VN2026-009359
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 18 augustus 2026

Portefeuille

Agendapunt B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen de verlening van een vergunning voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur op het adres Quellijnstraat 127-2 te Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie om:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 2 april 2026, geldig tot 1 april 2027, onder wijziging van de grondslag, in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 2 april 2026, geldig tot 1 april 2027, onder wijziging van de grondslag, in stand te laten. Dat betekent dat de vergunning voor vakantieverhuur terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 2 april 2026 is de vergunning voor vakantieverhuur verleend onder de in het besluit gestelde voorwaarden. De vergunning is geldig tot 1 april 2027.

Tegen dit besluit is op 3 april 2026 bezwaar ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Het bezwaar houdt het volgende in:

Bezwaarmaker heeft de ziekte MS en heeft hierom ook een gehandicaptenkaart. Bezwaarmaker geeft aan dat het 15 weekenden verhuren van zijn woning de laatste 10 jaar een groot deel van zijn inkomen is en een van de weinige manieren waarop hij nog geld kan verdienen. De halvering van 30 naar 15 nachten brengt bezwaarmaker in grote financiële problemen. Er lijkt niet te zijn nagedacht over uitzonderingen. Bezwaarmaker zou graag over een ontheffing willen praten.

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

Bezwaarmaker woont in een van de wijken waar vanaf 1 april 2026 een maximum van 15 nachten per jaar geldt, namelijk Oude Pijp.

De gemeente Amsterdam heeft de 15-nachtenregel ingesteld om de leefbaarheid in bepaalde wijken te waarborgen en de beschikbaarheid van woningen voor permanente bewoning te behouden. De 15-nachtenregel geldt voor alle bewoners in de wijk.

De bezwaarschriftencommissie interpreteert het bezwaarschrift zowel als een beroep op het ontheffingsartikel van artikel 3.1.6 HVV als een beroep op de hardheidsclausule om een uitzondering te maken op het vergunningsvoorschrift dat het nachtencriterium bepaalt.

Beroep op het ontheffingsartikel

Hoewel de bezwaarschriftencommissie begrip heeft voor de persoonlijke omstandigheden van bezwaarmaker met name zijn gezondheidssituatie en de financiële uitdagingen die daarmee gepaard gaan is zij van mening dat er in dit geval geen sprake van een situatie die voldoet aan de criteria voor een ontheffing.

Een woning is primair bedoeld om in te wonen. De bezwaarschriftencommissie acht het gebruik van een woning als inkomstenbron door vakantieverhuur niet als maatschappelijk gewenste situatie waarvan het belang zwaarder weegt dan de belangen die gediend worden met de voorraadvergunningplicht. De vergunningplicht is bedoeld om de leefbaarheid in wijken te waarborgen en de beschikbaarheid van woningen voor permanente bewoning te behouden. Op grond van onderzoek is het aantal nachten in bepaalde wijken waaronder de wijk van bezwaarmaker gehalveerd.

Het toestaan van uitzonderingen op deze individuele gronden zou deze doelstelling ondermijnen en kan leiden tot ongelijke behandeling van bewoners.

Beroep op de hardheidsclausule

De hardheidsclausule is een mogelijkheid van een overheidsorgaan om van (dwingende) wetgeving af te wijken als het gevolg van toepassing van die regeling tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende burger of onderneming.

Volgens vaste jurisprudentie dient hiervan zeer terughoudend gebruik te worden gemaakt.

Dat de toepassing van een wet nadelig of zelfs erg slecht uitpakt voor een burger is op zich geen grond voor toepassing van de hardheidsclausule.

Een hardheidsclausule onderscheidt zich van ontheffings- en vrijstellingsbepalingen, doordat vooraf niet (precies) te voorzien is of afwijking nodig zal zijn en zo ja, om welke gevallen of groepen gevallen het bij de toepassing zal gaan. Voorts beperkt de toepassing van een hardheidsclausule zich tot (eventuele) onbillijkheden van overwegende aard.

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat er hier geen sprake is van een door het college onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg.

Daarbij zijn er alternatieve mogelijkheden voor bezwaarmaker zijn om in zijn financiële behoeften te voorzien, zoals:

- Het aanvragen van een bijdrage via de Tegemoetkoming bijzondere kosten of andere regelingen voor inwoners met een beperking of chronische ziekte.

- Het inschakelen van een schuldhulpverlener of maatschappelijk werker om samen naar oplossingen te zoeken.
- Het verkennen van andere vormen van inkomensgeneratie die niet in strijd zijn met de (lokale) regelgeving. Bezwaarmaker zou een vergunning voor een Bed & Breakfast kunnen overwegen.

De bezwaarschriftencommissie adviseert bezwaarmaker contact op te nemen met het Buurtteam De Pijp voor persoonlijk advies en ondersteuning bij het vinden van passende oplossingen. Zij kunnen bezwaarmaker helpen bij het verkennen van mogelijkheden binnen de kaders van de wet.

Conclusie

De bezwaarschriftencommissie ziet in de door bezwaarmaker naar voren gebrachte feiten en omstandigheden geen gronden om een ontheffing te verlenen of om toepassing te geven aan de hardheidsclausule.

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
AD2026-041498	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-041514	VERTROUWELIJK - advies Quellijnstraat 127-2.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord