VN2026-003763
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 24 maart 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften gericht tegen het verlenen van een vakantieverhuurvergunning voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur op het adres Minervaplein 11-1.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

- de bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- het besluit van 1 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 de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 1 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 1 januari 2026 is de vakantieverhuurvergunning verleend onder de in het besluit gestelde voorwaarden. De vergunning is geldig tot 1 april 2027.

Tegen dit besluit zijn zes bezwaren ingediend door omwonenden in de periode van 28 januari tot en met 12 februari 2026.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

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:

- Vereniging van Eigenaren (VvE): vakantieverhuur is niet toegestaan volgens de statuten van de VvE.
- Veiligheid: het appartement heeft geen zelfstandige toegang en deelt de entree met de andere bewoners, wat een onveilig gevoel veroorzaakt door de aanwezigheid van tijdelijke, onbekende gasten.

- Overlast: vakantieverhuurders veroorzaken geluidsoverlast en houden geen rekening met de gehorigheid in het pand. Daarnaast zorgen zij voor afvaloverlast door het afval niet op de juiste manier te verwerken.
- Leefbaarheid en sociale binding: vakantieverhuur schaadt de leefbaarheid en sociale binding doordat wisselende bezoekers zorgen voor minder betrokkenheid en verantwoordelijkheid in het appartementencomplex. Dit ondermijnt de rustige en hechte woonomgeving.
- Geen zicht op wie het appartementencomplex betreedt: er is geen toezicht op wie het appartementencomplex via de gezamenlijke entree betreedt. Dit zorgt voor een gevoel van ongemak bij bewoners.

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

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.

Veiligheid

Vakantieverhuur kan een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. De belangenafweging is verdisconteerd in het maximum aantal personen en aantal te verhuren nachten.

Met vier personen en maximaal dertig nachten is een balans gezocht tussen het belang van de aanvrager van de vergunning en het belang van de samenstelling en het behoud van de woningvoorraad en de daarmee samenhangende leefbaarheid. 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 wordt dan ook niet gezien als een onevenredige aantasting van de veiligheid of leefomgeving.

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.

Leefbaarheid en sociale binding

Zoals hierboven al gesteld heeft de gemeente erkent dat vakantieverhuur invloed kan hebben op de leefbaarheid in een buurt. Met het stellen van een maximum van vier personen en maximaal dertig nachten per jaar is een balans gezocht tussen het belang van de aanvrager van de vergunning en het belang van de leefbaarheid voor de buurt. Voor het overgrote deel van het jaar wordt de woning bewoond door de vergunninghouder die op dat adres hoofdverblijf houdt.

De gemeente blijft wel de leefbaarheid monitoren door middel van onderzoek door een onafhankelijk bureau. Zo zijn er plannen om bepaalde wijken aan te wijzen waar het maximumaantal te verhuren nachten wordt teruggebracht naar 15.

Geen zicht op wie het appartementencomplex betreedt

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat het ook voor vergunninghouder van belang is om ervoor te zorgen dat de toeristen zich als een goede gast gedragen en rekening houden met de omgeving waarin ze verblijven. Via de advertenties op platforms zoals Airbnb is de mogelijkheid om recensies over gasten en verhuurders te plaatsen.

Voor vergunninghouder geldt een verplichte registratie, waarbij verhuurders hun woning moeten registeren en het registratienummer moeten vermelden bij advertenties op platforms zoals Airbnb. Daarnaast zijn verhuurders verplicht om elke verhuurperiode vooraf bij de gemeente te melden en de verschuldigde toeristenbelasting af te dragen.

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
AD2026-017437	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-017446	VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie - JB.26.001843.001-006 - Minervaplein 11-1.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord