VN2026-007818
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Oost van 23 juni 2026

Portefeuille

Agendapunt A1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen de verleende onttrekkingsvergunning ten behoeve van een Bed and Breakfast op de locatie Semarangstraat 28-3.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren. Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 3 januari 2025 is een aanvraag ingediend voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van een Bed and Breakfast op de locatie Semarangstraat 28-3 te Amsterdam. Bij besluit van 6 februari 2025 is de gevraagde onttrekkingsvergunning verleend.

Tegen dit besluit is op 13 februari 2025 door bezwaarmaker een bezwaarschrift 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

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

De straat is heel druk. Bezwaarmaker heeft al geklaagd over het overschot aan fietsen, het gebrek aan fietsenrekken, het vuilnis en zwerfvuil. Er is s nachts ook sprake van overlast door groepjes mensen en scooters. Dit zijn veelal bewoners. Daarnaast zijn er ook toeristen met rolkoffers die daarna uitgaan en laat (dronken) thuiskomen of op het balkon feesten. Er zijn al veel vakantieverhuur adressen die al dan niet zijn goedgekeurd.

De regels voor woningonttrekking liggen vast in de Huisvestingswet 2014, de Huisvestings-verordening Amsterdam 2024 en de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (hierna: Nadere regels).

De Huisvestingsverordening (verder: Hvv) noemt in artikel 3.9.2 de weigeringsgronden voor een B&B vergunning. De vergunning wordt onder andere geweigerd wanneer niet wordt voldaan aan de voorwaarden uit dat artikel. De commissie is gebleken dat geen van de weigeringsgronden zich voordoen in dit geval.

De commissie overweegt dat de B&B past binnen het quotum dat gesteld is voor deze wijk met betrekking tot het aantal B&Bs. Het quotum is vastgesteld om de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid in woonwijken te beschermen. In de toelichting van de Hvv is hier het volgende over opgenomen:

Voor het exploiteren van een Bed & Breakfast is een vergunning vereist zodat ook ten aanzien van deze vorm van toeristische verhuur nadere regels kunnen worden gesteld. Aan de vergunningplicht is ook capaciteitsbeleid gekoppeld, zodat gestuurd kan worden op de hoeveelheid Bed & Breakfasts waardoor de gemeente Amsterdam de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid in woonwijken beschermt. Zonder capaciteitsbeleid blijft een ongelimiteerde groei van het aantal B&Bs mogelijk. ()

Het capaciteitsbeleid voor B&B omvat een vergunningplicht. Per wijk is een maximaal uit te geven aantal vergunningen (quotum) vastgesteld door burgemeester en wethouders. Het beleid is vastgelegd in de Huisvestingsverordening 2024 en daarbij behorende Nadere regels. Door middel van de quota wordt naast een maximering van de B&Bs als percentage van de woonruimtevoorraad in een wijk ook de groei van B&Bs in wijken begrensd. Door de quota per wijk vast te stellen wordt ook clustering van de B&Bs in bepaalde delen van de stad voorkomen. Een hoge concentratie van het aantal B&Bs is van invloed op de leefbaarheid in woonwijken. Hierbij kan worden gedacht aan overlast, drukte, afvalproblematiek en de lokale overheersing van toeristenwinkels binnen het winkelaanbod. B&Bs mogen het hele jaar worden verhuurd waardoor omwonenden het hele jaar door geconfronteerd kunnen worden met arriverende en vertrekkende gasten (rolkoffers) en overlast van toeristen in hun directe woonomgeving vanwege een ander leefritme. De maatregelen acht de gemeente evenredig met de hiervoor genoemde doelen.

De gemeenteraad heeft dus de belangen die bezwaarmaker noemt al meegewogen bij de verlening van een onttrekkingsvergunning voor een B&B. Wanneer een aanvraag voldoet aan het quotum en de voorwaarden van de Huisvestingsverordening is er geen ruimte voor een verdere toets of belangenafweging. In die gevallen moet de onttrekkingsvergunning verleend worden.

Conclusie

Omdat aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening wordt voldaan, is de bed and breakfast vergunning terecht verleend. De commissie adviseert om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit van 6 februari 2025 in stand te laten.

Advies en afstemming

De commissie heeft op 4 juni haar advies uitgebracht aan het DB.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

Niet van toepassing.

Gemeente Amsterdam

DB

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
AD2026-034939	Stadsdeel Oost Hamervoordracht (pdf)
AD2026-034941	VERTROUWELIJK - DEF Advies Semarangstraat 28-3 JB.25.003846.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord