VN2024-018124
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 17 december 2024

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

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen de verleende vergunning voor tijdelijke onttrekking van de woning voor vakantieverhuur op de locatie Pieter Aertszstraat 95-1 in Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 21 juli 2024 in stand te laten onder wijziging van de grondslag naar de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 21 juli 2024 in stand te laten onder wijziging van de grondslag naar de Huisvestigingsverordening Amsterdam 2024.
Dat betekent dat de aangevraagde vergunning voor vakantieverhuur terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 21 juli 2024 is een vergunning voor vakantieverhuur verleend voor de locatie Pieter Aertszstraat 95-1 in Amsterdam.

Tegen dit besluit heeft bezwaarmaker op 28 augustus 2024 een bezwaarschrift ingediend. Op 27 november 2024 heeft bezwaarmaker zijn bezwaren telefonisch toegelicht.

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

Bezwaren

- Vakantieverhuur is in strijd met de regels van de Vereniging van Eigenaren (hierna: de VvE).
- Toestemming van de VvE is een voorwaarde voor verlening van de vergunning. Zo staat het op de website van de gemeente.

Overwegingen:

Ontvankelijkheid

Bezwaarmaker woont boven de locatie in hetzelfde pand en wordt geacht een eigen persoonlijk belang te hebben. Daarnaast is ook voldaan aan de eisen, die de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) stelt voor het indienen van een bezwaarschrift. Het bezwaarschrift kan hierom inhoudelijk worden beoordeeld.

Toepasselijk regelgeving

In het bestreden besluit is gemeld dat er is getoetst aan (onder meer) de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Maar de toepasselijke regeling is de HVV 2024, nu het een aanvraag betreft welke is ontvangen op 21 juli 2024. De voor deze zaak relevante regels zijn echter in beide Huisvestingsverordeningen gelijk. In het kader van de onderhavige heroverweging van het besluit, kan dit worden hersteld.

Voorwaarden voor verlening van een vergunning

Bezwaarmaker heeft gewezen op de website van de gemeente Amsterdam over vakantieverhuur waaronder het kopje 'Voorwaarden' (onder meer) staat dat de huurder toestemming moet hebben van de eigenaar of de VvE om een woning te verhuren.

De commissie heeft overwogen dat artikel 3.2.1 lid 1 HVV bepaalt dat aanvragen voor een onttrekkingsvergunning moeten worden ingediend door een eigenaar. Dit is de reden dat huurders erop gewezen worden dat ze nog toestemming nodig hebben van de eigenaar of VvE.

De commissie begrijpt dat door de tekst op de website de indruk heeft kunnen ontstaan dat toestemming van de VvE in alle gevallen noodzakelijk is. Dit is echter niet het geval. Als de aanvrager eigenaar is en voldoet aan de hieronder genoemde voorwaarden, wordt de vergunning verleend.

Mede naar aanleiding van dit bezwaarschrift is de tekst op de website inmiddels aangepast om verdere onduidelijkheden hierover te voorkomen.

Vakantieverhuur is in strijd met de regels van de VvE

Uit de notulen van de VvE vergadering van 17 maart 2020 blijkt, dat er een besluit met meerderheid van stemmen is aangenomen tegen Airbnb.

Als een VvE geen vakantieverhuur toestaat is dat geen reden om een vergunning af te wijzen. Dat is namelijk een civielrechtelijke kwestie tussen de VvE en haar leden. De gemeente is hierin geen partij.

De aanvrager van een vergunning wordt bij de aanvraag er wel op gewezen om op te letten of vakantieverhuur is toegestaan door de VvE. Het is aan de VvE om op grond van haar eigen regels handhavend op te treden tegen de eigenaar.

Conclusie:

De bezwaarschriftencommissie heeft geadviseerd om het bezwaarschriften ontvankelijk en

ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten onder wijziging van de grondslag naar de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Advies, afstemming en Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Niet van toepassing.

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
AD2024-076919	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2024-076928	VERTROUWELIJK - advies Pieter Aertszstraat 051212 Vakantieverhuur .pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord