VN2026-004476
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Oost van 07 april 2026

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

Agendapunt: A2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen de verleende vergunning voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur op het adres Fahrenheitstraat 20.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 3 januari 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 januari 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 januari 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 9 januari 2026 bezwaar ingediend door een omwonende (bezwaarmaker).

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

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:

- Bouwkundige situatie: de woning is ongeschikt voor vakantieverhuur vanwege de gedeelde scheidingsmuur tussen de woonkamers en de direct aangrenzende slaapkamers op de eerste verdieping. De geluidsisolatie is beperkt en betreft alleen de begane grond. Daarnaast worden de tuinen slechts gescheiden door een houten schutting, wat de kans op avond- en nachtelijke overlast vergroot. De vergunningsvoorwaarden en handhaving bieden niet voldoende waarborgen om de overlast te voorkomen.

- Disproportionele impact van kortdurende verhuur: kortdurende toeristische verhuur verschilt wezenlijk van reguliere bewoning en heeft in vergelijkbare situaties geleid tot nachtelijke geluidsoverlast en intensief gebruik van de achtertuin in de avonduren, bijvoorbeeld door het gebruik van de barbecue. De houten schutting tussen de tuinen biedt onvoldoende bescherming tegen geluidsoverlast en rookontwikkeling, waardoor deze overlast voorzienbaar is en moeilijk is te handhaven.
- Feitelijke eerdere ervaring: eerdere toeristische verhuur van de woning heeft al geleid tot nachtelijke overlast.
- Onvoldoende waarborgen vergunningsvoorwaarden: de vergunningsvoorwaarden zijn onvoldoende om overlast effectief te voorkomen.

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

Bouwkundige situatie

De bezwaarschriftencommissie stelt dat de bouwkundige situatie van de woning, zoals gedeelde scheidingsmuren en beperkte geluidsisolatie, geen criterium is dat wordt meegewogen bij de beoordeling van de aanvraag van een vakantieverhuur vergunning. De vergunning wordt verleend op basis van de geldende regels, die geen specifieke eisen stellen aan de bouwkundige eigenschappen van de woning.

Disproportionele impact van kortdurende verhuur

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat kortdurende toeristische verhuur plaatsvindt binnen de kaders van de geldende regelgeving. Deze regelgeving is opgesteld om een balans te vinden tussen de belangen van de vergunninghouder en de leefbaarheid voor omwonenden. Vakantieverhuur, met een maximum van 30 nachten per jaar en maximaal 4 personen per nacht, wordt aangemerkt als incidenteel gebruik en niet als een structurele verstoring van de leefomgeving. De aan de vergunning verbonden voorschriften bieden voldoende waarborgen om overlast te voorkomen.

Daarnaast hebben omwonenden de mogelijkheid een handhavingsverzoek in te dienen via meldingen.amsterdam.nl indien de voorschriften niet worden nageleefd. De gemeente kan in dat geval een handhavingstraject starten en, indien nodig, boetes opleggen of de vergunning intrekken.

Feitelijke eerdere ervaring

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat mogelijke eerder ervaren overlast vanwege toeristische verhuur niet zomaar kan worden meegewogen bij de beoordeling van de vergunningaanvraag. Overlast dient objectief door de gemeente te worden vastgesteld.

Onvoldoende waarborgen vergunningsvoorwaarden

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat de voorschriften aan omwonenden de mogelijkheid geven om in gesprek te gaan met vergunninghouder en zo nodig een melding te doen als vergunninghouder zich niet aan de voorschriften houdt. De gemeente kan dan een handhavingstraject starten en indien daar aanleiding toe is boetes opleggen en/of de vergunning intrekken.

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

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

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

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Niet van toepassing.

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
AD2026-020626	Stadsdeel Oost Hamervoordracht (pdf)
AD2026-020636	VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie - JB.26.000923.001 - Fahrenheitstraat 20.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord