VN2025-011316
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 26 augustus 2025

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

Agendapunt: B7

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Nicolaas Witsenkade 11-B; beslissen op bezwaar tegen het besluit waarbij een vakantieverhuurvergunning wordt 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 11 april 2025, geldig tot 1 april 2026, in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 11 april 2025, geldig tot 1 april 2026, in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag. Dit betekent dat de vakantieverhuurvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 11 april 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 23 mei 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:

- Aanvraag niet-ontvankelijk wegens ontbreken belang: de aanvraag is niet-ontvankelijk, omdat het VvE reglement vakantieverhuur verbiedt. Aanvrager is hierdoor geen belanghebbende in de zin van de Awb.
- Veiligheidsrisicos en verlies van privacy: het toestaan van vakantieverhuur gaat ten koste van de sociale veiligheid, privacy en het gevoel van controle binnen het gebouw.

- Overlast: er is vrees voor overlast, zoals geluidsoverlast, alcohol- en drugsgebruik en verkeerd gebruik van afvalvoorzieningen.

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

Aanvraag niet-ontvankelijk wegens ontbreken belang

De door gemachtigde aangehaalde rechtspraak heeft betrekking op een geheel andere situatie. In de onderhavige situatie is aanvrager eigenaar van de woning, woonachtig op het betreffende adres en daarmee zonder meer belanghebbende. De bezwaarschriftencommissie heeft in deze bezwaarprocedure geen mogelijkheid om een eventueel verbod in het reglement van de VvE een rol te laten spelen. Dat ziet namelijk op een civielrechtelijke kwestie. De bezwaarschriftencommissie concludeert dat de regels van de VvE niet aan de vergunningverlening in de weg staan.

Veiligheidsrisicos en verlies van privacy

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat aan de vergunning voorschriften zijn verbonden waar vergunninghouder zich aan dient te houden om de leefbaarheid en de veiligheid te waarborgen. Er is een maximum gesteld van vier personen en dertig nachten per jaar. Vergunninghouder dient er ook voor te zorgen dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu optreedt. De vrees voor veiligheidsrisicos is onvoldoende om te kunnen spreken van onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu vanwege vakantieverhuur. De voorschriften geven aan omwonenden ook mogelijkheden om een handhavingsverzoek in te dienen in geval de voorschriften niet worden nageleefd. De bezwaarschriftencommissie meent dat de aanvraag aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening voldoet en dat er geen omstandigheden zijn gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften uit de HVV is voldaan. Ook is niet gebleken van andere omstandigheden die aanleiding geven om de gevraagde vergunning te weigeren.

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. De bezwaarschriftencommissie heeft geen omstandigheden aangetroffen waaruit geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften is voldaan. Ook is niet gebleken van andere omstandigheden die aanleiding geven om de gevraagde vergunning te weigeren of in te trekken.

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.

Gemeente Amsterdam

DB

Duurzaamheid

n.v.t.

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
AD2025-049820	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2025-049822	VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie - JB.25.007870.001 - Nicolaas Witsenkade 11-B.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord