VN2025-002993

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Oost van 11 maart 2025

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

Agendapunt: A4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift dat is gericht tegen het verlenen van een vakantieverhuurvergunning op het adres Djambistraat 21-3.

Het dagelijks bestuur Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- Het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 14 september 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

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

Bestuurlijke achtergrond

Op 14 september 2024 is door vergunninghouder een aanvraag ingediend voor het in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte voor vakantieverhuur op het adres Djambistraat 21-3 te Amsterdam.

Op 14 september 2024 is deze vergunning verleend onder de in het besluit gestelde voorschriften. De vergunning is geldig tot 1 april 2025.

Tegen dit besluit is op 19 september 2024 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 zijn al genoeg toeristen in de buurt;
- toeristen voelen zich minder verantwoordelijk voor de buurt en zorgen voor onrust op vertrek- en aankomstdagen;
- woningen zijn er niet om geld aan te verdienen;
- vakantieverhuur drijft de woningprijzen extra op;
- het spreidingsbeleid van de gemeente is niet overtuigend. Er zijn binnen twee maanden op minstens vijf plekken in de buurt vakantieverhuurvergunningen verleend.

De aanvraag is getoetst aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening 2024 en de Algemene wet bestuursrecht. Om die reden kan volgens het college een vergunning worden verleend.

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.

Bezwaarde voert aan dat vakantiegasten voor onrust zorgen en geen verantwoordelijkheid voelen voor de buurt. 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. Bezwaarde 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.

De voorschriften geven aan omwonenden mogelijkheden om een handhavingsverzoek in te dienen ingeval de voorschriften niet worden nageleefd. Als omwonenden vaak 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 een aanleiding toe is boetes opleggen en/of de vergunning intrekken.

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.

Bezwaarde voert aan dat de woningprijzen opgedreven worden door vakantieverhuurvergunningen. De commissie overweegt dat bezwaarde haar stelling niet nader heeft onderbouwd met een onderzoek naar eventuele waardestijging. Aangezien het slechts gaat om 30 nachten vakantieverhuur per jaar acht de commissie het onwaarschijnlijk dat de vergunning zal leiden tot een significante verandering in de waarde van de woningen.

Bezwaarde vindt het spreidingsbeleid van de gemeente is niet zo overtuigend meer. Er zijn binnen twee maanden op minstens vijf plekken in de buurt vakantieverhuurvergunningen verleend. De

commissie overweegt daarover dat voor vakantieverhuurvergunningen geen quotum per wijk geldt. Dat betekent dat bij de beoordeling van de aanvraag niet gekeken wordt naar eerder verleende vergunningen in de buurt. Ook wordt er niet gekeken naar andere toeristenverblijven zoals hotels etc. Er moet voor een vakantieverhuurvergunning enkel worden voldaan aan de voorwaarden en voorschriften uit artikel 3.9.5 HVV.

Bezwaarde voert aan dat woningen er niet zijn om geld aan te verdienen. De commissie overweegt hierover dat vakantieverhuur is toegestaan om basis van de Huisvestingsverordening 2024. Het is niet mogelijk om bezwaar te maken tegen het Huisvestingsbeleid.

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

Niet van toepassing.

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
AD2025-012240	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2025-012246	VERTROUWELIJK - Advies Djambistraat 21-3.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord