VN2026-011349
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 29 september 2026

Portefeuille

Agendapunt B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen het besluit van 26 april 2026 . Met dit besluit wordt een vakantieverhuurvergunning verleend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur op het adres Eerste Jan Steenstraat 65A.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 26 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 26 april 2026, geldig tot 1 april 2027, onder wijziging van de grondslag, in stand te laten.
Dat betekent dat de vakantieverhuurvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 26 april 2026 is de vakantieverhuurvergunning verleend onder de in het besluit gestelde voorwaarden. De vergunning is geldig tot 1 april 2027.

Tegen dit besluit is op 3 juni 2026 bezwaar ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

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 op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Het bezwaar houdt, samengevat, het volgende in:

Aanvraag van de vergunning: bezwaarmaker stelt dat de vergunning is verleend, terwijl de bewoonster en mede-eigenaar van de woning, vergunninghouder, de vergunning niet zelf heeft aangevraagd. Bezwaarmaker baseert zich hierbij op informatie van de bewoonster zelf. Daarnaast stelt hij dat hij, ondanks meerdere verzoeken, het besluit en de bijbehorende stukken niet van de gemeente heeft ontvangen.

VvE-reglement: bezwaarmaker stelt dat de woning onderdeel uitmaakt van de VvE Eerste Jan Steenstraat 53-77 en dat vakantieverhuur op grond van het VvE-reglement niet is toegestaan. Volgens bezwaarmaker schrijft artikel 9, eerste lid, van het reglement voor dat de betreffende appartementen bestemd zijn voor bewoning. Daarnaast verwijst hij naar een besluit van de Vergadering van Eigenaars van 23 januari 2014, waarin is vastgesteld dat de regels over short stay ook gelden voor tijdelijke verhuur via Airbnb, en naar een brief van de toenmalige VvE-beheerder uit 2018 waarin het verbod op commerciële verhuur nogmaals onder de aandacht is gebracht.

Maximaal aantal verhuurnachten: bezwaarmaker voert aan dat de vergunning is verleend voor maximaal 30 nachten vakantieverhuur per kalenderjaar, terwijl volgens informatie van de gemeente maximaal 15 nachten per kalenderjaar zou zijn toegestaan. Volgens bezwaarmaker is de verleende vergunning daarom in strijd met de gemeentelijke regels.

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

Aanvraag van de vergunning

Bezwaarmaker voert aan dat de vergunning is verleend, terwijl de bewoonster en mede-eigenaar van de woning, vergunninghouder, de vergunning volgens hem niet zelf heeft aangevraagd. Bezwaarmaker geeft aan zich hierbij te baseren op informatie van de bewoonster zelf.

De commissie stelt vast dat vergunninghouder zelf de aanvraag voor de vakantieverhuurvergunning heeft ingediend en dat de vergunning ook aan haar is verleend. Bij het indienen van een aanvraag worden de persoonsgegevens en het adres van de aanvrager gecontroleerd aan de hand van de Basisregistratie Personen (BRP). Een aanvraag kan niet namens een andere persoon worden ingediend. Uit de bij de gemeente bekende gegevens blijkt dat de gegevens van vergunninghouder overeenkwamen met de BRP-registratie.

De stelling van bezwaarmaker dat vergunninghouder de vergunning niet zelf heeft aangevraagd, vindt daarmee geen steun in de gegevens die aan de vergunningverlening ten grondslag liggen.

De commissie acht deze bezwaargrond ongegrond.

Verstrekking van stukken

Bezwaarmaker stelt daarnaast dat hij, ondanks meerdere verzoeken, het besluit en de bijbehorende stukken niet van de gemeente heeft ontvangen.

De commissie stelt vast dat in het dossier geen eerdere verzoeken van bezwaarmaker om toezending van stukken bekend zijn. Bezwaarmaker heeft tijdens het telefonisch contact met de secretaris op 10 augustus 2026 toegelicht dat hij via een buurvrouw op de hoogte is geraakt van de verleende vakantieverhuurvergunning, nadat zij de publicatie daarvan had gezien.

Het procesdossier met betrekking tot de vergunningverlening is in dit geval beperkt tot het besluit waarbij de vakantieverhuurvergunning aan de vergunninghouder is verleend. De overige gegevens die bij de aanvraag worden gecontroleerd, waaronder persoonsgegevens en BRP-gegevens van de aanvrager, worden niet zonder meer met omwonenden gedeeld.

Voor zover bezwaarmaker met deze stelling heeft bedoeld dat hij voorafgaand aan het indienen van zijn bezwaar niet over de stukken beschikte, leidt dit niet tot de conclusie dat de vakantieverhuurvergunning niet rechtmatig is verleend.

De commissie acht deze bezwaargrond ongegrond.

VvE-reglement

Bezwaarmaker voert aan dat vakantieverhuur binnen de VvE Eerste Jan Steenstraat 53-77 niet is toegestaan. Volgens bezwaarmaker schrijft het VvE-reglement voor dat de betreffende appartementen uitsluitend bestemd zijn voor bewoning. Hij verwijst ter onderbouwing onder meer naar de notulen van de Vergadering van Eigenaars van 23 januari 2014 en een brief van de toenmalige VvE-beheerder uit 2018.

Uit de door bezwaarmaker overgelegde notulen blijkt dat binnen de VvE afspraken zijn gemaakt over short stay en tijdelijke verhuur via Airbnb. Ook blijkt uit de overgelegde brief van de VvE-beheerder dat binnen de VvE het standpunt wordt gehanteerd dat commerciële verhuur, waaronder verhuur via Airbnb, niet is toegestaan.

De commissie overweegt dat de regels van een VvE en afspraken tussen appartementseigenaren privaatrechtelijk van aard zijn. Een aanvraag om een vakantieverhuurvergunning wordt door het college beoordeeld aan de hand van de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. Een verbod op vakantieverhuur dat voortvloeit uit een VvE-reglement of een besluit van de VvE vormt binnen dit beoordelingskader geen zelfstandige grond om een vakantieverhuurvergunning te weigeren.

Het verlenen van een vakantieverhuurvergunning betekent daarnaast niet dat de vergunninghouder daarmee toestemming krijgt om in strijd met het VvE-reglement te handelen. De vergunninghouder blijft zelf verantwoordelijk voor de naleving van de binnen de VvE geldende privaatrechtelijke regels. De gemeente is niet bevoegd om in het kader van deze vergunningprocedure op de naleving daarvan toe te zien of daarop te handhaven.

De door bezwaarmaker overgelegde VvE-stukken leiden daarom niet tot de conclusie dat de vakantieverhuurvergunning niet rechtmatig is verleend.

De commissie acht deze bezwaargrond ongegrond.

Maximaal aantal verhuurnachten

Bezwaarmaker voert aan dat de vergunning is verleend voor maximaal 30 nachten vakantieverhuur per kalenderjaar, terwijl volgens de informatie van de gemeente voor het betreffende gebied een maximum van 15 nachten per kalenderjaar geldt. Volgens bezwaarmaker is de vergunning daarom in strijd met de gemeentelijke regels.

De commissie stelt vast dat de woning aan de Eerste Jan Steenstraat 65A is gelegen in de Oude Pijp. Voor dit gebied geldt vanaf 1 april 2026 een maximum van 15 nachten vakantieverhuur per kalenderjaar.

Anders dan bezwaarmaker veronderstelt, is de vakantieverhuurvergunning voor Eerste Jan Steenstraat 65A verleend voor maximaal 15 nachten per kalenderjaar. In de publicatie van het besluit is abusievelijk vermeld dat de vergunning betrekking heeft op maximaal 30 nachten per kalenderjaar. Deze vermelding in de publicatie komt niet overeen met de inhoud van de daadwerkelijk verleende vergunning.

De commissie begrijpt dat de onjuiste vermelding in de publicatie bij bezwaarmaker de indruk heeft gewekt dat een vergunning voor 30 nachten was verleend. De fout in de publicatie verandert echter niet de inhoud van het besluit. De vergunninghouder beschikt uitsluitend over een vergunning voor maximaal 15 nachten vakantieverhuur per kalenderjaar.

Nu de vergunning zelf overeenkomstig het voor dit gebied geldende maximum van 15 nachten is verleend, bestaat geen grond voor het oordeel dat de vergunning op dit punt in strijd met de geldende regels is verleend.

De commissie acht deze bezwaargrond ongegrond.

Conclusie
Volgens de bezwaarschriftencommissie is de vakantieverhuurvergunning terecht verleend. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening.

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
AD2026-050126	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-050133	VERTROUWELIJK - Advies inzake JB.26.009267.001- Eerste Jan Steenstraat 65A.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord