VN2024-013295

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB West van 01 oktober 2024

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen de verleende vakantieverhuurvergunning voor de locatie Cliffordstraat 13-3.

Het dagelijks bestuur West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

-het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;

-het besluit van 31 mei 2024, geldig tot 1 april 2025, 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 31 mei 2024 is een aanvraag ingediend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur voor het adres Cliffordstraat 13-3.

Op 31 mei 2024 is deze vergunning verleend onder de in het besluit gestelde voorwaarden. De vergunning is geldig tot 1 april 2025.

Op 23 juni 2024 diende bezwaarmaker bezwaar in tegen dit besluit.

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

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

- Bezwaarmaker maakt zich ernstige zorgen over de potentiële geluidsoverlast die vakantieverhuur met zich mee kan brengen. Tijdelijke huurders houden vaak minder rekening met de vaste bewoners. Alle balkons en dakterrassen grenzen aan de binnentuinen waar geluid makkelijk verspreid. Tot nu toe heeft bezwaarmaker geen overlast ervaren;
- Daarnaast heeft een stroom van onbekende bezoekers invloed op de saamhorigheid in de wijk. Dit zorgt voor een afname van het buurtgevoel;
- Meerdere buren in de straat hebben een vakantieverhuurvergunning. Als de gemeente het toerisme wil verminderen dan is vakantieverhuur geen optie. De vergunning wordt verleend zonder toestemming te vragen aan de buren. De gemeente wil het onbeperkt toestaan zonder te overwegen wat voor soort buurt het is en wat aanvragers willen met de vergunning.

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

Te verwachten overlast en afname sociale betrokkenheid

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

Dat sprake zou zijn van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu is niet aangetoond. Alleen de vrees voor overlast is hiervoor onvoldoende. Bij het stadsdeel is geen klachtendossier bekend ten aanzien van dit adres.

De voorschriften geven aan omwonenden mogelijkheden om een handhavingsverzoek in te dienen ingeval 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.

Met betrekking tot de sociale betrokkenheid wordt opgemerkt dat de eigenaar/vergunninghouder de woning als hoofdverblijf moet hebben en daar ingeschreven moet staan. De woning mag maximaal dertig nachten per jaar worden verhuurd en wordt dus voor het grootste deel van het jaar bewoond door een vaste bewoner.

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 gemaximeerd.

Vakantieverhuur en het beleid van de gemeente

De factoren toeristische druk en de leefbaarheid zijn al meegenomen bij het opstellen van het huisvestingsbeleid in de HVV. De belangenafweging tussen de toeristische druk en de leefbaarheid is verdisconteerd in het maximum aantal personen en aantal te verhuren nachten. Daarmee is een balans 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. De Huisvestingswet schrijft een dergelijke belangenafweging voor. Hiermee geldt voor heel Amsterdam eenzelfde toetsingskader.

Algemene bezwaren die gaan over het huisvestingsbeleid kunnen niet bij deze beoordeling worden betrokken. Voor zover de bezwaren zich richten tegen het bepaalde in de HVV en het woonbeleid van de gemeente, is het niet mogelijk om hier bezwaar- en beroep tegen in te stellen. Wel is het mogelijk om standpunten ten aanzien van het beleid kenbaar te maken bij de gemeenteraad via een zienswijze wanneer een voorstel tot wijziging van de HVV ter inzage wordt gelegd.

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

Advies en afstemming

n.v.t.

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

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 bezwaarden.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-057072	Stadsdeel West Voordracht (pdf)
AD2024-057076	VERTROUWELIJK - JB.24.008723.001 Advies bezwaarschriftencommissie.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Juridisch Bureau, mevrouw L.H. van Klooster, tel: 06-82778750, l.klooster@amsterdam.nl

Uitslag

A Akkoord