VN2024-002996

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 19 maart 2024

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

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Anjeliersstraat 31A; beslissen op drie bezwaarschriften tegen het verlenen van een vakantieverhuurvergunning (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 18 oktober 2023, geldig tot 1 april 2024, ongewijzigd in stand te laten.

Kernboodschap

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

Bestuurlijke achtergrond

Op 9 oktober 2023 is door mevrouw S. Campos Pacheco de Medeiros (hierna: vergunninghouder) een aanvraag ingediend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur voor het adres Anjeliersstraat 31A.

Op 9 oktober 2023 is deze vergunning verleend onder de in het besluit gestelde voorwaarden. De vergunning is geldig tot 1 april 2024. Het besluit is op 18 oktober 2023 verzonden naar vergunninghouder en het besluit is op 23 oktober 2023 gepubliceerd.

Tegen dit besluit is op 27 november 2023 bezwaar ingediend door de heer P. Kleibrink. Vervolgens heeft mevrouw M.P. Meijerink op 28 november 2023 bezwaar gemaakt. Tot slot heeft de heer M. van Wingerden op 29 november 2023 bezwaar ingediend. Bezwaarmakers zijn telefonisch gehoord.

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.

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

- **Leefbaarheid komt in het gedrang**

Er zijn al diverse vakantieverhuurvergunningen verleend aan naburig gelegen panden, te weten Anjeliersstraat 3, 39 en 45. Er zijn reeds voldoende faciliteiten in Amsterdam voor toeristische overnachtingen. De wil gemeente werken aan 'de balans tussen de drukte van bezoekers en de leefbaarheid voor bewoners'. Het verlenen van deze vergunning draagt echter niet bij aan het verbeteren van de leefbaarheid voor bewoners. Neem daarbij in ogenschouw dat de leefbaarheid voor bewoners in dit gebied periodiek al onevenredig extra onder druk staat door overlast van evenementen zoals de Gay Pride en Koningsdag;

- **Extra geluidsoverlast in binnentuin**

Vakantieverhuur zorgt voor extra geluidsoverlast met name in de tuin die werkt als een klankkast voor het hele binnenterrein;

- **Sociale onveiligheid gezamenlijke ruimtes**

Medebewoners worden ongewenst geconfronteerd met toeristen in de centrale entree/trappenhuis. De sleutel voor de gezamenlijke entree/centrale trappenhuis zal gedeeld moeten worden met toeristen. Dit geeft onnodig risico op diefstal/verlies en een onveilig gevoel voor bewoners en hun kinderen;

- **Vakantieverhuur is in strijd met de splitsingsakte van de VvE**

Er heeft geen overleg plaatsgevonden met de VvE over de voorgenomen vakantieverhuur en daarom is hiervoor geen toestemming verleend door de VvE. Vakantieverhuur is in strijd met de splitsingsakte van de VvE.

Bij de verlening van deze vergunning geldt dat moet worden voldaan aan de elf voorwaarden en voorschriften, die zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (HVV 2020). 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.

Overlast, leefbaarheid en sociale veiligheid

Weliswaar hebben bezwaarmakers aangegeven hinder te hebben ervaren door gasten die het licht hebben aan laten staan en verkeerd aangeboden afval, maar zij hebben niet op grond van objectieve feiten en omstandigheden aangetoond dat sprake is van een overlastsituatie ten aanzien van dit adres. De vrees voor geluidsoverlast is ook onvoldoende. Bij het stadsdeel is geen klachtendossier bekend en er is geen objectieve constatering dat sprake was van overlast of een wettelijke overtreding op het adres.

Alleen de vrees voor de aantasting van de sociale veiligheid is geen omstandigheid die zo bijzonder is dat moet worden afgeweken van het beleid. Bovendien mag de woning maximaal dertig nachten per jaar worden verhuurd aan toeristen. Voor het overgrote deel van het jaar wordt de woning bewoond door de vergunninghouder die op dat adres hoofdverblijf houdt.

Met het stellen van een maximum van vier personen en maximaal dertig nachten per jaar een balans is 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.

Om overlast en druk op woongebieden te voorkomen zijn voorschriften verbonden aan de vergunning. De voorschriften geven aan omwonenden ook mogelijkheden om een

handhavingsverzoek in te dienen in geval 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.

Aantal vakantieverhuurvergunningen in de buurt en faciliteiten voor overnachtingen

De gemeente wil de verhuur aan toeristen beheersen om de woonruimtevoorraad en leefbaarheid te beschermen. Het instrument hiervoor is de vergunningplicht voor onder andere vakantieverhuur. Het doel van de vergunningplicht voor toeristische verhuur van woonruimte is het onder voorwaarden kunnen toestaan van deze activiteit en daarmee het realiseren van een balans tussen wonen en de toeristische verhuur van woonruimte. De vergunningplicht maakt het mogelijk om aan vakantieverhuur te doen, zij het in beperkte zin, namelijk voor maximaal dertig nachten per jaar aan maximaal vier personen.

Hoewel voor een omzettingsvergunning een wijk- en pandquotum van toepassing is, geldt voor een vakantieverhuurvergunning geen quotum. Het aantal te verlenen vergunningen voor vakantieverhuur is daarmee niet gemaximaliseerd.

Via deze bezwaarprocedure kan geen bezwaar worden gemaakt tegen het beleid. Standpunten met betrekking tot het beleid kunnen kenbaar worden gemaakt bij de gemeenteraad via een zienswijze wanneer een voorstel tot wijziging van de Huisvestingsverordening ter inzage wordt gelegd.

Ontbreken contact vanuit vergunninghouder

Bij het doorlopen van de aanvraag wordt aanvrager gewezen op het vooraf informeren van de buren en het achterlaten van telefoonnummers zodat de vergunninghouder of iemand anders namens de vergunninghouder kan ingrijpen bij overlast. Dit is overigens geen voorwaarde bij de verlening van de vergunning.

Regels van de VvE

De omstandigheid dat de VvE geen vakantieverhuur toestaat of dat de eigenaar geen toestemming heeft gekregen, is geen reden om de vergunning af te wijzen. Dit is dan ook geen weigeringsgrond. In deze bezwaarprocedure zijn geen mogelijkheden om een eventueel verbod in het reglement van de VvE op het gebruik van het appartement voor vakantieverhuur een rol te laten spelen. Dat ziet namelijk op een civielrechtelijke kwestie. De regels van de gemeente (publiekrechtelijk) staan dus los van de regels van de VvE (civielrechtelijk) waar de gemeente.

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. Het is aan de VvE om op grond van haar eigen regels handhavend op te treden tegen de eigenaar.

De bezwaren treffen geen doel. Ook is niet gebleken van omstandigheden die aanleiding geven om de gevraagde vergunning te weigeren.

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
AD2024-012216	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2024-013005	JB.23.018254.001- .003 Advies bezwaarschriftencommissie.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord