VN2026-011352
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 29 september 2026

Portefeuille

Agendapunt B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen het besluit van 7 april 2026. Met dit besluit wordt een vakantieverhuurvergunning verleend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur op het adres Balthasar Floriszstraat 57-3.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 7 april 2026, geldig tot 1 april 2027, onder wijziging van de grondslag, in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 7 april 2026, geldig tot 1 april 2027, onder wijziging van de grondslag, in stand te laten.
Dat betekent dat de vakantieverhuurvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 7 april 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 17 april 2026 bezwaar ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het 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:

Leefbaarheid en sociale cohesie: bezwaarmaker stelt dat de toename van vakantieverhuur leidt tot een onrustiger woonklimaat, minder sociale cohesie en minder betrokkenheid bij de buurt.

Toeristische druk en cumulatie: volgens bezwaarmaker wordt bij het verlenen van individuele vergunningen onvoldoende rekening gehouden met de cumulatieve gevolgen van vakantieverhuur, hotels en andere vormen van toeristisch gebruik voor de buurt.

Afval en openbare ruimte: bezwaarmaker stelt dat wisselende bezoekers bijdragen aan verkeerd aangeboden afval en vervuiling en daarmee extra druk leggen op de openbare ruimte.

Karakter van de buurt: bezwaarmaker vreest dat door de toename van vakantieverhuur het woonkarakter van de buurt steeds verder verloren gaat.

Naleving en handhaving: bezwaarmaker vraagt aandacht voor de wijze waarop wordt gecontroleerd of vergunninghouders zich houden aan onder meer het maximaal toegestane aantal verhuurnachten, de meldplicht en de overige voorwaarden voor vakantieverhuur.

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

Leefbaarheid en sociale cohesie

Bezwaarmaker voert aan dat de toename van vakantieverhuur leidt tot een afname van de leefbaarheid in de buurt. Door de voortdurende instroom van kort verblijvende bezoekers zou een onrustiger woonklimaat ontstaan en zouden de sociale cohesie en betrokkenheid bij de buurt afnemen.

De commissie begrijpt dat bezwaarmaker zich zorgen maakt over de gevolgen van vakantieverhuur voor de leefbaarheid en sociale samenhang in de buurt. In deze bezwaarprocedure staat echter de vraag centraal of de vakantieverhuurvergunning voor Balthasar Floriszstraat 57-3 rechtmatig is verleend.

De vergunning wordt beoordeeld aan de hand van de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. De algemene gevolgen die vakantieverhuur volgens bezwaarmaker heeft voor de leefbaarheid en sociale cohesie in de buurt vormen op zichzelf geen grond om deze individuele vergunning te weigeren. Uit hetgeen bezwaarmaker heeft aangevoerd volgt daarom niet dat de vergunning niet verleend had mogen worden.

De commissie acht deze bezwaargrond ongegrond.

Toeristische druk en cumulatie

Bezwaarmaker voert aan dat in de wijk steeds meer vergunningen voor vakantieverhuur en woningonttrekking worden verleend. In combinatie met de aanwezigheid van onder meer hotels en kantoren zou hierdoor sprake zijn van een toenemende toeristische druk. Volgens bezwaarmaker wordt bij vergunningverlening onvoldoende rekening gehouden met de cumulatieve gevolgen hiervan voor de leefomgeving.

De commissie overweegt dat de ervaren toeristische druk en het aantal andere vormen van toeristisch gebruik in de omgeving geen zelfstandige weigeringsgronden vormen binnen het beoordelingskader voor deze individuele vakantieverhuurvergunning. Bij de beoordeling van de aanvraag wordt getoetst aan de voorwaarden die voor de betreffende vergunning gelden. Het beoordelingskader biedt geen grond om de vergunning te weigeren uitsluitend omdat in de omgeving al andere vergunningen zijn verleend of andere toeristische functies aanwezig zijn.

De door bezwaarmaker gestelde cumulatieve gevolgen leiden daarom niet tot de conclusie dat deze vergunning niet rechtmatig is verleend.

De commissie acht deze bezwaargrond ongegrond.

Afval en openbare ruimte

Bezwaarmaker stelt dat vakantieverhuur leidt tot extra druk op de openbare ruimte. Volgens bezwaarmaker is sprake van verkeerd aangeboden afval en vervuiling, mede doordat wisselende bezoekers niet bekend zijn met de lokale regels.

De commissie overweegt dat algemene zorgen over afval en vervuiling in de buurt op zichzelf geen grond vormen om de onderhavige vakantieverhuurvergunning te weigeren. Zoals hiervoor is overwogen, wordt de individuele vergunning beoordeeld aan de hand van de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Voor zover bij het gebruik van de woning concrete overlast ontstaat of regels met betrekking tot vakantieverhuur worden overtreden, kan dit bij de gemeente worden gemeld. Dergelijke situaties kunnen aanleiding geven tot toezicht en, als een overtreding wordt vastgesteld, handhaving. Dit staat echter los van de vraag of de vergunning rechtmatig is verleend.

De commissie acht deze bezwaargrond ongegrond.

Karakter van de buurt

Bezwaarmaker voert aan dat de cumulatie van vakantieverhuur, hotels en andere functies ertoe leidt dat de buurt steeds minder het karakter van een woonwijk heeft en steeds meer een doorstroomlocatie wordt. Volgens bezwaarmaker gaat hierdoor het authentieke karakter van de wijk verloren.

De commissie begrijpt dat bezwaarmaker waarde hecht aan het behoud van het woonkarakter van de buurt. Zoals hiervoor is overwogen, biedt het toepasselijke beoordelingskader echter geen mogelijkheid om een individuele vakantieverhuurvergunning te weigeren uitsluitend vanwege de algemene ontwikkeling van het karakter van een buurt of de aanwezigheid van andere vormen van toeristisch gebruik.

De wens van bezwaarmaker dat bij toekomstige vergunningverlening meer rekening wordt gehouden met de draagkracht en het karakter van de wijk, heeft bovendien betrekking op de inrichting van het gemeentelijke beleid. In deze bezwaarprocedure staat uitsluitend het individuele besluit tot vergunningverlening ter beoordeling.

Deze bezwaargrond leidt daarom niet tot de conclusie dat de vergunning niet verleend had mogen worden.

De commissie acht deze bezwaargrond ongegrond.

Naleving en handhaving

Bezwaarmaker heeft na de schriftelijke toelichting van de secretaris aangegeven dat voor hem ook van belang is hoe in de praktijk wordt gewaarborgd dat de vergunninghouder zich houdt aan de geldende regels voor vakantieverhuur. Hij noemt daarbij onder meer het maximaal toegestane aantal verhuurnachten, de meldplicht per verhuurperiode en de regels ter bescherming van het woon- en leefmilieu.

De commissie overweegt dat de controle op de feitelijke naleving van de regels voor vakantieverhuur behoort tot het terrein van toezicht en handhaving. In deze bezwaarprocedure wordt beoordeeld of de vakantieverhuurvergunning rechtmatig is verleend. De mogelijkheid dat de vergunninghouder in de toekomst de geldende regels niet naleeft, betekent niet dat de vergunning om die reden niet verleend mocht worden.

Indien bezwaarmaker concrete aanwijzingen heeft dat de regels voor vakantieverhuur niet worden nageleefd, kan hij hiervan melding maken bij de gemeente. Naar aanleiding van een melding kan worden onderzocht of sprake is van een overtreding en kan, als daartoe aanleiding bestaat, handhavend worden opgetreden.

Bezwaarmaker heeft aangegeven dat hij publiek waarneembare wisselingen van vakantiebezoekers bijhoudt en eventuele concrete patronen afzonderlijk bij de gemeente zal melden. De commissie stelt vast dat dergelijke informatie langs de weg van toezicht en handhaving kan worden beoordeeld en niet leidt tot een ander oordeel over de rechtmatigheid van de verleende vergunning.

De commissie acht deze bezwaargrond 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

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
AD2026-050141	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-050146	VERTROUWELIJK - Advies inzake JB.26.007738.001-Balthasar Floriszstraat 57-3 .pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord