VN2025-011175
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 26 augustus 2025

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

Agendapunt: B5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Keizersgracht 798; beslissen op bezwaar tegen het besluit waarbij een vakantieverhuurvergunning wordt verleend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 5 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 bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 5 maart 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 5 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 11 april 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:

- Huisvestingsverordening 2020: bezwaarmaker stelt dat het bestreden besluit is gebaseerd op de inmiddels vervallen Huisvestingsverordening 2020 en dat het besluit daardoor geen rechtsgeldige grondslag meer heeft en moet worden ingetrokken.
- Overlast: bezwaarmaker stelt dat in het betreffende deel van de Keizersgracht sprake is van aanhoudende overlast als gevolg van toeristische verhuur.

- Strijdigheid met het beleid van de gemeente Amsterdam: bezwaarmaker voert aan dat de gemeente Amsterdam op grond van haar eigen beleid gehouden is toeristische overlast te beperken. Volgens bezwaarmaker is het bestreden besluit in strijd met deze verplichting.
- Zorgvuldigheidsbeginsel: bezwaarmaker voert aan dat de gemeente Amsterdam onzorgvuldig heeft gehandeld en dat het bestreden besluit afbreuk doet aan de belangen van de bewoners van het betreffende deel van de Keizersgracht.

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

Huisvestingsverordening 2020

De bezwaarschriftencommissie stelt vast dat het bestreden besluit verwijst naar de inmiddels vervallen Huisvestingsverordening 2020. Hoewel dit als een formeel gebrek wordt aangemerkt, vormt dit geen grond voor vernietiging van het besluit. De betreffende bepalingen zijn namelijk ongewijzigd overgenomen in de opvolgende regelgeving, waardoor de inhoudelijke beoordelingsmaatstaven gelijk zijn gebleven. Het geconstateerde gebrek kan derhalve met toepassing van artikel 6:22 Awb in bezwaar worden hersteld.

Overlast

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 optreedt. De voorschriften geven aan omwonenden ook mogelijkheden om een handhavingsverzoek in te dienen in geval de voorschriften niet worden nageleefd. 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. Bovendien meent de bezwaarschriftencommissie dat het verlenen van de aangevraagde vergunning in overeenstemming is met het beleid van de gemeente Amsterdam. De reden hiervoor is dat de aanvraag aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening voldoet en er zijn geen omstandigheden gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften uit de HVV is voldaan.

Strijdig met het beleid van de gemeente Amsterdam

De bezwaarschriftencommissie stelt dat de aanvraag aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening voldoet en dat er geen omstandigheden zijn gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften uit de HVV is voldaan. Ook is niet gebleken van andere omstandigheden die aanleiding geven om de gevraagde vergunning te weigeren of in te trekken.

Zorgvuldigheidsbeginsel

De bezwaarschriftencommissie oordeelt dat geen sprake is van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Het besluit om een vergunning voor vakantieverhuur te verlenen is genomen op basis van de toepasselijke wettelijke regelgeving en beleidskaders. Daarbij zijn voorwaarden gesteld die een balans beogen tussen het belang van de aanvrager en het belang van

het behoud van de woningvoorraad en de leefbaarheid. Omdat het besluit uitrustend berust op objectieve toetsing aan deze voorwaarden en er geen individuele belangenafweging plaatsvindt wordt de voorbereiding en motivering van het besluit als voldoende zorgvuldig aangemerkt.

Conclusie
Volgens de bezwaarschriftencommissie is de vakantieverhuurvergunning terecht verleend.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

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
AD2025-048584	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2025-048585	VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie - JB.25.005505.001 - Keizersgracht 798 .pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord