VN2026-008215
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 30 juni 2026

Portefeuille

Agendapunt B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Entrepotdok 70B; beslissen op bezwaar tegen het besluit waarbij een vakantieverhuurvergunning is verleend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 3 maart 2026, geldig tot 1 april 2027, onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag, in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 3 maart 2026, geldig tot 1 april 2027, onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag, in stand te laten. Dat betekent dat de vakantieverhuurvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 3 maart 2026 is de vakantieverhuurvergunning verleend onder de in het besluit gestelde voorwaarden. De vergunning is geldig tot 1 april 2027.

Tegen dit besluit is op 22 februari 2026 bezwaar ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A.12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Het bezwaar houdt, samengevat, het volgende in:

- Vereniging van Eigenaren (VvE): vakantieverhuur is niet toegestaan volgens de statuten van de VvE. VvE geeft geen toestemming;
- Het betreft geen woning, maar een bedrijfsruimte;
- De gemeente controleert onvoldoende op naleving en betrekt omwonenden niet.

De bezwaarschriftencommissie overweegt t.a.v. de bezwaargronden als volgt:

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Bezwaarmaker voert aan dat volgens de regels van de VvE de woning niet commercieel mag worden gebruikt, waardoor vakantieverhuur niet is toegestaan.

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 privaatrechtelijke kwestie. De regels van de gemeente (publiekrecht) staan los van de regels van de VvE (privaatrecht).

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. De vergunning komt dan ook 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.

Ook de rechtbank bevestigd dit in haar uitspraak van 22 december 2025. *De rechtbank is van oordeel dat de VvE zich ten aanzien van dit punt dient te wenden tot de burgerlijke rechter. Gelet op het in de HVV weergegeven beoordelingskader heeft het college geen rekening hoeven houden met dergelijke privaatrechtelijke omstandigheden bij het beoordelen van de aanvraag en het verlenen van de vergunning.*

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

De commissie acht dit bezwaar ongegrond.

Bedrijfsruimte
Bezwaarmaker voert aan dat geen sprake is van een woning maar van een bedrijfsruimte en dat deze daarom niet gebruikt mag worden voor vakantieverhuur.

De commissie overweegt dat uit de beschikbare gegevens niet blijkt dat sprake is van een bedrijfsruimte die niet voor bewoning mag worden gebruikt. Voor het betreffende adres geldt op grond van het omgevingsplan de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming is onder meer wonen toegestaan.

Daarnaast staat vergunninghouder op dit adres ingeschreven in de Basisregistratie Personen, hetgeen eveneens een aanwijzing vormt dat sprake is van woonruimte.

De enkele stelling van bezwaarmaker dat sprake zou zijn van een bedrijfsruimte leidt daarom niet tot de conclusie dat de vergunning niet verleend had mogen worden.

De commissie acht dit bezwaar ongegrond.

Controle op naleving en handhaving
Bezwaarmaker voert aan dat de gemeente vooraf beter zou moeten controleren of aan de voorwaarden voor vakantieverhuur wordt voldaan.
Daarnaast vraagt bezwaarmaker zich af hoe wordt gecontroleerd of vergunninghouder zich houdt aan de vergunningsvoorwaarden en waarom omwonenden niet worden betrokken bij de vergunningverlening of handhaving.

De commissie overweegt dat de voorwaarden voor de vergunningverlening zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. Bij de beoordeling van een aanvraag toetst het college aan deze voorwaarden wordt voldaan. De Huisvestingsverordening verplicht het college niet om vooraf omwonenden te raadplegen of toestemming van omwonenden te verkrijgen alvorens een vakantieverhuurvergunning wordt verleend.

Voor vakantieverhuur gelden daarnaast verschillende voorschriften, waaronder een registratieplicht, een meldplicht voor iedere verhuurperiode en een maximum aantal toegestane verhuurnachten per kalenderjaar. Het toezicht op de naleving van deze voorschriften vindt plaats door de daarvoor aangewezen toezichthouders en handhavers.

Indien omwonenden vermoeden dat de regels niet worden nageleefd of sprake is van overlast, kunnen zij hiervan melding maken bij de gemeente. Naar aanleiding van een melding kan onderzoek worden ingesteld en indien nodig handhavend worden opgetreden. De wijze waarop toezicht en handhaving zijn ingericht vormt echter geen onderdeel van het toetsingskader voor de beoordeling van een aanvraag om een vakantieverhuurvergunning.

De door bezwaarmaker geuite zorgen over de handhaving geven daarom geen aanleiding om de verleende vergunning te weigeren of in te trekken.

De commissie dit bezwaar ongegrond.

Conclusie
Volgens de bezwaarschriftencommissie is de vakantieverhuurvergunning terecht verleend. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

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.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-036629	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)

AD2026-036636	VERTROUWELIJK - Advies inzake JB.26.004274.002- Entrepotdok 70B .pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord