VN2024-017161

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Oost van 03 december 2024

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

Agendapunt: A1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften die zijn gericht tegen de verleende vakantieverhuurvergunning voor duur van één jaar op het adres Panamalaan 18.

Het dagelijks bestuur Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- het besluit van 12 juni 2024 in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag. Dat betekent dat de vakantieverhuurvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 12 juni 2024 is er een aanvraag ingediend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur op het adres Panamalaan 18 te Amsterdam.

Op 12 juni 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 23 juli 2024 bezwaar ingediend door bezwaarmakers.

Op 20 augustus 2024 heeft bezwaarmaker 1 laten weten geen gebruik te willen maken van de mogelijkheid om haar bezwaarschriftelijk mondeling toe te lichten, maar dit graag per e-mail te doen. Op 2 september 2024 heeft bezwaarmaker 1 aanvullende bezwaargronden toegestuurd per e-mail. Bezwaarmaker 1 is per e-mail in de gelegenheid gesteld om gehoord te worden, echter heeft de secretaris daarvan geen reactie ontvangen. Op 5 september 2024 heeft bezwaarmaker 2 aangegeven zijn bezwaar per e-mail te willen toelichten en heeft hij aanvullende bezwaargronden ingediend. Op 7 oktober 2024 heeft bezwaarmaker 2 aangegeven geen hoorzitting te willen, maar wel een advies.

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 op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Het bezwaar houdt, samengevat, het volgende in:

- **Overlast en veiligheid**

Volgens bezwaarmakers kan de vakantieverhuurvergunning leiden tot geluidsoverlast en ongewenst gedrag, wat niet zou bijdragen aan een veilige en leefbare omgeving.

- **Toestemming VvE**

Bezwaarmakers stellen dat vakantieverhuur in strijd is met de VVE splitsingsakte.

Overlast

De vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu optreedt. Uit artikel 3.9.5, tweede lid, onder f, HVV 2024 volgt dat er sprake is van onaanvaardbare inbreuk indien er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden, en de bewoners vooraf door de klagers en door de burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

Aan deze beide voorwaarden is op dit moment niet voldaan. Bezwaarmakers vrezen wel voor overlast of onveilige situaties en hebben aangegeven dat vakantieverhuur in het verleden veel overlast heeft veroorzaakt voor andere bewoners. Bezwaarmakers hebben echter niet op grond van objectieve feiten en omstandigheden aangetoond dat daadwerkelijk sprake is van een overlastsituatie veroorzaakt door vakantieverhuur op het adres in kwestie.

Toestemming VvE

De omstandigheid dat de VvE geen vakantieverhuur toestaat of dat de eigenaar geen toestemming heeft gekregen, is geen reden om de vergunning af te wijzen. Dit is namelijk geen weigeringsgrond. De commissie heeft in deze bezwaarprocedure geen mogelijkheid om een eventueel verbod in het reglement van de VvE mee te wegen. Dat ziet namelijk op een privaatrechtelijke kwestie, terwijl de toepasselijke regels publiekrechtelijk van aard zijn. De regels van de gemeente (publiekrecht) staan los van de interne regels van de VvE (privaatrecht).

De aanvrager wordt bij het doorlopen van de aanvraag erop gewezen op te letten of vakantieverhuur is toegestaan door de VvE. Toestemming van de VvE is echter geen voorwaarde bij de verlening van de vergunning. De vergunning vervangt niet de eventueel benodigde toestemming. Het is aan de VvE om op grond van haar eigen regels handhavend op te treden tegen de vergunninghouder.

Leefbaarheid

Vakantieverhuur kan impact hebben op de leefbaarheid in een wijk. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving te waarborgen, zijn voorschriften verbonden aan de vergunning. De voorschriften geven aan omwonenden ook de mogelijkheid om een melding of een handhavingsverzoek in te dienen in het geval dat de voorschriften niet worden nageleefd. De gemeente kan dan een handhavingstraject starten en, indien daar aanleiding toe is, boetes opleggen en/of de vergunning intrekken.

Advies, afstemming en Participatie

n.v.t.

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 beslissing op bezwaar bekend door verzending van een briefbesluit aan bezwaarde.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-072972	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2024-072991	VERTROUWELIJK - Advies vakantieverhuur JB.24.010558.001 en 002.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord