VN2025-002460

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 04 maart 2025

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Utrechtsedwarsstraat 21-2; beslissen op bezwaarschriften tegen een besluit waarbij een vergunning vakantieverhuur is verleend (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- het besluit van 14 oktober 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het besluit van 14 oktober 2024 in stand te laten. Dat betekent dat 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 14 oktober 2024 is door vergunninghouder een aanvraag ingediend voor het in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte voor vakantieverhuur op het adres Utrechtsedwarsstraat 21-2 te Amsterdam.

Op 14 oktober 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 18, 20 en 23 oktober 2024 bezwaar ingediend door bezwaarmakers.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

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 houden, samengevat, het volgende in:

- Het betreffende adres wordt niet bewoond en wordt uitsluitend voor vakantieverhuur gebruikt, meer dan 30 dagen per jaar;
- Er is geregeld geluidsoverlast door toeristen in de aanpalende binnentuinen vanaf het dakterras;
- De vakantiehuurders klimmen via de gevel geregeld op het dak. Er is geen controle over de huurders.

In het besluit staat dat de aanvraag is getoetst aan en voldoet aan de Huisvestingswet, de Huisvestingsverordening 2020 en de Awb. Op grond van artikel 5.1, derde lid van de Huisvestingsverordening 2020 moet een aanvraag beoordeeld worden op grond van de Huisverordening, zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag. In het besluit staat dat er is getoetst aan de Huisvestingsverordening 2020. Dit is echter niet de versie die gold op het moment van het indienen van de aanvraag. Op dat moment gold de Huisvestingsverordening 2024 (hierna: Hvv). De aanvraag had daarom getoetst moeten worden aan die versie. In het kader van de heroverweging, adviseren wij om dit gebrek te herstellen. Materieel zijn de regels hetzelfde gebleven.

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.

Aan deze beide voorwaarden is op dit moment niet voldaan. Bezwaarmakers hebben niet onderbouwd dat sprake is van aantoonbare overlast als gevolg van de vakantieverhuur op het adres. Er zijn ook geen klachten over het adres bekend bij het stadsdeel. Daarnaast is enkel de vrees voor overlast niet voldoende om een vakantieverhuurvergunning te weigeren.

De commissie heeft onderzoek gedaan naar de inschrijving in het BRP van vergunninghouder en constateert dat de vergunninghouder staat ingeschreven op het adres waarvoor de vakantieverhuurvergunning is aangevraagd. Daarmee wordt voldaan aan artikel 3.9.5 lid 2 onder a HVV.

De commissie overweegt dat is voldaan aan de voorwaarden en voorschriften zoals genoemd in de Huisvestingsverordening. 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 geven om de gevraagde vergunning te weigeren.

De commissie adviseert daarom om de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en de vergunning in stand te laten.

Advies, afstemming en Participatie

De commissie heeft op 18 februari 2025 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
AD2025-010104	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2025-010124	VERTROUWELIJK - Advies Utrechtsedwarsstraat 21-2.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord