VN2024-017595
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 10 december 2024

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften gericht tegen het besluit van 5 juli 2024 met kenmerk Z/24/2361774 waarbij een vergunning voor vakantieverhuur is verleend op het adres Woestduinstraat 132-1.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- het besluit van 5 juli 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het besluit van 5 juli 2024 in stand te laten. Dat betekent de vakantieverhuurvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op grond van artikel 7:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een belanghebbende bezwaar maken tegen een besluit van een bestuursorgaan. Het bestuursorgaan dient een beslissing op dit bezwaarschrift te nemen.

Op 5 juli 2024 is door vergunninghouder een aanvraag ingediend voor het in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte voor vakantieverhuur op het adres Woestduinstraat 132-1 te Amsterdam.

Op 5 juli 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 14 augustus 2024 bezwaar ingediend door bezwaarmakers.

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.

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

- De vergunning is aangevraagd zonder de overige eigenaren van Woestduinstraat 132 in te lichten;
- Bezwaarmakers geven geen toestemming voor vakantieverhuur op nummer 132-1;
- Bezwaarmakers willen geen volledig onbekenden tegenkomen in het normaal voor onbekenden afgesloten trappenhuis waar ook de post ligt;
- De aansluiting voor de watervoorziening zit in het portaal van woning 131-1 en 132-2. Daar moeten geen onbekenden toegang tot kunnen hebben.
- De woning is bestemd voor wonen en niet voor vakantieverhuur.

Woonruimte is niet bedoeld voor 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.

Overlast en veiligheid

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. De regelgeving bepaalt dat er sprake is van onaanvaardbare inbreuk indien:

1. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden, en;
2. de bewoner vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

Enkel de vrees voor overlast is niet voldoende om een vakantieverhuurvergunning te weigeren. Dat er nu sprake zou zijn van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu is gelet op het voorgaande dan ook niet aangetoond.

De voorschriften geven aan omwonenden ook mogelijkheden om een handhavingsverzoek in te dienen ingeval de voorschriften niet worden nageleefd. Als omwonenden vaak overlast ervaren of als vergunninghouder zich niet aan de overige voorschriften houdt, kan dit gemeld worden bij de gemeente via meldingen.amsterdam.nl. De gemeente kan dan een handhavingstraject starten en indien daar een aanleiding toe is boetes opleggen en/of de vergunning intrekken.

Toestemming VvE en eigenaren

De commissie overweegt dat de omstandigheid dat de VvE (of buren/eigenaren) geen vakantieverhuur toestaat of dat de eigenaar geen toestemming heeft gekregen, geen reden is om de vergunning af te wijzen. Toestemming van de VvE is geen voorwaarde bij de verlening van de vergunning en is dan ook geen weigeringsgrond. De commissie heeft in deze bezwaarprocedure daarom geen mogelijkheid om een eventueel verbod in het reglement van de VvE op het gebruik van de woning voor vakantieverhuur een rol te laten spelen. Dat ziet namelijk op een civielrechtelijke kwestie. De regels van de gemeente (publiekrecht) staan los van de regels van de VvE (civielrecht).

De aanvrager wordt bij het doorlopen van de aanvraag erop gewezen op te letten of vakantieverhuur is toegestaan door de VvE. De vergunning voor vakantieverhuur laat dus onverlet dat vergunninghouder nog eventueel toestemming van de VvE nodig heeft. De vergunning komt niet in de plaats van de eventueel benodigde toestemming. Het is aan de VvE om op grond van haar eigen regels handhavend op te treden tegen de vergunninghouder.

De commissie concludeert dat de regels van de VvE niet aan de vergunningverlening in de weg staan.

De commissie overweegt op grond van bovenstaande dat de bezwaren geen doel treffen.

De commissie concludeert dat is voldaan aan de voorwaarden en voorschriften zoals genoemd in de Huisvestingsverordening 2024. 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

De commissie heeft op 26 november 2024 haar advies uitgebracht aan het DB.

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
AD2024-074823	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2024-074826	VERTROUWELIJK - DEF Advies Woestduinstraat 132-2 .pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord