VN2026-001993
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 17 februari 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Onderwerp**

Beslissen op vier bezwaarschriften tegen de verleende vergunning voor een Bed en Breakfast voor de locatie Jachthavenweg 32C.

**Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit**

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 22 april 2025 in stand te laten.

**Kernboodschap**

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de verleende vergunning voor een Bed & Breakfast voor de locatie Jachthavenweg 32C in Amsterdam, terecht is verleend.

**Bestuurlijke achtergrond**

Op 22 april 2025 is een vergunning verleend voor een Bed en Breakfast (hierna: B&B) op de locatie Jachthavenweg 32C in Amsterdam (hierna: de locatie).

Tegen dit besluit is door vier bezwaarmakers separaat een bezwaarschrift ingediend. Op 4 september 2025 heeft een digitale hoorzitting plaats gevonden, waarin twee bezwaarmakers zijn verschenen. Eén bezwaarmaker heeft haar bezwaarschrift vóór de hoorzitting ingetrokken.

**Bestuurlijke prioriteit**

n.v.t.

**Wettelijke grondslag**

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A.12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college op bezwaarschriften te beslissen.

**Onderbouwing besluit**

*Bezwaren:*

Er is niet voldaan aan de voorwaarden voor verlening van een vergunning: de studios hebben een eigen opgang, badkamer, toilet en terras. Er woont niemand.

Vrees voor overlast. Er is niemand aanwezig en daardoor is er geen controle.

Sociale cohesie in de buurt wordt verstoord door deze commerciële verhuur.

Er wordt een woning onttrokken aan de woningvoorraad.

*Overwegingen:*

Voorwaarden voor omzetting

De exploitant, neef van de eigenaar, stond ten tijde van de aan vraag tenminste 6 maanden ingeschreven. De eigenaar verklaart dat zijn neef daar ook woont en aanwezig is als er gasten zijn.

De bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) heeft overwogen dat de exploitant aan de voorwaarden voor verlening van de vergunning voldoet. Het is van belang dat aan deze voorwaarden wordt voldaan, omdat de aanwezigheid van de exploitant de leefbaarheid beschermt en legitimeert dat een B&B het hele jaar mag worden verhuurd. Als echter blijkt dat de exploitant daar niet daadwerkelijk woont of niet aanwezig is als er gasten zijn, kan de vergunning worden ingetrokken door afdeling Vergunning Handhaving.

De studios hebben een eigen ingang, badkamer, toilet en terras, maar geen keuken. Gebruik van de privékeuken is ook niet toegestaan. De commissie heeft overwogen dat er geen sprake is van een zelfstandige woonruimte, omdat de ruimte niet (cumulatief) beschikt over een eigen keuken, toilet, wasgelegenheid en opgang.

Volgens bezwaarmakers zou meer dan 40% van de woonruimte voor de B&B worden gebruikt. Bij de verlening van de vergunning is echter aan de hand van plattegronden gecontroleerd en geoordeeld dat aan de voorwaarden is voldaan. De commissie heeft geoordeeld dat de vergunning op dat punt dan ook terecht is verleend.

Er is inmiddels een handhavingstraject gestart, waarbij gecontroleerd wordt of aan de voorschriften is voldaan. Dit traject valt buiten deze bezwaarprocedure.

Vrees voor overlast

Bezwaarmakers vrezen overlast, omdat er geen toezicht is. Bovendien wordt de sociale cohesie verstoord door de commerciële verhuur.

De commissie heeft overwogen dat de vrees voor overlast geen reden is om de vergunning niet te verlenen. De effecten op de leefbaarheid en de veranderde samenstelling van wijken zijn meegenomen bij het opstellen van de regels in de Huisvestingsverordening. De voorwaarde dat de exploitant de B&B zelf exploiteert en nachtverblijf houdt in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten, is juist opgenomen om de leefbaarheid te waarborgen. Er mag geen sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu. De vergunninghouder dient zich te houden aan de voorschriften, waaronder de vergunning is verleend.

Onttrekking van de woning aan de woonvoorraad

Bezwaarmakers zijn van oordeel dat de woning aan de woningvoorraad is onttrokken door het verlenen van een vergunning voor de B&B.

De commissie heeft overwogen dat voor het gebruik van de locatie als B&B een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Aan deze vergunningplicht is ook capaciteitsbeleid gekoppeld, waardoor de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid worden beschermd.

*Conclusie:*

De bezwaarschriftencommissie heeft geadviseerd om de bezwaarschriften van bezwaarmakers ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

**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 |
|---|---|
| AD2026-009168 | Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf) |
| AD2026-009180 | VERTROUWELIJK - advies Jachthavenweg 32C 022026.pdf (pdf) |

**Uitslag**

A Akkoord