VN2025-002183
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 25 februari 2025

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

Agendapunt: B5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Haarlemmer Houttuinen 35 B; beslissen op bezwaar tegen het besluit van 2 september 2024 tot verlening van een vergunning voor vakantieverhuur (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie om:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 2 september 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ontvankelijk en de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de vergunning voor vakantieverhuur terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 2 september 2024 is door vergunninghouder een aanvraag ingediend voor het in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte voor vakantieverhuur op het adres Haarlemmer Houttuinen 35B te Amsterdam.

Op 2 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 18 september 2024 bezwaar ingediend door bezwaarde.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het 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:

- Volgens de regels van de splitsingsakte is kortdurende verhuur ofwel airbnb verboden;
- Bedrijfsmatige verhuur is verboden zonder toestemming van de ledenvergadering van de VvE;
- Wisselende gasten die gebruik maken van het appartement zorgen voor overlast.

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 de vergunning had moeten worden geweigerd omdat de VvE geen toestemming geeft voor vakantieverhuur binnen de VvE.

De commissie overweegt dat de omstandigheid dat de VvE geen vakantieverhuur toestaat of dat de eigenaar geen toestemming heeft gekregen, geen reden is om de vergunning af te wijzen. 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).

De 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 geen voorwaarde bij de verlening van de vergunning en daarnaast komt de vergunning niet in de plaats van de eventueel benodigde toestemming. Het is aan de VvE om op grond van haar eigen regels handhavend op te treden tegen de vergunninghouder.

De commissie concludeert dat de regels van de VvE niet aan de vergunningverlening in de weg staan.

Bezwaarde voert aan dat wisselende gasten in het appartement regelmatig overlast veroorzaken.

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.

De commissie adviseert om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en de vergunning in stand te laten.

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.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-008990	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2025-008999	VERTROUWELIJK - Advies Haarlemmer Houttuinen 35B JB.24.012822.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord