VN2025-007233

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 27 mei 2025

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen het verlenen van een vergunning voor vakantieverhuur op het adres Tweede Jan van der Heijdenstraat 36-3.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 3 maart 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit 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 3 maart 2025 is door vergunninghouder een aanvraag ingediend voor het in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte voor vakantieverhuur op het adres Tweede Jan van der Heijdenstraat 36-3 te Amsterdam.

Op 3 maart 2025 is deze vergunning verleend onder de in het besluit gestelde voorschriften. De vergunning is geldig tot 1 april 2025.

Tegen dit besluit is op 12 maart 2025 bezwaar ingediend door bezwaarde.

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:

- Er is niet aangetoond dat er toestemming is van de VvE van het betreffende pand;
- Er is geen contact geweest met bezwaarde als directe buurman en er is geen telefoonnummer verstrekt om overlast te kunnen melden;
- Er is niet aangetoond dat de vergunning geen nadelig effect heeft op het woon- en leefklimaat;
- De gemeente is voornemens om vakantieverhuur in de Oude Pijp te beperken tot 15 nachten per jaar. De problematiek is actueel. Er wordt nu toch een vergunning voor 30 dagen verstrekt.

Bezwaarde voert aan dat niet is aangetoond dat er toestemming is van de VvE van het betreffende pand. De commissie merkt allereerst op dat bezwaarde geen splitsingsakte of huishoudelijk reglement van de desbetreffende VvE heeft bijgevoegd bij zijn bezwaar, waaruit kan worden opgemaakt dat de VvE geen vakantieverhuur toestaat op dit adres.

De commissie overweegt dat eventueel benodigde toestemming van de VvE, geen voorwaarde is voor de vakantieverhuurvergunning. Dit is dan ook geen weigeringsgrond. De commissie heeft in deze bezwaarprocedure geen mogelijkheid om een eventueel verbod in het reglement van de VvE op het gebruik van de woning voor vakantieverhuur een rol te laten spelen. Dat ziet namelijk op een civielrechtelijke kwestie. De regels van de gemeente (publiekrecht) staan los van de regels van de VvE (civielrecht).

Bezwaarde voert aan dat er geen contact is geweest over de vergunningaanvraag. Daarnaast is geen telefoonnummer achtergelaten om overlast te kunnen melden.

De commissie overweegt dat het geen voorwaarde uit de Hvv is om de buren in te lichten en een telefoonnummer door te geven voor het melden van overlast in het kader van de vakantieverhuurvergunning. Mocht er sprake zijn van overlast dan geven de voorschriften aan omwonenden mogelijkheden om een handhavingsverzoek in te dienen ingeval de voorschriften niet worden nageleefd.

De commissie overweegt dat de vergunning wordt beoordeeld op de regelgeving die op het moment van de indiening van de aanvraag geldt. Op 3 maart 2025 gold dat een woonruimte voor maximaal 30 nachten per kalenderjaar in gebruik mag worden gegeven voor vakantieverhuur. De grond van bezwaar dat de gemeente voornemens is om het maximaal aantal nachten in de Oude Pijp terug te brengen naar 15, doet hier naar het oordeel van de commissie niet ter zake. De aanvraag van de vergunning kan niet worden beoordeeld op regelgeving die (nog) niet in werking is getreden.

Bezwaarde geeft aan dat er niet is aangetoond dat de vergunning geen nadelig effect heeft op het woon- en leefklimaat. De commissie overweegt dat aan de vergunning voorwaarden en voorschriften zijn verbonden waar vergunninghouder zich aan dient te houden om de leefbaarheid te borgen. Als er aan die voorwaarden en voorschriften uit de Hvv wordt voldaan is het woon- en leefklimaat geborgd. Vergunninghouder dient er dus 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. Bezwaarde heeft ook aangegeven dat hij geen overlast ervaart van de vakantieverhuur. Daarnaast is enkel de vrees voor overlast niet voldoende om een vakantieverhuurvergunning te weigeren.

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

De commissie heeft op 14 mei 2025 haar advies uitgebracht aan het DB.

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
AD2025-029559	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-029574	VERTROUWELIJK - DEF Tweede Jan van der Heijdenstraat 36-3 JB.25.003992.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord