VN2026-004440
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel West van 14 april 2026

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

Agendapunt: B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen het besluit van 15 januari 2026 waarbij een vakantieverhuurvergunning is verleend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur op de locatie Borgerstraat 23-A.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 15 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 15 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 15 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 22 februari 2026 bezwaar ingediend door een omwonende (bezwaarmaker).

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:

- (Geluids)overlast:reeds bestaande vergunningen zorgen voor veel overlast, zoals geluidsoverlast, vervuiling en hangen bij de portieken. Toeristen gooien het afval vanaf het balkon naar beneden en melden bij de gemeente heeft weinig zin.
- Vereniging van Eigenaren (VvE): volgens de regels van de VvE mag de woning niet commercieel gebruikt worden, waardoor vakantieverhuur niet is toegestaan.

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

(Geluids)overlast

Om overlast en drukte in de buurt te voorkomen zijn er voorschriften verbonden aan de vergunning. Vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat er vanwege zijn gasten geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon-en leefmilieu optreedt. Zo kan vergunninghouder de gasten wijzen op de regels die gelden in en rond het gebouw.

De voorschriften geven aan omwonenden ook mogelijkheden om een handhavingsverzoek in te dienen in geval de voorschriften niet worden nageleefd.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

De bezwaarschriftencommissie 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 bezwaarschriftencommissie 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 en daarnaast komt de vergunning 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 bezwaarschriftencommissie concludeert dat de regels van de VvE niet aan de vergunningverlening in de weg staan.

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
AD2026-020472	Stadsdeel West Hamervoordracht (pdf)
AD2026-020475	VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie - JB.26.002897.001 - Borgerstraat 23-A.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord