VN2024-017155
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 03 december 2024

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

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Jan Kiststraat 9; beslissen op bezwaar tegen het besluit van 11 juni 2024 waarbij een vakantieverhuurvergunning is verleend voor de duur van één jaar (Ongegrond; wijzigen motivering)

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 11 juni 2024 in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 11 juni 2024 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 11 juni 2024 is door vergunninghouder een aanvraag ingediend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur op het adres Jan Kiststraat 9 te Amsterdam.

Op 11 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 25 juni 2024 bezwaar ingediend door bezwaarde.

Op 5 november 2024 is bezwaarde telefonisch gehoord door de secretaris van de bezwaarschriftencommissie. Daarbij is een toelichting gegeven op het besluit en er zijn vragen beantwoord over de procedure en mogelijkheden om eventuele overlast te melden. Bezwaarde heeft verzocht om een beslissing op bezwaar.

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

De bezwaren luiden als volgt:

Het gaat hier om een privéwoning die bedoeld is om bewoond te worden en niet om verhuurd te worden aan toeristen. Er is hier al een gigantisch hotel in de wijk (Inntel Hotel), dus vakantiegangers kunnen prima daar naartoe. Als buurt faciliteren we het toerisme daarmee al meer dan voldoende. De aanvragers die hun appartement in een wooncomplex willen misbruiken voor vakantieverhuur creëren spanning in de wijk en veel ongewenste situaties ten gevolge van toerisme. De gemeente zou dit moeten herkennen als uiterst schadelijk voor de cohesie en de leefbaarheid in de wijk. Bovendien is inmiddels bekend hoe funest dergelijke praktijken op termijn zijn voor de woningmarkt. Het is pure hebzucht over de ruggen van degenen die wel permanent in de wijk wonen en hun huis en leefomgeving met zorg behandelen. 30 nachten lijkt misschien weinig, maar het zijn zo 15 weekends gevuld met rolkoffers en blowende Spanjaarden.

Wij beoordelen of het besluit terecht is genomen en overwegen als volgt.

Herstellen grondslag naar Huisvestingsverordening 2024

De aanvraag is getoetst aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening 2020 van de gemeente Amsterdam en de Awb.

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 van Amsterdam 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.

Op grond van artikel 5.1, derde lid, HVV moet een aanvraag beoordeeld worden op grond van de Huisvestingsverordening zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag. Hoewel in het bestreden besluit is gemeld dat er is getoetst aan (onder meer) de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, is de toepasselijke regeling de HVV 2024 nu het een aanvraag betreft welke is ontvangen op 22 april 2024. In het kader van de heroverweging in bezwaar wijzigen wij de grondslag naar de HVV 2024. De voor deze zaak relevante regels zijn overigens in beide Huisvestingsverordeningen gelijk.

Leefbaarheid

Het verhuren van een woonruimte ten behoeve van vakantieverhuur is per 1 april 2020 vergunningplichtig. In de HVV zijn voorwaarden vastgesteld waaraan moet zijn voldaan om een vergunning te kunnen krijgen. Als de aanvraag aan de voorwaarden voldoet, wordt de vergunning verleend.

Vakantieverhuur kan een nadelig effect hebben op de leefbaarheid. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving te waarborgen, zijn voorschriften verbonden aan de vergunning. Zo dient de vergunninghouder ervoor te zorgen dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu optreedt. Ook is met het stellen van een maximum van vier personen en maximaal dertig nachten per jaar een balans gezocht tussen het belang van de aanvrager van de vergunning en het belang van de leefbaarheid voor de buurt. Gedurende de resterende dagen van het jaar wordt de woning nog steeds bewoond door de eigenaar of huurder, waardoor het behoud van de woning op de

reguliere woningmarkt gewaarborgd blijft.

Wij menen dat de aanvraag aan de voorwaarden uit de HVV voldoet en dat er geen omstandigheden zijn gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften uit de HVV is voldaan. Ook is ons niet gebleken van andere omstandigheden die aanleiding geven om de gevraagde vergunning te weigeren.

Overlast

Zoals hiervoor overwogen zijn aan de vergunning voorschriften verbonden waar vergunninghouder zich aan dient te houden om de leefbaarheid te borgen. De voorschriften geven aan omwonenden ook mogelijkheden om een handhavingsverzoek in te dienen in geval de voorschriften niet worden nageleefd. Als vergunninghouder zich niet aan de voorschriften houdt, kan dit gemeld worden bij de gemeente via meldingen.amsterdam.nl. De gemeente kan dan een handhavingstraject starten en indien daar aanleiding toe is boetes opleggen en/of de vergunning intrekken.

Een van de voorschriften is dat vergunninghouder ervoor dient te zorgen dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu optreedt. De regelgeving bepaalt dat er sprake is van een 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.

Aan beide voorwaarden is op dit moment niet voldaan. Bezwaarde heeft niet op grond van objectieve feiten en omstandigheden aangetoond dat sprake is van een overlastsituatie veroorzaakt door vakantieverhuur aan de Jan Kiststraat 9. Dat er sprake zou zijn van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu op het betreffende adres is gelet op het voorgaande dus niet aangetoond.

Conclusie:

Omdat aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening wordt voldaan, is de onttrekkingsvergunning terecht verleend. De commissie adviseert daarom om:

- Het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- Het besluit van 11 juni 2024 in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag.

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
AD2024-072951	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2024-072974	VERTROUWELIJK - Advies Jan Kiststraat 9.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord