toeristische verhuur van woonruimte. Vakantieverhuur kan een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. Bij het vaststellen van de regels heeft de gemeente Amsterdam een belangenafweging gemaakt.

De commissie heeft er op gewezen dat de gemeente eerder voor een aantal wijken in de binnenstad een geheel verbod op vakantieverhuur heeft ingevoerd. De hoogste bestuursrechter in Nederland, de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, heeft echter vorig jaar geoordeeld dat dit een onevenredige maatregel is. Een algeheel verbod op vakantieverhuur is dan ook geen mogelijkheid.

De leefomgeving

Bezwaarmakers geven aan dat de locatie is gelegen in een wijk waar gezinnen met kinderen en werkende mensen wonen. Zij vrezen voor hun rust en gezondheid.

De commissie heeft overwogen dat de regeling geen ruimte geeft voor een belangenafweging, omdat deze belangenafweging al heeft plaatsgevonden bij het opstellen van de regels. Het feit dat de woningen gehorig zijn en de persoonlijke situatie van bezwaarmakers zijn geen bijzondere omstandigheden, welke aanleiding geven, om in afwijking van het beleid, de vergunning te weigeren.

Vrees voor overlast

Uit navraag bij de afdeling Vakantieverhuur en Onderhuur bij de gemeente Amsterdam is de

commissie gebleken dat er geen meldingen van overlast zijn ontvangen over toeristenverhuur op de locatie. Nu aan de regels voor vakantieverhuur is voldaan en er geen meldingen bekend zijn, is er geen reden om de vergunning te weigeren.

Mocht er ondanks de voorschriften wel overlast worden veroorzaakt, dan bepaalt artikel 3.9.5. lid 2 sub f van de HVV 2024 dat het aan omwonenden is om vergunninghouder in beginsel op overlast aan te spreken. Indien dit niet mogelijk is of niet tot het gewenste resultaat leidt, kan dit worden gemeld bij de gemeente. Ook als vergunninghouder zich niet aan de overige voorschriften houdt, kan dit direct worden gemeld bij de gemeente door te mailen naar handhavingwonen@amsterdam.nl. De gemeente kan dan een handhavingstraject starten en, als daar aanleiding toe is, boetes opleggen en/of de vergunning intrekken.

Conclusie:

De bezwaarschriftencommissie heeft geadviseerd om de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten onder wijziging van de grondslag naar de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

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
AD2024-076882	Stadsdeel West Voordracht (pdf)
AD2024-076883	VERTROUWELIJK - advies Kanaalstraat 114 Vakantieverhuur 2024.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord