VN2024-009375
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 02 juli 2024

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen de verleende vergunning voor tijdelijke onttrekking van de woning voor vakantieverhuur op de locatie Nieuwendammerstraat 1 A te Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

Instemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 2 januari 2024 ongewijzigd in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de verleende vergunning voor het vakantieverhuur voor de locatie Nieuwendammerstraat 1 A te Amsterdam op juiste gronden is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 2 januari 2024 is een aanvraag ingediend voor een vergunning voor tijdelijke onttrekking van de woning voor vakantieverhuur op de locatie Nieuwendammerstraat 1 A te Amsterdam (hierna: de locatie). Het project voldoet aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 en de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. Bij besluit van 2 januari 2024 is de vergunning voor vakantieverhuur verleend.

Tegen dit besluit hebben de heer P.J. Smits en mevrouw S. Zijlstra (hierna: bezwaarmaker) op 12 februari 2024 een bezwaarschrift ingediend.

Er is afgezien van een hoorzitting op grond van artikel 7:3 lid 1 onder d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), omdat bezwaarmaker niet binnen de gestelde termijn heeft gereageerd op de vraag of hij zijn bezwaren nader wenst toe te lichten tijdens een hoorzitting.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

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

Bezwaren:

- Vrees voor ernstige verstoring van het woongenot.
- De woning staat in een rustige straat en is alleen geschikt voor eigen bewoning. Niet voor vakantieverhuur met bijbehorende overlast.
- De locatie is eerder verhuurd als vakantiewoning. Dat leidde tot zeer ongewenste situaties. Zo was de woning verhuurd aan Engelse toeristen, die onder invloed op het balkon en in de gemeenschappelijke buitenruimte verbleven. Ook s nachts was er flinke overlast.
- Verder in de straat wordt ook een woning verhuurd aan toeristen en de buren klagen over overlast.
- Bezwaarmaker wenst rust in eigen woning en op het achtererf. Vakantieverhuur van de betreffende woning geeft bezwaarmaker een onveilig en onvrij gevoel en betekent een inbreuk op zijn privacy.

Overwegingen:

Ontvankelijkheid bezwaarmaker

Het bezwaarschrift voldoet aan de eisen van de Awb en kan 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 2 januari 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 bezwaarschriftencommissie heeft overwogen, dat de vergunning voor vakantieverhuur in beginsel terecht is verleend, omdat aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening is voldaan.

Geschiktheid woning voor vakantieverhuur

Vakantieverhuur kan een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. Bij het opstellen van de regelgeving voor vakantieverhuur heeft een belangenafweging plaats gevonden tussen enerzijds de toeristische druk en anderzijds de leefbaarheid. De belangenafweging is verdisconteerd in het maximum aantal personen en aantal te verhuren nachten.

De regeling geeft geen ruimte voor een belangenafweging, omdat deze al heeft plaatsgevonden bij het opstellen van de regels. Het feit dat bezwaarmaker in een rustige straat woont, is geen bijzondere omstandigheid welke aanleiding geeft, om in afwijking van het beleid, de vergunning te weigeren.

Vrees voor overlast

Aan de vergunning zijn voorwaarden verbonden om er voor te zorgen, dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu optreedt. Alleen de vrees voor overlast is geen reden om de vergunning niet te verlenen. Het is immers niet duidelijk of er ook daadwerkelijk overlast zal optreden. Uit het bezwaarschrift blijkt dat bezwaarmaker eerdere overlast kenbaar heeft gemaakt bij vergunninghouder, die de situatie toen ook heeft beëindigd. Mocht er ondanks de voorschriften wel overlast worden veroorzaakt, dan kan deze overlast worden gemeld door bijvoorbeeld 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.

Inbreuk privacy

Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden, onder andere dat er vanwege de vakantieverhuur geen onaanvaardbare inbreuk mag optreden op een geordend woon- en leefmilieu van de omgeving. Artikel 3.9.5. lid 2 sub f van de HVV 2024 bepaalt 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 de overlast worden gemeld bij de gemeente.

De commissie adviseert vergunninghouder zijn gasten er op te wijzen, dat het een rustige woonbuurt betreft, waar de gasten geen overlast mogen veroorzaken. Daarnaast wordt geadviseerd om ook de buren op de hoogte te brengen als er gasten komen en een telefoonnummer achter te laten.

Conclusie:

De bezwaarschriftencommissie heeft geadviseerd om het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

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
AD2024-040119	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2024-040125	advies Nieuwendammerstraat 1 Vakantieverhuur 200624.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord