Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel West van 13 januari 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen het besluit waarbij een vakantieverhuurvergunning is verleend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur op het adres Ten Katestraat 24-4.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 16 september 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 het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 16 september 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 16 september 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 24 oktober 2025 bezwaar ingediend door een omwonende (bezwaarmaker).

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:

Bezwaarmaker stelt dat de vakantieverhuur in strijd is met het splitsingsreglement, het modelreglement en de afspraken die binnen de VvE zijn vastgelegd. Ook geeft bezwaarmaker aan dat de vergunninghouder bekend was met deze afspraken en alsnog zonder overleg de vergunning heeft aangevraagd en daarmee de aanvraag geweigerd had moeten worden op grond van de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Bezwaarmaker geeft aan dat de vakantieverhuur overlast veroorzaakt, waaronder geluidsoverlast door onvoldoende geïsoleerde vloeren, en dit het woongenot aantast en de aanvraag daarmee niet voldoet aan de voorwaarden die worden gesteld in de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2025.

Bezwaarmaker geeft aan dat er geen controle is gedaan naar de geschiktheid van het pand voor vakantieverhuur en stelt dat dit geen correcte bestemming hiervoor is.

Bezwaarmaker stelt dat er al te veel vakantieverhuur in de buurt is.

Bezwaarmaker geeft aan dat het vergunde adres al verhuurd is geweest en het appartement ook al op Airbnb wordt aangeboden zonder toestemming, ook tot na de periode waarop de vergunning geldig is.

De bezwaarschriftencommissie overweegt:

Geen toestemming volgens splitsingsreglement

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat de omstandigheid dat het splitsingsreglement/modelreglement of de VvE geen vakantieverhuur toestaat of dat de eigenaar geen toestemming heeft gekregen, geen reden is om de vergunning af te wijzen. Dat ziet namelijk op een privaatrechtelijke kwestie.

Overlast

Om overlast te voorkomen zijn voorschriften verbonden aan de vergunning. Er zijn geen omstandigheden bekend waaruit geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften is voldaan. De bezwaarschriftencommissie overweegt daarom dat deze bezwaargrond niet slaagt.

Geen controle en geen correcte bestemming

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat de zorgen van de bezwaarmaker invoelbaar zijn, maar dat de bestemming geen rol speelt bij de beoordeling van deze vergunning. De vraag of vakantieverhuur geschikt is in het pand of dat dit wel of geen correcte bestemming hiervoor is, is voor de beoordeling van deze vergunning niet relevant en maakt geen onderdeel uit van de toetsingskader.

Verbod op vakantieverhuur

De bezwaarschriftencommissie wijst erop dat de beleidsruimte van de gemeente op dit punt mede wordt begrensd door jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de betreffende uitspraak is geoordeeld dat een algeheel verbod op vakantieverhuur een onevenredige maatregel vormt. Dit betekent dat het college gehouden is om binnen de wettelijke mogelijkheden op zoek te gaan naar een evenwichtige en proportionele aanpak.

Illegaal verhuur

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat aan de vergunning voorschriften zijn verbonden waar vergunninghouder zich aan dient te houden om de leefbaarheid te borgen. Er zijn geen omstandigheden gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften is voldaan. Ook is ons niet gebleken van andere omstandigheden, zoals illegale vakantieverhuur, die aanleiding geven om de gevraagde vergunning te weigeren.

Conclusie
Volgens de bezwaarschriftencommissie is de vakantieverhuurvergunning terecht verleend.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

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

Participatie

Geen participatie, omdat het besluit gebaseerd is op hogere wet- en regelgeving die het bestuursorgaan geen of nauwelijks beleidsvrijheid biedt.

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
AD2026-000314	Stadsdeel West Hamervoordracht (pdf)
AD2026-000324	VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie - JB.25.014770.001 - Ten Katestraat 24-4.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord