VN2025-010052
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 08 juli 2025

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Jan Witheijnstraat 27; beslissen op bezwaarschriften tegen het besluit waarbij een vakantieverhuurvergunning verleend wordt 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 ongegrond te verklaren;
- het besluit van 1 april 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 ongegrond te verklaren en het besluit van 1 april 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 1 april 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 8 april 2025 bezwaar ingediend door een omwonende (bezwaarmaker 1). Op 12 april 2025 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

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

- Vereniging van Eigenaren (VvE): bezwaarmaker 2 stelt dat het volgens de VvE niet is toegestaan om de woning te verhuren voor vakantieverhuur.
- Leefbaarheid en sociale cohesie: volgens bezwaarmaker 1 leidt vakantieverhuur tot overlast en verstoring van de leefomgeving. Bezwaarmaker 2 voert aan dat vakantieverhuur ervoor zorgt dat de sociale cohesie in de buurt verdwijnt.

- Overlast en veiligheid: bezwaarmakers 1 en 2 zijn bang voor overlast en maken zich zorgen over de veiligheid.
- Voorwaarden van de gemeente Amsterdam: bezwaarmakers 1 en 2 vinden dat het verstrekken van een vakantieverhuurvergunning in strijd is met het gemeentelijke beleid dat streeft naar een betere balans tussen toerisme en leefbaarheid.

Vereniging van Eigenaren

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.

Leefbaarheid en sociale cohesie

Vakantieverhuur kan impact hebben op de leefbaarheid. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving te waarborgen, zijn voorschriften verbonden aan de vergunning. Zo dient de vergunninghouder ervoor te zorgen dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu optreedt. Ook 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 buurt.

De bezwaarschriftencommissie meent dat de aanvraag aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening (HVV) voldoet en dat er geen omstandigheden zijn gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften uit de HVV is voldaan. Ook is niet gebleken van andere omstandigheden die aanleiding geven om de gevraagde vergunning te weigeren of in te trekken.

Overlast en veiligheid

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.

Er zijn geen omstandigheden gebleken op grond waarvan 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.

Voorwaarden van de gemeente Amsterdam

De bezwaarschriftencommissie meent dat het verlenen van de aangevraagde vergunning in overeenstemming is met het beleid van de gemeente Amsterdam. De reden hiervoor is dat de aanvraag aan de voorwaarden uit de HVV voldoet en er zijn geen omstandigheden gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften uit de HVV is voldaan.

Conclusie
Volgens de bezwaarschriftencommissie is de vakantieverhuurvergunning terecht verleend.

VN2025-010052
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

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
AD2025-041702	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2025-041709	VERTROUWELIJK - Advies - JB.25.005069.001, 002 - Jan Witheijnstraat 27.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord