VN2024-015736

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB West van 19 november 2024

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

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften gericht tegen het besluit van 2 juli 2024 waarbij een vakantieverhuurvergunning is verleend voor de duur van één jaar op het adres Marcantilaan 303.

Het dagelijks bestuur West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- het besluit van 2 juli 2024 in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het besluit van 2 juli 2024 in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag. Dat betekent dat de vakantieverhuurvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 2 juli 2024 is deze vakantieverhuurvergunning verleend onder de in het besluit gestelde voorwaarden. De vergunning is geldig tot 1 april 2025.

Tegen dit besluit zijn op 8 juli 2024 twee bezwaren ingediend door een omwonenden (bezwaarmaker 1 en 2). Op 12 juli 2024 is bezwaar ingediend tegen dit besluit door een omwonende (bezwaarmaker 3). Op 13 augustus 2024 is bezwaar ingediend tegen dit besluit door omwonende (bezwaarmaker 4).

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

Het bezwaar houdt, samengevat, het volgende in:

- Vereniging van Eigenaren (VvE): volgens bezwaarmaker 3 is het op grond van artikel 17 van de splitsingsakte niet toegestaan om de woning te verhuren voor vakantieverhuur.
- Leefbaarheid: vakantieverhuur heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid van de wijk. Volgens bezwaarmaker 1 leidt vakantieverhuur tot overlast door toeristen en heeft toerisme een negatief effect op de lokale economie. Ook vergroot vakantieverhuur de ongelijkheid in de wijk tussen de armere huurders, en de rijke vermogende huiseigenaren. Bezwaarmaker 4 voert aan dat vakantieverhuur ervoor zorgt dat de sociale cohesie in de buurt verdwijnt.
- Woongelegenheid: volgens bezwaarmaker 1, bezwaarmaker 2 en bezwaarmaker 4 leidt vakantieverhuur tot onttrekking aan de woningmarkt, terwijl er al een woningtekort is. Bezwaarmaker 1 voert aan dat er veel woonruimte vrijkomt als er geen sprake meer is van vakantieverhuur. Het maximumaantal van dertig nachten is moeilijk te controleren waardoor nu permanente verhuur kan plaatsvinden.
- Strijdig met het beleid van de gemeente Amsterdam: bezwaarmaker 1 en bezwaarmaker 2 vinden dat het verstrekken van een vakantieverhuurvergunning in strijd is met het gemeentelijke beleid dat streeft naar een betere balans tussen toerisme en leefbaarheid.

Vereniging van Eigenaren
De commissie heeft in deze bezwaarprocedure geen mogelijkheid om een eventueel verbod in het reglement van de VvE een rol te laten spelen. Dat ziet namelijk op een civielrechtelijke kwestie. De commissie concludeert dat de regels van de VvE niet aan de vergunningverlening in de weg staan.

Leefbaarheid

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving te waarborgen, zijn voorschriften verbonden aan de vergunning. Met de gestelde voorschriften is een balans gezocht tussen het belang van de aanvrager van de vergunning en het belang van de leefbaarheid voor de buurt. Wij zijn van mening dat op dit moment niet is aangetoond dat er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu door vakantieverhuur aan de Marcantilaan 303. Ook is niet gebleken dat niet aan de overige voorschriften voldaan wordt.

Woongelegenheid

Een woning mag maximaal dertig nachten per jaar worden verhuurd. Gedurende de resterende dagen van het jaar wordt de woning nog steeds bewoond door de eigenaar of huurder, waardoor het behoud van de woning op de reguliere woningmarkt gewaarborgd blijft. Wanneer buurtbewoners het idee hebben dat de vergunninghouder zich niet aan dit voorschrift houdt, kan deze bewoner een melding maken of een handhavingsverzoek indienen. Bezwaarde 1 geeft aan dat het maximumnachten moeilijk te controleren is. Wij merken op dat dit een handhavingskwestie betreft. Handhavingsaspecten vormen geen onderdeel van deze bezwaarprocedure.

Strijdig met het beleid van de gemeente Amsterdam

Wij menen dat het verlenen van de aangevraagde vergunning in overeenstemming is met het beleid van de gemeente Amsterdam. De reden hiervoor is dat de aanvraag aan de voorwaarden uit de HVV voldoet en er zijn geen omstandigheden gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften uit de HVV is voldaan.

Conclusie
Volgens de commissie is de vakantieverhuurvergunning terecht verleend.

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
AD2024-067024	Stadsdeel West Voordracht (pdf)
AD2024-067037	VERTROUWELIJK - Advies - Marcantilaan 303 - JB.24.010077.001, 003, 004, 005.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord
Vastgesteld in DB van 12 november