VN2025-003013

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 11 maart 2025

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

Agendapunt: B5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen de vergunning voor vakantieverhuur op de locatie Stadionweg 98-II.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 9 september 2024 in stand te laten onder wijziging van de grondslag naar de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 en met in achtneming van de overwegingen in dit advies.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 9 september 2024 in stand te laten onder wijziging van de grondslag naar de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 en met in achtneming van de overwegingen in dit advies.
Dat betekent dat de vakantieverhuurvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 9 september 2024 is door vergunninghouder een aanvraag ingediend voor het in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte voor vakantieverhuur op het adres Stadionweg 98-2.

Op 9 september 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 15 september 2024 bezwaar ingediend door bezwaarmaker.

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 houden, samengevat, het volgende in:

- De vergunning zal het wooncomfort aanzienlijk kunnen verstoren;
- Vakantiegangers houden doorgaans minder rekening met normen en gebruiken van een reguliere woonsituatie. Dit kan leiden tot extra overlast in de vorm van lawaai en onveilige situaties in de gemeenschappelijke ruimte;
- De aanwezigheid van een vakantiewoning in het gebouw zal de waarde van de woning van bezwaarmaker nadelig beïnvloeden.

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.

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.

Bezwaarmaker voert aan dat vakantieverhuur kan leiden tot extra overlast in de vorm van lawaai en onveilige situaties. Dit zou het wooncomfort aanzienlijk kunnen verstoren.

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. Bezwaarmaker heeft 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.

Bezwaarmaker voert aan dat de vakantieverhuurvergunning zal leiden tot vermindering van de waarde van zijn woning.

De commissie overweegt dat bezwaarmaker zijn stelling niet nader heeft onderbouwd met een onderzoek naar eventuele waardevermindering. Aangezien het slechts gaat om 30 nachten vakantieverhuur per jaar acht de commissie het onwaarschijnlijk dat de vergunning zal leiden tot een significante waardevermindering van de woning.

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.

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
AD2025-012308	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-012309	VERTROUWELIJK - advies Stadionweg JB.24.012429.001.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord