VN2025-002946

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Oost van 11 maart 2025

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

Agendapunt: A2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften die zijn gericht tegen het verlenen van een vakantieverhuurvergunning voor de locatie Borneostraat 19-1.

Het dagelijks bestuur Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- het besluit 27 juni 2024, geldig tot 1 april 2025, in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de vakantieverhuurvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 27 juni 2024 is een aanvraag ingediend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur voor het adres Borneostraat 19-1.

Op 27 juni 2024 is deze vergunning verleend onder de in het besluit gestelde voorschriften. De vergunning is geldig tot 1 april 2025.

Tegen dit besluit zijn bezwaarschriften ingediend door bezwaarmakers op 27 juli 2024, 5 augustus 2024 en 7 augustus 2024. De overige twee bezwaarschriften zijn ingetrokken door betreffende bezwaarmakers.

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:

- Vakantieverhuur is volgens de splitsingsakte van de Vereniging van Eigenaren (VvE) niet toegestaan. Tegen een andere eigenaar heeft de VvE een rechtszaak aangespannen om Bed & Breakfast te verbieden. Deze rechtszaak is door de VvE gewonnen. De rechtbank heeft geoordeeld dat kortstondige verhuur dan wel ingebruikgeving tegen betaling van de woning niet is toegestaan;
- De volgorde van toestemming verlenen kost de VvE veel tijd, energie en geld. Het zou handiger zijn (en tijdbesparend) als er eerst toestemming wordt gevraagd aan de VvE voordat de gemeente toestemming verleend;
- Er zijn genoeg toeristen in de buurt;
- Het gaat om een woning en niet om geld verdienen;
- Toeristen voelen zich minder verantwoordelijk voor de buurt en zorgen voor onrust van steeds vertrekkende en aankomende mensen;
- Het betreft hier een gehorig pand van meer dan honderd jaar oud met gedeelde trappenhuizen. Het pand daarom niet geschikt voor vakantieverhuur;
- Vakantieverhuur drijft woningprijzen extra op.

Bij de verlening van deze vergunning geldt dat moet worden voldaan aan de elf voorwaarden en voorschriften die zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening (HVV). Deze voorwaarden en voorschriften zijn genoemd in het bestreden besluit. Er zijn geen omstandigheden gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorwaarden en voorschriften is voldaan.

Splitsingsakte VvE

De omstandigheid dat de VvE geen vakantieverhuur toestaan of dat de eigenaar geen toestemming heeft gekregen, is geen reden om de vergunning af te wijzen. Dit is dan ook geen weigeringsgrond in de HVV. Het college heeft geen mogelijkheid om de aanvraag te toetsen aan een verbod van de VvE op vakantieverhuur. Dat ziet namelijk op een civielrechtelijke kwestie waar de gemeente verder geen partij bij is. De regels van de gemeente (publiekrechtelijk) staan dus los van de regels van de VvE of de woningbouwvereniging (civielrechtelijk).

Aanvrager wordt bij het doorlopen van de aanvraag erop gewezen op te letten of vakantieverhuur is toegestaan door de VvE. De vergunning voor vakantieverhuur laat dus onverlet dat vergunninghouder nog eventueel toestemming van de VvE nodig heeft. Toestemming van de VvE is echter geen voorwaarde bij de verlening van de vergunning. De vergunning komt niet in de plaats van die benodigde toestemming.

De vergunning is op juiste gronden verleend volgens de (publiekrechtelijke) regels. Eventuele kwesties rondom vakantieverhuur moeten binnen de VvE worden opgelost via de privaatrechtelijke weg door tussenkomst van de kantonrechter.

Bezwaarmakers verwijzen naar een vonnis van de rechtbank Amsterdam van 15 maart 2023. Hierin bepaalde de rechter onder meer dat het verboden is om voor minder dan een maand tegen betaling de woning aan Madurastraat 111-3 in gebruik te geven wegens strijd met de bestemming "particulier woongebruik" zoals opgenomen in de akte van splitsing.

In publiekrechtelijke zin is echter geen sprake van gelijke gevallen. In die zaak betrof het een Bed & Breakfast vergunning die een geldigheidsduur heeft tot 2028. Bij Bed & Breakfast gaat het om bedrijfsmatige toeristische verhuur die 356 dagen per jaar mogelijk is. In onderhavig geval gaat het om een vergunning voor vakantieverhuur met een beperkte duur tot 1 april 2025 waarbij verhuur voor maximaal dertig nachten per jaar aan vier personen mag plaatsvinden voor een woning op een ander adres.

De VvE kan tegen de vergunninghouder een procedure bij de kantonrechter starten om te verbieden

dat gebruik wordt gemaakt van de vergunning omdat de VvE hier geen toestemming voor geeft. Maar ook de vergunninghouder kan een procedure starten bij de kantonrechter om vervangende toestemming te vragen om gebruik te kunnen maken van de vergunning omdat de VvE daar geen toestemming voor geeft.

Vakantieverhuur en het beleid van de gemeente

De factoren toeristische druk en de leefbaarheid zijn al meegenomen bij het opstellen van het huisvestingsbeleid in de HVV. De belangenafweging tussen de toeristische druk en de leefbaarheid is verdisconteerd in het maximum aantal personen en aantal te verhuren nachten. Daarmee is een balans gezocht tussen het belang van de aanvrager van de vergunning en het belang van de samenstelling en het behoud van de woningvoorraad en de daarmee samenhangende leefbaarheid. De Huisvestingswet schrijft een dergelijke belangenafweging voor. Hiermee geldt voor heel Amsterdam eenzelfde toetsingskader.

Algemene bezwaren die gaan over het huisvestingsbeleid kunnen niet bij deze beoordeling worden betrokken. Voor zover de bezwaren zich richten tegen het bepaalde in de HVV en het woonbeleid van de gemeente, is het niet mogelijk om hier bezwaar- en beroep tegen in te stellen. Wel is het mogelijk om standpunten ten aanzien van het beleid kenbaar te maken bij de gemeenteraad via een zienswijze wanneer een voorstel tot wijziging van de HVV ter inzage wordt gelegd.

Te verwachten overlast en leefbaarheid

Met het stellen van een maximum van vier personen en maximaal dertig nachten per jaar is een balans gezocht tussen het belang van de aanvrager van de vergunning en het belang van de samenstelling en het behoud van de woningvoorraad en de daarmee samenhangende leefbaarheid.

Dat sprake zou zijn van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu is niet aangetoond. Alleen de vrees voor overlast is hiervoor onvoldoende. Bij het stadsdeel is geen klachtendossier bekend ten aanzien van dit adres.

De voorschriften geven aan omwonenden mogelijkheden om een handhavingsverzoek in te dienen ingeval de voorschriften niet worden nageleefd. Als omwonenden overlast ervaren of als vergunninghouder zich niet aan de overige 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.

Ten aanzien van de gestelde gehorigheid van dit pand, overweegt de commissie dat voor vakantieverhuurvergunningen geen geluidseisen worden gesteld in de HVV.

Opdrijving woningprijzen

Het gestelde causaal verband tussen de vakantieverhuur en de prijsstijging van woningen is niet aannemelijk gemaakt door bezwaarmakers. De vermeende waardestijging is niet onderbouwd met stukken.

De commissie concludeert dat de bezwaren geen doel treffen en dat is voldaan aan de voorwaarden en voorschriften zoals genoemd in de HVV 2024. Ook is niet gebleken van omstandigheden die aanleiding geven om de gevraagde vergunning in te trekken.

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 door verzending van een briefbesluit aan bezwaarmakers.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-012078	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2025-012924	VERTROUWELIJK - JB.24.010760.002, .004 en .005 Advies bezwaarschriftencommissie.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord