VN2025-000701

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 28 januari 2025

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

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaar tegen het verlenen van een tijdelijke vergunning voor vakantieverhuur op de locatie Asingaborg 42.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 15 oktober 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit om het bezwaar ongegrond te verklaren. Dat betekent dat terecht een vergunning voor vakantieverhuur is verleend. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden voor vakantieverhuur. Er is geen sprake van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden als gevolg van het verlenen van de vergunning. Er is verder niet vastgesteld dat vergunninghouder niet heeft voldaan aan de overige voorschriften.

Bestuurlijke achtergrond

Op 15 oktober 2024 is een aanvraag ingediend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur voor het adres Asingaborg 42 in Amsterdam. Op 15 oktober 2024 is deze vergunning verleend. De vergunning is geldig tot 1 april 2025. Tegen dit besluit is op 11 november 2024 bezwaar ingediend.

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 te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Het verhuren van een woonruimte ten behoeve van vakantieverhuur is per 1 april 2020 vergunningplichtig. De gemeenteraad heeft een aantal voorwaarden vastgesteld in de Huisvestingsverordening, waaraan moet zijn voldaan om een vergunning te kunnen krijgen. Als de aanvraag aan de voorwaarden voldoet, wordt de vergunning verleend. Om een aanvaardbaar woon-

en leefklimaat te borgen, worden aan de vergunning voorschriften verbonden.

De bezwaren luiden als volgt:

- Overlast in het verleden

Dit bezwaar kan niet aan vergunninghouder worden tegengeworpen. De enkele vrees voor toekomstige overlast is geen reden om de vergunning niet te verlenen.

- Leefbaarheid en belangenafweging

Bezwaarmaker is het er niet mee eens dat de vergunning zonder nader onderzoek is verleend en acht het belang van bewoners groter dan het belang van vergunninghouder.

Dit bezwaar is ongegrond. Met het stellen van de voorwaarden aan de vergunning 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. Er wordt geen individuele belangenafweging meer gemaakt.

- Strijd met het beleid

Bezwaarmaker acht het verlenen van de vergunning in strijd met de plicht tot eigenbewoning dan wel het tegengaan van oneigenlijk gebruik van woningen.

Dit bezwaar doelt op de opkoopbescherming. Vakantieverhuur valt weliswaar onder woningonttrekking, echter is voor de bewoner met een vergunning toegestaan.

Het verbieden van vakantieverhuur is niet zomaar mogelijk gebleken. Het college heeft in 2020 een verbod op vakantieverhuur ingevoerd in bepaalde wijken in de binnenstad. De Raad van State heeft echter geoordeeld dat een algeheel verbod op vakantieverhuur een onevenredige maatregel is. Het college moet eerst onderzoeken of minder vergaande maatregelen genomen kunnen worden genomen om hetzelfde doel te bereiken.

- Handhaving

Bezwaarmaker is van mening dat er in de praktijk niet of nauwelijks gecontroleerd wordt op het maximum van 30 nachten per kalenderjaar en dat er geen sancties zijn. De kans op overschrijding is hierom groot en reëel.

Dit bezwaar is ongegrond. Vergunninghouder heeft een meldplicht en dienstverleners zoals airbnb is verboden om een aanbod tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur te publiceren, zonder dat daarbij een registratienummer is vermeld en wanneer het maximum aantal nachten wordt overschreden. Op overtreding van de voorschriften staan voor vergunninghouder hoge boetes.

Daarbij kunnen omwonenden melding doen van overlast of vermoedens van andere overtredingen van de voorschriften via de website: Illegale (vakantie)verhuur, woonfraude of leegstand melden - Gemeente Amsterdam. Naar aanleiding van een melding kan de gemeente actie ondernemen.

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
AD2025-002596	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-002597	VERTROUWELIJK - advies Asingaborg 42.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord