Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 13 januari 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Koggestraat 7-K; beslissen op bezwaar tegen het tijdelijk onttrekken van een woning voor vakantieverhuur (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 21 oktober 2025, geldig tot 1 april 2026, onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag, in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 21 oktober 2025, geldig tot 1 april 2026, onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag, in stand te laten. Dat betekent dat de vergunning voor vakantieverhuur in stand blijft.

Bestuurlijke achtergrond

Op 21 oktober 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 6 november 2025 bezwaar ingediend door een omwonende (bezwaarmaker).

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:

- Opeenstapeling toeristische verhuur en impact op de leefbaarheid: het pand bevat reeds twee appartementen die kortdurende toeristische verhuur aanbieden. Het toestaan van een derde appartement zou leiden tot een opeenstapeling van toeristische verhuur op dit adres, wat de veiligheid, rust en leefbaarheid van bewoners aantast.
- Overlast en veiligheidsbeleving bewoners: het voortdurend wisselende toeristische publiek veroorzaakt onrust, geluidsoverlast en een gevoel van onveiligheid bij bewoners.

- Niet-naleving van de gemeentelijke voorwaarden: de vergunninghouder is tijdens de verhuur niet aanwezig, waardoor gasten zelfstandig het appartement betreden via sleutelkastjes, terwijl volgens de gemeentelijke voorwaarden, gasten door de vergunninghouder moeten worden ontvangen.
- Strijd met gemeentelijk beleid: Amsterdam-Centrum heeft te maken met hoge toeristische druk. Het toestaan van nog een vakantieverhuur in dit pand draagt bij aan verdere toeristische exploitatie van reguliere woonruimte en gaat in tegen het gemeentelijk beleid om leefbaarheid te beschermen.
- Toekomstige beleidsrichting: de gemeente Amsterdam wil het beleid aanscherpen tot maximaal 15 dagen vakantieverhuur per jaar, waardoor het verlenen van een vergunning voor 30 nachten niet in lijn is met deze beleidsrichting.
- Onvoldoende belangenafweging omwoners: het besluit houdt onvoldoende rekening met de belangen van de overige bewoners, omdat hun recht op een veilige en rustige woonomgeving zwaarder weegt dan het commerciële belang van vakantieverhuur.
- Onttrekking van schaarse woonruimte: de woning wordt door vakantieverhuur onttrokken aan de reguliere woonvoorraad, terwijl er grote woningnood is. Dit staat haaks op het gemeentelijk beleid om schaarse woonruimte te beschermen.
- Gebrek aan controle en handhaving: in de praktijk is het vrijwel onmogelijk voor de gemeente om naleving van het maximaal aantal verhuurdagen te controleren. Zonder verplicht systeem voor meldingen of controle blijft handhaving beperkt, waardoor een vergunning feitelijk een papieren formaliteit is.
- Raad van State totaalverbod: de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft niet geoordeeld dat een totaalverbod op vakantieverhuur juridisch onmogelijk is.

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

Opeenstapeling toeristische verhuur en impact op de leefbaarheid

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat de verwijziging naar het bestaan van twee appartementen met kortdurende toeristische verhuur niet kan dienen als weigeringsgrond. Bij de verlening van de vergunning vindt er geen individuele leefbaarheidstoets plaats. Deze toets is verdisconteerd in de voorschriften.

Vakantieverhuur kan invloed hebben op de leefbaarheid in een buurt. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, te waarborgen zijn aan de vergunning voorschriften verbonden. 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. Voor het overgrote deel van het jaar wordt de woning bewoond door de vergunninghouder die op dat adres hoofdverblijf houdt.

Indien er niet aan de voorschriften wordt voldaan kan dit een reden zijn om de vergunning in te trekken. Dit is een kwestie van handhaving.

Overlast en veiligheidsbeleving bewoners

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

Gegenereerd: vTER VERGADERING

optreedt. De voorschriften geven aan omwonenden ook mogelijkheden om een handhavingsverzoek in te dienen in geval de voorschriften niet worden nageleefd.

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 kan niet worden gezien als een onevenredige aantasting van de veiligheid of leefomgeving.

De bezwaarschriftencommissie heeft geen omstandigheden aangetroffen waaruit 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.

Niet-naleving van de gemeentelijke voorwaarden

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat de bezwaarmaker onjuiste voorwaarden stelt voor vakantieverhuur. De definitie van vakantieverhuur in de huisvestingsverordening luidt: het tijdens afwezigheid van de bewoner tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte. Ook is het niet verplicht dat de hoofdbewoner de gasten zelf ontvangt. Wel is het een vereiste dat de hoofdbewoner op het adres staat ingeschreven en er zijn hoofdverblijf heeft. Deze regels verschillen van de voorwaarden voor een Bed & Breakfast, waarbij de hoofdbewoner wél aanwezig moet zijn tijdens het verblijf van gasten.

Strijd met gemeentelijk beleid

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat het gemeentelijk beleid juist bedooeld is om vakantieverhuur te reguleren en excessen te voorkomen. In Amsterdam geldt een maximum van dertig nachten per jaar, waardoor de impact op de woonruimte beperkt blijft en structurele toeristische exploitatie wordt voorkomen. Amsterdam heeft bovendien als een van de weinige steden, gekozen voor een vergunningsplicht, zodat alle vakantieverhuur gecontroleerd en gereguleerd kan worden.

De gemeente beschikt daarnaast over toezicht- en handhavingsmechanismen, zodat overtredingen kunnen worden aangepakt en de balans tussen toerisme en leefbaarheid wordt gewaarborgd.

De verleende vakantieverhuur vergunning blijft binnen de geldende wettelijke kaders en vormt daarmee geen reden tot weigering.

Toekomstige beleidsrichting

Het voornemen tot een mogelijke aanscherping van de regels, waarbij het maximum aantal verhuurnachten in bepaalde buurten wordt verlaagd van 30 naar 15 nachten per jaar, is nog niet vastgesteld en is dus op dit moment nog geen juridische grondslag. Totdat een dergelijk besluit formeel wordt vastgesteld, blijven de huidige regels van kracht, waaronder de mogelijkheid van vakantieverhuur tot 30 nachten per jaar. Het verlenen van een vergunning voor 30 nachten is daarmee volledig in overeenstemming met de geldende regelgeving.

Onvoldoende belangenafweging omwoners

Zoals hierboven vermeld is de belangenafweging verdisconteerd in het aantal nachten en personen dat er verhuurd mag worden.

Er is hierbij rekening gehouden met zowel de belangen van de omwonenden als de rechten van de gebruiker.

Zoals hierboven ook vermeld worden aan de vergunning voorschriften verbonden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen.

Onttrekking van schaarse woonruimte

De woning mag maximaal dertig nachten per jaar worden verhuurd. Gedurende de resterende dagen van het jaar wordt de woning nog steeds bewoond door de eigenaar of huurder, waardoor het behoud van de woning op de reguliere woningmarkt gewaarborgd blijft.

Gebrek aan controle en handhaving

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat er effectieve controlemechanismen bestaan voor vakantieverhuur. Er 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.

Bovendien geven de voorschriften aan omwonenden ook mogelijkheden om een handhavingsverzoek in te dienen in geval de voorschriften niet worden nageleefd. Als omwonenden overlast ervaren of als vergunninghouder zich niet aan de overige voorschriften houdt, kan dit gemeld worden bij de gemeente via meldingen.amsterdam.nl. De gemeente kan dan een handhavingstraject starten en indien daar aanleiding toe is boetes opleggen en/of de vergunning intrekken.

Raad van State totaalverbod

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 31 mei 2023 het Amsterdamse totaalverbod op vakantieverhuur in drie wijken vernietigd. De Afdeling overwoog dat het besluit een zeer ingrijpende maatregel betrof en dat de gemeente onvoldoende had onderbouwd waarom een totaalverbod noodzakelijk was. Daarbij werd overwogen dat de gemeente reeds minder ingrijpende maatregelen had genomen, zoals beperking van het aantal verhuurdagen en het maximum aantal personen per verhuur.

Een totaalverbod kan volgens de uitspraak alleen worden ingesteld als de gemeente kan aantonen dat bestaande, minder ingrijpende maatregelen onvoldoende zijn om de beoogde effecten te bereiken. De gemeente dient dit dus eerst te onderzoeken. Er zijn plannen om op basis van onderzoek in een aantal wijken het aantal nachten terug te brengen naar 15 nachten.

Op grond van bovenstaande overweegt de bezwaarschriftencommissie dat niet is gebleken dat de vergunning op onjuiste gronden is verleend of dat er sprake is van een weigeringsgrond.

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.

Gemeente Amsterdam

DB

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
AD2026-000377	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2026-000393	VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie -JB.25.015467.001 - Koggestraat 7-K.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord