VN2025-015859
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 18 november 2025

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Rapenburgerplein 65; beslissen op bezwaarschriften tegen een besluit waarmee 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:

- de bezwaarschriften ontvankelijk en de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 31 juli 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 de bezwaarschriften ontvankelijk en de bezwaren ongegrond te verklaren en het besluit van 31 juli 2025, geldig tot 1 april 2026, in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag.

Dat betekent dat de vakantieverhuurvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 31 juli 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 4 september 2025 bezwaar ingediend door een omwonende (bezwaarmaker 1). Op 10 september is bezwaar ingediend tegen dit besluit door een omwonende (bezwaarmaker 2).

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:

Overlast: toeristische verhuur leidt regelmatig tot overlast. Dit betreft onder meer geluidsoverlast, roken in gemeenschappelijke ruimtes, rondhangen in het gebouw en aanbellen bij verkeerde adressen.

Veiligheid: de constante wisseling van tijdelijke gasten zorgt voor een verminderde veiligheidsbeleving onder bewoners.

Onjuist gebruik van de woning: de woning wordt regelmatig gebruikt door grotere groepen, dan waarvoor deze geschikt is.

Vereniging van Eigenaren (VvE): bezwaarmakers stellen dat op grond van artikel 25 lid 1 van de splitsingsakte vakantieverhuur niet is toegestaan.

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

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.

Veiligheid

Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden waaraan de vergunninghouder zich dient te houden om de leefbaarheid en veiligheid te waarborgen. Zo geldt een maximum van vier personen en mag de woning maximaal dertig nachten per jaar worden verhuurd. 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.

Onjuist gebruik van de woning

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

Vereniging van eigenaren (VvE)

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.

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.

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
AD2025-071645	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2025-071647	VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie - JB.25.012506.001, 003 - Rapenburgerplein 65.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord