Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 20 januari 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen het besluit van 2 november 2025 waarbij een vakantieverhuurvergunning wordt verleend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur op het adres Boterdiepstraat 68.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 2 november 2025, geldig tot 1 april 2026, 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 2 november 2025, geldig tot 1 april 2026, 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 2 november 2025 is de vakantieverhuurvergunning verleend onder de in het besluit gestelde voorwaarden. De vergunning is geldig tot 1 april 2026. Tegen dit besluit is op 21 november 2025 bezwaar ingediend door een omwonende (bezwaarmaker).

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

Het bezwaar houdt, samengevat, het volgende in:

- Feitelijke bewoning ontbreekt: hoewel de vergunninghouder mogelijk staat ingeschreven in het BRP, heeft zij daar in de praktijk niet haar hoofdverblijf. Zij woont er niet.
- Overlast: vakantieverhuur veroorzaakt ernstige overlast, zoals geluidsoverlast, vervuiling en verstoring van de rust in een woonbuurt.

- Onvoldoende onderzoek: de gemeente Amsterdam heeft onvoldoende onderzoek verricht en de direct omwonenden niet betrokken bij het besluit over vakantieverhuur, ondanks de ingrijpende gevolgen voor hun woongenot.
- Leefbaarheid en sociale cohesie: vakantieverhuur veroorzaakt een voortdurende wisseling van tijdelijke bezoekers, wat leidt tot verlies van sociale samenhang, vermindering van rust en aantasting van het leef- en woonklimaat in de buurt.
- Woningtekort: de woning wordt door vakantieverhuur onttrokken aan de reguliere woonvoorraad, wat bijdraagt aan het grote tekort aan betaalbare woningen in Amsterdam.
- Onveiligheid: door de constante stroom van tijdelijke bezoekers neemt de sociale controle in de straat af, wat het risico op onveilige situaties vergroot.
- Regelgeving en handhaving: in de praktijk wordt onvoldoende gehandhaafd op de regels rondom vakantieverhuur, zoals het maximum aantal verhuurdagen, het melden bij de gemeente en het betalen van toerismebelasting.
- Vakantieverhuur is onnodig: het is niet nodig om nog meer vakantiewoningen in de straat te realiseren, aangezien er in de Rijnbuurt al een groot aanbod (meer dan 1000 woningen) via platforms zoals Airbnb beschikbaar is.
- Evenredigheidsbeginsel en artikel 8 EVRM: de gemeente Amsterdam kan bij de vergunningverlening inhoudelijk toetsen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inclusief het evenredigheidsbeginsel en moet daarbij rekening houden met betrokken belangen en fundamentele rechten.

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

Feitelijke bewoning ontbreekt

De bezwaarschriftencommissie merkt op dat eventuele illegale situaties, zoals langdurige leegstand, in de beoordeling van het voorliggende besluit niet kunnen worden meegenomen. Indien er een vermoeden bestaat van illegale woningonttrekking, woonfraude, langdurige leegstand of gebruik in strijd met de geldende regelgeving, kunnen omwonenden een handhavingsverzoek indienen. In dat kader kan worden onderzocht of er wordt gehandeld in strijd met de HVV of andere toepasselijke regelgeving.

Overlast

Om overlast en drukte in de buurt te voorkomen zijn er voorschriften verbonden aan de vergunning. Zo is met het stellen van een maximum van vier personen en maximaal dertig nachten per jaar een balans gezocht tussen het belang van de aanvrager van de vergunning en het belang van de leefbaarheid voor de omwonenden.

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat ook het voorschrift geldt dat vergunninghouder ervoor dient te zorgen dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu optreedt. De voorschriften geven aan omwonenden ook mogelijkheden om een handhavingsverzoek in te dienen in geval de voorschriften niet worden nageleefd.

Onvoldoende onderzoek

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat de belangenafweging tot uitdrukking komt in het maximum aantal nachten en personen waarvoor verhuur is toegestaan. Daarnaast zijn, zoals hierboven vermeld, voorschriften aan de vergunning verbonden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en overlast te beperken.

Leefbaarheid en sociale cohesie

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat er bij de opstelling van het beleid en de regelgeving al een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen het belang van de eigenaar/aanvrager en het belang van de leefomgeving.

Vakantieverhuur kan een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. De belangenafweging is verdisconteerd in het maximum voor het aantal personen en aantal te verhuren nachten. Met vier personen en maximaal dertig nachten 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.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen zijn aan de vergunning voorschriften verbonden, waaronder dat er geen onaanvaardbare inbreuk op de leefomgeving mag optreden.

De voorschriften geven aan omwonenden ook de mogelijkheid om een melding of een handhavingsverzoek in te dienen in het geval dat de voorschriften niet worden nageleefd. De gemeente kan dan een handhavingstraject starten en, indien daar aanleiding toe is, boetes opleggen en/of de vergunning intrekken.

Woningtekort

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat de woning maximaal dertig nachten per jaar mag worden verhuurd. Gedurende de resterende dagen van het jaar wordt de woning nog steeds bewoond door de eigenaar of huurder, waardoor het behoud van de woning op de reguliere woningmarkt gewaarborgd blijft.

Onveiligheid

Zoals hierboven al is aangegeven zijn aan de vergunning voorschriften verbonden waaraan de vergunninghouder zich dient te houden om de leefbaarheid en veiligheid te waarborgen. De belangenafweging is verdisconteerd in het maximum aantal personen en aantal te verhuren nachten. Met vier personen en maximaal dertig nachten 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. Gedurende de overige dagen wordt de woning bewoond door de eigenaar. Hierdoor is sprake van incidenteel gebruik dat niet als een structurele verstoring van de veiligheid kan worden aangemerkt. Het beperkte gebruik door toeristische huurders kan niet worden gezien als een onevenredige aantasting van de veiligheid of leefomgeving.

Regelgeving en handhaving

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat er effectieve controlemechanismes bestaan voor vakantieverhuur. Er geldt een verplichte registratie, waarbij verhuurders hun woning moeten registeren en het registratienummer moeten vermelden bij advertenties op platforms zoals Airbnb. Daarnaast zijn verhuurders verplicht om elke verhuurperiode vooraf bij de gemeente te melden en de verschuldigde toeristenbelasting af te dragen.

Bovendien bieden de voorschriften omwonenden ook mogelijkheden om een handhavingsverzoek in te dienen in geval de voorschriften niet worden nageleefd. Wanneer 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 vervolgens overgaan tot het starten van een handhavingstraject en, indien daartoe aanleiding bestaat, sancties opleggen in de vorm van boetes en/of intrekking van de vergunning.

Vakantieverhuur is onnodig

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat het aantal woningen dat via platforms zoals Airbnb wordt aangeboden geen directe invloed heeft op de beoordeling van een individuele aanvraag. Iedere aanvraag wordt individueel beoordeeld aan de hand van de geldende wet- en regelgeving. Daarbij wordt gekeken of de aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden. Het gemeentelijk beleid is gericht op het vinden van een balans tussen de belangen van bewoners en de aanvrager van een vergunning voor vakantieverhuur. Het enkele feit dat in de buurt reeds vakantiewoningen worden aangeboden, vormt op zichzelf geen grond om een aanvraag te weigeren.

De gemeente blijft wel de leefbaarheid monitoren door middel van onderzoek. Zo zijn er plannen om wijken aan te wijzen waar het maximum aantal te verhuren nachten wordt teruggebracht naar 15.

Evenredigheidsbeginsel en artikel 8 EVRM

De bezwaarschriftencommissie begrijpt dat het evenredigheidsbeginsel, zoals vastgelegd in artikel 3:4 lid 2 Awb en bevestigd in de Harderwijk-uitspraak, een volwaardige toetsingsnorm is. Dit beginsel vereist dat de belangen van alle betrokken partijen zorgvuldig worden afgewogen en dat besluiten niet onevenredig nadelig mogen uitpakken voor belanghebbenden.

Bij de beoordeling van de vergunningaanvragen voor vakantieverhuur is de ruimte voor maatwerk echter beperkt door het specifieke wettelijke en beleidsmatige kader dat hiervoor geldt. De gemeente Amsterdam hanteert duidelijke regels en voorwaarden voor vakantieverhuur, zoals het maximum aantal verhuurdagen en het maximumaantal personen. Deze regels zijn opgesteld om negatieve effecten op de leefomgeving, zoals overlast te beperken en een balans te vinden tussen de belangen van bewoners en verhuurders. Door deze beperkingen is al rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

Het evenredigheidsbeginsel kan in uitzonderlijke gevallen aanleiding geven tot een afwijking van het beleid, bijvoorbeeld wanneer sprake is van bijzondere omstandigheden die niet in de regelgeving zijn voorzien. In dit geval ziet de bezwaarschriftencommissie geen aanwijzingen dat dergelijke bijzondere omstandigheden aanwezig zijn.

Artikel 8 EVRM beschermt het recht op respect voor het privéleven en de woning. Dit geldt zowel voor vergunninghouder als omwonenden. Een vergunningplicht voor vakantieverhuur beperkt de eigenaar in zijn eigendomsrecht om omwonende te beschermen. Hierin is een balans gezocht.

Er is geen reden om aan te nemen dat er in deze zaak bijzondere omstandigheden spelen die maken dat de vergunning niet verleend had mogen worden.

Conclusie
Volgens de bezwaarschriftencommissie is de vakantieverhuurvergunning terecht verleend. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening en er zijn geen omstandigheden gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften uit de HVV is voldaan.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

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

Gemeente Amsterdam

DB

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.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-001286	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-001316	VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie - JB.25.016188.001 - Boterdiepstraat 68.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord