VN2024-016724

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB West van 26 november 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 het verlenen van een vakantieverhuurvergunning voor de locatie Borgerstraat 9c.

Het dagelijks bestuur West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 30 juli 2024, geldig tot 1 april 2025, in stand te laten onder wijziging van de grondslag naar de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Kernboodschap

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

Bestuurlijke achtergrond

Op 30 juli 2024 is een aanvraag ingediend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur voor het adres Borgerstraat 9c.

Op 30 juli 2024 is deze vergunning verleend onder de in het besluit gestelde voorschriften. De vergunning is geldig tot 1 april 2025.

Op 3 september 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:

- Er is een wooncrisis en er zijn al genoeg hotels/toeristen in de stad. Woningen kunnen beter worden verhuurd aan iemand die een woning nodig heeft en maak er geen verdienmodel van;
- Vakantieverhuur in een woonwijk met veel sociale huurwoningen is niet gepast. Toeristen hebben geen binding met de omgeving en zij zijn vaak luidruchtiger. Een bewoner kan ook overlast geven maar dan weet je om wie het gaat. Bezwaarmaker vreest voor overlast in de binnentuin. Een balkon van de betreffende woning grenst aan haar slaapkamer.

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.

Overlast

Bezwaarmaker geeft aan dat zij zich zorgen maakt over potentiële geluidsoverlast. Momenteel ervaart bezwaarmaker geen overlast. Afgelopen zomer heeft zij toeristen op het balkon gehoord.

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 gelet op het voorgaande niet aangetoond. Er is geen objectieve constatering van overlast gedaan. 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.

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 in te trekken.

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
AD2024-071097	Stadsdeel West Voordracht (pdf)
AD2024-071197	VERTROUWELIJK - JB.24.011684.001 Advies bezwaarschriftencommissie.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord