VN2025-011507
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 02 september 2025

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen het besluit van 3 maart 2025. Met dit besluit wordt een vakantieverhuurvergunning verleend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur op het adres Wouwermanstraat 36-3.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 3 maart 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 ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 3 maart 2025 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 3 maart 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 7 maart 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:

Kritiek op beleid: Bezwaarmaker geeft aan dat zij principieel tegen de vakantieverhuur vergunningen is.

Woningnood: Bezwaarmaker geeft aan dat de desbetreffende verdieping niet bewoond wordt, maar er wel wordt gesproken van woningnood. Bezwaarmaker is ook van mening dat de woonruimte bestemd moet zijn voor reguliere bewoning en niet voor tijdelijk toeristisch gebruik van maximaal dertig nachten.

Woon- en leefbaarheid: Bezwaarmaker geeft aan dat de tijdelijke gasten zich niet betrokken voelen bij de buurt, dat vakantieverhuur zorgt voor toenemende toeristische druk in Amsterdam en dus niets bijdraagt aan de leefbaarheid in de buurt.

Overlast: Bezwaarmaker stelt dat vakantieverhuur meestal zorgt voor overlast.

Verbod op vakantieverhuur: Bezwaarmaker uit haar onbegrip over het feit dat de gemeente blijft overgaan tot vergunningverlening voor vakantieverhuur, ondanks eerdere uitlatingen van de gemeente Amsterdam om hiermee te stoppen.

Handhaving: Bezwaarmaker verzoekt dat, indien de vergunning niet wordt ingetrokken, er actief toezicht plaatsvindt vanuit de gemeente. Handhaving mag volgens bezwaarmaker niet worden overgelaten aan bewoners. Bezwaarmaker wenst daarom duidelijkheid en garanties over wie de controles uitvoert, hoe vaak dit gebeurt en welke sancties gelden bij overtreding van de regels, bijvoorbeeld het overschrijden van het maximaal toegestane aantal dagen.

De bezwaarschriftencommissie overweegt:

Kritiek op beleid

De bezwaarschriftencommissie meent dat het verlenen van de aangevraagde vergunning in overeenstemming is met het huidige beleid van de gemeente Amsterdam waarbij de woning maximaal dertig nachten per jaar mag worden verhuurd. Er is sprake van een voornemen van nieuw beleid voor het stadsdeel Centrum en twee wijken in stadsdeel Zuid waardoor bewoners van deze wijken hun woning voor maximaal 15 nachten mogen verhuren.

Woningnood

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. Wanneer buurtbewoners het idee hebben dat de vergunninghouder zich niet aan dit voorschrift houdt, kan deze bewoner een melding maken of een handhavingsverzoek indienen.

Woon- en leefbaarheid

Met de gestelde voorschriften is een balans gezocht tussen het belang van de aanvrager van de vergunning en het belang van de leefbaarheid voor de buurt. De bezwaarschriftencommissie is van mening dat op dit moment niet is aangetoond dat er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu door vakantieverhuur aan de Wouwermanstraat 36-3. Ook is niet gebleken dat niet aan de overige voorschriften voldaan wordt.

Overlast

Om overlast en druk op woongebieden 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.

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.

Handhaving

De bezwaarschriftencommissie begrijpt de wens van bezwaarmaker om vooraf concrete garanties te ontvangen, maar wijst erop dat de wijze van handhaving en de frequentie van controles tot de uitvoering van beleid behoren en geen onderdeel vormen van de beoordeling van de rechtmatigheid van de vergunningverlening zelf.

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

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
AD2025-050541	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2025-050795	VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie - JB.25.003518.001 - Wouwermanstraat 36-3.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord