VN2024-017590
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Oost van 10 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 meerdere besluiten, met deze besluiten worden vakantieverhuurvergunningen verleend voor de duur van één jaar op meerdere adressen te Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- de bestreden besluiten 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 de bestreden besluiten in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag. Dat betekent dat de vakantieverhuurvergunningen terecht zijn verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op verschillende data zijn door meerdere aanvragers (hierna: vergunninghouders) aanvragen ingediend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur op meerdere adressen te Amsterdam.

Het gaat om:

- JB.24.008849.001 (Javastraat 121), kenmerk Z/24/2335235
- JB.24.008850.001 (Benkoelenstraat 37), Z/24/2339679
- JB.24.008852.001 (Javastraat 137), Z/24/2339913
- JB.24.008854.001 (Javaplein 20), Z/24/2334869
- JB.24.008856.001 (Javastraat 121 II), Z/24/2335237
- JB.24.008857.001 (Javastraat 97), Z/24/2335917
- JB.24.008858.001 (Borneostraat 31), Z/24/2339637
- JB.24.008860.001 (Javastraat 121 III), Z/24/2322024

Deze vergunningen zijn verleend onder de in de besluiten gestelde voorwaarden. De vergunningen zijn geldig tot 1 april 2025.

Tegen deze besluiten is op 25 juni 2024 bezwaar ingediend door bezwaarde. Op 30 oktober 2024 is bezwaarde telefonisch gehoord door de secretaris van de bezwaarschriftencommissie. Daarbij is een toelichting gegeven op het besluit, een toelichting op de bezwaren, er zijn vragen beantwoord over de procedure en mogelijkheden besproken om eventuele overlast te melden. Bezwaarde heeft meldingen over overlast in het algemeen gedaan bij de gemeente, maar daar niks meer op gehoord. Bezwaarde heeft verzocht om een beslissing op bezwaar.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening op het Lokaal Bestuur in Amsterdam (Bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften

Onderbouwing besluit

De bezwaren luiden als volgt:

"Er is in de buurt veel overlast van toeristen, de Stay-Okay jeugdherberg is vlakbij. In het blok is veel overlast van het geluid van de dakterrassen op de Javastraat, verhuur aan toeristen zal de leefbaarheid nog verder onder druk zetten."

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 acht aanvragen betreffen welke zijn ontvangen in 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 op de betreffende adressen. 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.

Dakterrassen

Bezwaarde heeft last van geluid, mede door aanwezige dakterrassen in de buurt. Wij kunnen, net zomin als bezwaarde, concluderen dat deze overlast wordt veroorzaakt door vakantiegangers. De vakantieverhuurvergunningen kunnen dan ook niet geweigerd worden om deze reden.

Stay-Okay jeugdherberg

Ook heeft bezwaarde aangegeven dat in de buurt al veel overlast van toeristen is, mede door de Stay-Okay jeugdherberg. Omdat deze overlast niet wordt veroorzaakt door vakantieverhuur op de betreffende adressen kan dit niet meegenomen worden in deze bezwaarprocedure. In dat kader is wel een bericht gestuurd naar de gebiedsmakelaar om contact op te nemen met bezwaarde om deze zaken te bespreken.

Conclusie:

Omdat aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening wordt voldaan, zijn de

onttrekkingsvergunningen terecht verleend. De commissie adviseert daarom om:

- De bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- De besluiten in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag.

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.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-074804	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2024-074811	VERTROUWELIJK - Advies vakantieverhuur Oost (8 zaken Huisman).pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord