Gemeente
Amsterdam

Bezoekadres:
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam
Postbus:
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e

AANGETEKEND EN PER POST

Datum	21 JAN. 2022
Ons kenmerk	AZA114-1
Behandeld door	5.1.2,e Afdeling Handhaving Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlagen	Wettelijk kader
Onderwerp	**Beschikking over het opleggen en invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woonruimte:** 5.1.2,e

Geachte 5.1.2,e

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woonruimte, waarvan u eigenaar bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 23c, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 (hierna de wet) jo. artikel 3.7.4 van de Huisvestingsverordening van Amsterdam (hierna: de verordening. Tevens is gebleken dat u niet aan de meldplicht heeft voldaan. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 23b, tweede lid van de wet jo. artikel 3.7.3. tweede lid van de verordening. Vanwege deze overtredingen hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen van **€ 11.600,-.** In deze brief leest u de details van ons besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

Woonruimten zijn bedoeld om in te wonen
In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woonruimten. Toeristische verhuur is slechts toegestaan indien u in het bezit bent van een daartoe benodigde vergunning en voldoet aan de daarin gestelde voorwaarden en voorschriften. Deze voorwaarden en voorschriften kunt u onder andere ook vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de verordening.

Wanneer woonruimten in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, is er sprake van illegaal gebruik. Het illegaal gebruiken van woningen uit de woonruimtevoorraad is een stad met een grote schaarste aan woonruimten een ernstig feit. Onrechtmatig gebruik van woningen kan voor omwonenden bovendien veel hinder en een gevoel van onveiligheid opleveren, en hiermee de leefbaarheid aantasten. Naar aanleiding hiervan voert de gemeente een strikt handhavingsbeleid bij geconstateerde woonfraude.

De gemeente respecteert uw privacy. Hoe wij met uw gegevens omgaan kunt u lezen op www.amsterdam.nl.

Meldplicht
De meldplicht is bedoeld om de negatieve gevolgen van toeristische verhuur van woonruimten te beperken en om te zorgen dat het maximum van dertig nachten per jaar in de gaten kan worden gehouden. De hoofdbewoner dient elke keer, voordat de vakantieverhuur van start gaat, hier melding van te maken bij de gemeente. Het meldformulier is terug te vinden op de website van de gemeente Amsterdam: --> Wonen en leefomgeving --> Woonruimte --> Woonruimte verhuren --> Particuliere vakantieverhuur --> Melden.

Onderzoek
Aanleiding
Op 14 juli 2021 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woonruimte op het adres 5.1,2,e 5.1,2,e Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woonruimte.

Administratief vooronderzoek
Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat u, 5.1,2,e de eigenaar bent van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek twee personen, waaronder ook u, op het adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit één bouwlaag en twee kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 48 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'wonen'.

Verder is gebleken dat deze woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op: www.airbnb.com als '5.1,2,e '.

Uit onze administratie is gebleken dat u in de periode vanaf 25 juli 2020 tot en met 1 april 2021 in het bezit was van een vergunning voor vakantieverhuur. Er is eveneens gebleken dat u sinds 14 juli 2021 in het bezit bent van een vergunning voor vakantieverhuur.

Buitendienstonderzoek
Op 15 juli 2021 om 09.25 uur hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, Wonen, de bovengenoemde woonruimte bezocht. In de woonruimte waren vier toeristen aanwezig afkomstig uit 5.1,2,e De toeristen hebben voor vijf nachten, te weten van 13 juli 2021 tot en met 18 juli, geboekt via Airbnb en hebben 888-, euro betaald. Op 13 juli 2021 was uw vergunning voor vakantieverhuur niet ingegaan en heeft u deze dag ook niet gemeld bij de gemeente Amsterdam.

5.1,2,d

Digitaal onderzoek

5.1,2,d

Conclusie

Gelet op het feit dat er op het onderhavige adres toeristen 5.1,2,d zijn aangetroffen, terwijl u niet of niet voor alle verhuurde dagen in het bezit was van een daartoe benodigde vergunning en meerdere periodes van verhuurde dagen niet bij burgemeester en wethouders heeft gemeld, is de woonruimte op illegale wijze verhuurd.. Het voorgaande is in strijd met het bepaalde in artikel 23c eerste lid en artikel 23b tweede lid van de wet en artikel 3.7.3 lid 2 en artikel 3.7.4 van de Huisvestingsverordening

Gezien de schaarste en het waarborgen van de leefbaarheid op de woningmarkt in Amsterdam, is het noodzakelijk om het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad te beschermen.

Gelet op het bovenstaande en het zwaarwegende maatschappelijke belang is het niet mogelijk om de illegale gedragingen ongemoeid te laten.

Toerekening/ overtreder

De gedragingen met betrekking tot de vastgestelde overtreding rekenen wij toe aan u, in verband met de volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. Uit het Kadaster blijkt dat u de eigenaar bent van de woning op het onderhavige adres. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van uw woning. Het toezicht houden op het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtredingen van de Huisvestingswet behoren hiertoe (zie hiervoor via www.rechtspraak.nl of www.google.com de uitspraak met ECLI:NL:RVS:2017:1219). Tevens wijzen wij in dit verband op de volgende uitspraken van de Raad van State:
    - ECLI:NL:RVS:2014:2853
    - ECLI:NL:RVS:2015:288
2. Uit verklaringen van de toeristen en de overige gemelde vakantieverhuur, concluderen wij dat u verantwoordelijk bent voor de exploitatie van de verhuur. U heeft tevens tot tweemaal toe een vergunning voor vakantieverhuur verleend gekregen.

Zienswijze en cautie

Bij brief van 22 oktober 2021 hebben wij u geïnformeerd over de constatering van het overtreden voorschrift en ons voornemen u een bestuurlijke boete op te leggen. Daarbij bent u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze te geven op dit voornemen met de uitdrukkelijke mededeling dat u ingevolge artikel 5:10a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) niet tot antwoorden verplicht bent.

Naar aanleiding hiervan heeft u op 25 november 2021, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. U geeft aan dat er sprake was van een kleine administratieve vergissing, die immers pas bij de gemeente aan het licht is gekomen nadat u zelf telefonisch contact heeft opgenomen met de gemeente om uitleg te vragen over de geldende wet- en regelgeving. U geeft tevens aan dat u de onderhavige woning slechts sporadisch heeft verhuurd en dat u altijd te goeder trouw volgens de wet- en regelgeving heeft willen verhuren. U geeft aan dat u sinds 12 september 2018 in het bezit bent van een vergunning voor bed & breakfast. U merkt op dat u sinds 25 juli 2020 in het bezit was van een vakantieverhuurvergunning en dat u het bericht, waarin stond dat de vergunning per 1 april 2021 zou eindigen over het hoofd heeft gezien. U stelt dat zich niet bewust was van het feit, dat uw vergunning voor vakantieverhuur sinds 1 april 2021 niet meer gold. Tevens stelt u dat u op 10 mei 2021 een registratienummer heeft aangevraagd en deze ook is toegekend. Door deze aanvraag bent u ervan uitgegaan dat u aan de regels van de gemeente Amsterdam voldeed. Op 13 juli 2021 bent u zich er bewust van geworden dat dit niet het geval was. Ten slotte merkt u nog op dat u niet goed op de hoogte was van de wet- en regelgeving, omdat u de Nederlandse taal niet machtig bent.
2. Op 13 juli 2021 wilde u gelijk een vergunning voor vakantieverhuur aanvragen. Door een technische storing op de website van de Gemeente Amsterdam is u dit niet gelukt en heeft u deze vergunning op 14 juli 2021 aangevraagd. Hierdoor heeft u de vakantieverhuur welke plaatsvond van 13 juli 2021 t/m 18 juli 2021 niet kunnen melden.
3. Vertraging van het voorgenomen besluit: de periode tussen de constatering van de mogelijke overtreding op 15 juli 2021 en het voorgenomen besluit van 22 oktober 2021 is volgens u te lang. Na deze periode geeft u aan ervan uit te zijn gegaan dat het College heeft besloten niet over te gaan tot handhaving. Dit kunt u ook opmaken uit hetgeen een medewerker van de gemeente schrijft in een interne mail: *"De boete zou zijn opgelegd in verband met enige overtreding die in juli(!) van dit jaar zou zijn begaan(...)".*
4. Mentale en financiële lasten: de hoogte van de boete is onevenredig want u geeft aan de zorg te dragen voor uw moeder die in 5.1.2,e verblijft. U geeft aan dat uw moeder ook in de financiële problemen komt door de boete. Daarnaast geeft u aan veel stress en zorgen te hebben gehad tijdens de coronapandemie en dat u daarvoor onder behandeling staat bij uw huisarts.
5. Les geleerd: de gemeente mag overgaan tot intrekking van de vergunning. U geeft aan erg geschrokken te zijn van het voornemen tot boeteoplegging en om die reden voortaan af te zullen zien van vakantieverhuur. Een van de doelen van de Huisvestingsverordening wordt hiermee bereikt, namelijk het tegengaan van vakantieverhuur van woonruimte in Amsterdam.
6. U stelt dat de boete gematigd dient te worden o.g.v. art. 5:46 Awb, vanwege de geringe ernst van de overtreding. U verwijst hierbij naar de uitspraak van de Raad van State van 2 december 2020. U stelt dat u uw hoofdverblijf heeft op de woning en dat er aldus geen sprake is van bedrijfsmatige onttrekking van de woonruimte.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Wij merken op dat u als eigenaar en hoofdbewoner zelf ten alle tijden verantwoordelijk bent om u zelf op de hoogte te stellen van geldende wet- en regelgeving. Het is aan u om u zelf hierover goed te laten informeren, alvorens u besluit uw woning te verhuren. U beschikte tijdens de verhuurperiode in juni 2021 en in juli 2021 niet over een benodigde vergunning. Daarbij hebben wij vastgesteld dat u meerdere keren heeft nagelaten om de vakantieverhuur te melden, u heeft één keer niet gemeld in de periode januari 2021, twee keer niet gemeld in de periode juni en één keer niet gemeld in de maand juli 2021. Dat u stelt wel een registratienummer te hebben aangevraagd, eerder een melding te hebben gemaakt van een bed & breakfast (dit betreft geen vergunning) en dat u niet de intentie heeft gehad om de regels te overtreden, doet niets af aan de overtreding zoals deze door u is begaan. Ten slotte merken wij op dat wij een melding hebben ontvangen met betrekking tot woonfraude op het onderhavige adres en dat wij naar aanleiding van de melding een onderzoek zijn gestart, dat u stelt dat wij een onderzoek zouden zijn gestart naar aanleiding van een door uw gevoerd telefoongesprek is onjuist.
2. Wij merken op dat wij geen melding van u hebben ontvangen op de betreffende datum dat er volgens u sprake zou zijn geweest van een storing op de website van de gemeente Amsterdam. Daarbij had het op uw weg gelegen om de storing te melden en de vergunning per mail of per telefoon alsnog aan te vragen en melding te doen van de vakantieverhuur.
3. Vertraging van het voorgenomen besluit: als een van de redenen dat de voorgenomen boete onevenredig zou zijn noemt u de periode tussen de constatering van de overtreding op 15 juli 2021 en het voorgenomen besluit van 22 oktober 2021. U noemt hierbij een zin uit een interne mail van de gemeente Amsterdam. Naast dat het hier een zin betreft van een collega welke niet op de afdeling Handhaving werkzaam is en niet weet hoe wij opereren, is de periode tussen de constatering en het voorgenomen besluit geen opmerkelijk gegeven. De gemeente Amsterdam is een grote organisatie en mede door de grote hoeveelheid toeristische verhuur die plaatsvindt in de stad beschikken wij niet over de middelen om binnen een zeer korte termijn over te gaan tot handhaving. De periode tussen de constatering en het voorgenomen besluit is door de gemeente Amsterdam aan te merken als een redelijke termijn.
4. Mentale en financiële lasten: de coronapandemie heeft voor veel stress en andere ongemakken gezorgd. Dit is vervelend, maar geen reden om af te zien van de boete. Wij merken op dat de mogelijkheid bestaat om een betalingsregeling te treffen. Bij de aanvraag van een betalingsregeling zal rekening worden gehouden met uw persoonlijke financiële situatie.
5. Les geleerd: u geeft aan dat de gemeente mag overgaan tot intrekking van de vergunning voor vakantieverhuur. Het doel van de vergunningsplicht voor toeristische verhuur van woonruimte is het onder voorwaarden toelaten van deze activiteiten, administratieve voorwaarden/voorschriften zijn er zodat de gemeente weet wat er speelt in de stad en controles kan uitoefenen. Hiermee wordt een balans gerealiseerd tussen wonen en toeristische verhuur van woonruimte in die gebieden waar de genoemde negatieve neveneffecten, zoals de schaarste op de woningmarkt en de druk op de leefbaarheid als

gevolg van toeristische verhuur ernstig zijn. Naar aanleiding hiervan voert de gemeente een strikt handhavingsbeleid bij geconstateerde woonfraude waarbij een bestraffende sanctie wordt opgelegd, andere instrumenten, zoals het intrekken van de vakantieverhuurvergunning bieden hierbij geen soelaas of zijn niet effectief.

6. Matiging: De hoogte van de boete is door de Gemeenteraad vastgesteld in de Huisvestingsverordening. Dit betreft een zogenaamd gefixeerd boetestelsel waarin door de wetgever per verschijningsvorm de hoogte van het boetebedrag is bepaald en evenredigheids-/ proportionaliteitsnormen reeds zijn verdisconteerd. In geval van een geconstateerde overtreding dient het bestuursorgaan bij de hoogtebepaling van het boetebedrag uit te gaan van dit stelsel (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:649). Slechts indien de overtreder aannemelijk maakt dat de boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is, kan het bestuursorgaan een lagere boete vaststellen. De door u aangevoerde omstandigheden geven geen aanleiding tot matiging van de boete.

Alles overwegende bestaat er voor ons geen aanleiding om af te zien van het besluit tot oplegging van een boete.

Beslissing

- Wij merken u, 5.1,2,e geboren d.d. 5.1,2,e ingeschreven op 5.1,2,e 5.1,2,e te Amsterdam, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 23c, eerste lid van de wet jo. artikel 3.7.4 van de verordening. Gebleken is namelijk dat u de bovengenoemde woonruimte aan de heeft verhuurd aan toeristen, zonder dat hiervoor door burgemeester en wethouders een vergunning is verleend.
  Tevens is gebleken dat u het gebruik in de onderhavige woonruimte niet heeft gemeld voor vakantieverhuur als bedoeld in artikel 3.7.3, tweede lid van de verordening waardoor in strijd wordt gehandeld met artikel 23b, tweede lid van de wet.

  In verband met de geconstateerde overtredingen hebben wij besloten om u op grond van artikel 4.2.1 van de verordening een bestuurlijke boete op te leggen. Van bijzondere omstandigheden om af te zien van de bevoegdheid een bestuurlijke boete op te leggen is ons niet gebleken.

  Gelet op het bovenstaande beboeten wij u aan de hand van de tabel bestuurlijke boete, welke als vierde tabel is opgenomen in bijlage 3 van de verordening, voor een bedrag van **€ 11.600,-.**

- Conform artikel 4:86 van de Awb besluiten wij hierbij eveneens tot invordering van de bestuurlijke boete. Van bijzondere omstandigheden om af te zien van invordering is ons niet gebleken.

  Om die reden dient u het totaalbedrag van **€ 11.600,-** uiterlijk binnen zes weken na dagtekening van dit besluit over te maken zoals staat aangegeven op de factuur die u

binnenkort ontvangt. Indien u niet binnen deze termijn betaalt treedt van rechtswege verzuim in. U bent wettelijke rente verschuldigd met ingang van de dag volgend op die waarop de betalingstermijn is verstreken. Ook bent u vanaf deze datum alle verdere op de invordering vallende kosten verschuldigd.

Overige informatie

Op grond van artikel 5:46 lid 4 van de Awb worden in het geval van veranderde wetgeving na het tijdstip waarop het feit is begaan, de gunstigere bepalingen voor de overtreder toegepast.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete steunt op artikel 5:4 van de Awb jo. artikel 35 lid 1 van de wet jo. artikel 4.2.1 van de verordening.

Naast het opleggen van een bestuurlijke boete, hebben wij de bevoegdheid om een dwangsombeschikking uit te vaardigen, dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang. Betaling van de boete ontheft u dan ook niet van de verplichting de overtreding te beëindigen.

Ingevolgde artikel 4:87 van de Awb bent u verplicht om de geldsom binnen zes weken te betalen, tenzij de beschikking een later tijdstip vermeldt. Indien u niet binnen de voorgeschreven termijn betaalt, heeft het verzuim krachtens artikel 4:98 van de Awb de verschuldigdheid van wettelijke rente tot gevolg.

De boete kan, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, krachtens artikel 5:10 lid 2 van de Awb, bij dwangbevel op u als overtreder worden verhaald.

Voor het betalen van de bestuurlijke boete ontvangt u binnenkort een betaalverzoek van de afdeling Incasso & invordering van Belastingen van de gemeente Amsterdam. U moet de bestuurlijke boete betalen binnen de in dat betaalverzoek gestelde termijn. Doet u dit niet dan bent u vanaf de dag na het verstrijken van die termijn ook wettelijke rente verschuldigd. Een betalingsregeling is mogelijk. Neemt u daarvoor contact op met de afdeling Incasso & invordering nadat u het betaalverzoek hebt ontvangen. U kunt uw verzoek ook per post indienen; Belastingen gemeente Amsterdam, afdeling Incasso & invordering, Postbus 23475, 1100 DZ Amsterdam.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1.2,e

M. Bolkestein
Manager woninggebruik & verbetering
Directie Wonen

BEZWAARCLAUSULE

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U logt in met uw DigiD of E-herkenning.

Na het indienen van uw bezwaar informeert de gemeente u over de manier waarop uw bezwaarschrift wordt behandeld.

Mogelijk kunt u niet beschikken over DigiD. Dan kunt u bezwaar maken per post.
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- eventueel uw e-mailadres.

Bij verzending per post geldt als verzenddatum van uw bezwaar de poststempel op uw bezwaarschrift.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Schorsende werking

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt, blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. Er dient evenwel wettelijke rente te worden betaald over de periode dat de verplichting de boete te betalen is geschorst.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden geschorst en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen, bijvoorbeeld om onomkeerbare situaties te voorkomen Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht, team Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

- U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Andere belangrijke informatie vindt u via de website: www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten

Wettelijk kader

Bovengenoemde woonruimte moet conform de regels van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de verordening) worden aangemerkt als een aangewezen woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet). Dit betekent dat het verboden is om de woonruimte zonder vergunning als bedoeld in artikel 23c, eerste lid van de wet te verhuren aan toeristen.

Ingevolge artikel 1, eerste lid aanhef en onder sub nn van de wet wordt een woonruimte gedefinieerd als een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden alsmede standplaatsen.

Ingevolge artikel 23b, tweede lid van de wet kan indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, in de verordening bepalen dat het verboden is de woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur, zonder deze verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 24 van de wet kan de gemeenteraad in de verordening regels stellen omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 23c, eerste lid kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

Alle woonruimte als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid, van de Huisvestingswet zijn alle woonruimte in Amsterdam aangewezen.

Ingevolge artikel 3.7.2 van de verordening is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid van de wet, aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Ingevolge artikel 3.7.3, tweede lid is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder voorafgaande elektronische melding van de nachten van deze toeristische verhuring bij burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 3.7.4 is het onverminderd de artikelen 3.7.2 en 3.7.3 verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 3.9.5, eerste lid gelden voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 de volgende *voorwaarden* voor vakantieverhuur

a. de aanvrager staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
b. de woonruimte is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt;
c. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;

d. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar; en,
e. De vergunning is persoons- en woonruimtegebonden.

Ingevolge artikel 3.9.5, tweede lid gelden voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 de volgende *voorschriften*:

a. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een registratienummer te vermelden, het nachtencriterium en de meldplicht, bedoeld in de artikelen 3.7.2 en 3.7.3;
c. de melding als bedoeld in het vorige onderdeel en artikel 3.7.3, tweede lid, dient te geschieden door de bewoner die op het adres van de woonruimte staat ingeschreven in de basisregistratie personen en daar het centrum van zijn levensbelangen heeft;
d. er wordt aan niet meer dan vier personen onderdak verleend;
e. er wordt een zelfstandige woonruimte exclusief in gebruik gegeven; en
f. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon-en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:
    I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
    II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

3. Burgemeester en wethouders kunnen gebieden aanwijzen waar een verbod op vakantieverhuur geldt.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidstermijn bedoeld in het eerste lid, onderdeel e, verlengen en kunnen een andere geldigheidstermijn verbinden aan de vergunning dan de termijn genoemd in het eerste lid, onderdeel e.

Bij schending van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van een overtreding wegens de niet naleving van de vergunningsvoorschriften als bedoeld in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet jo. artikel 3.9.5, tweede lid van de verordening.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 23, eerste lid van de wet, bij overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet en bij artikel 23a en 23bvan de wet steunen op artikel 5:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) jo. artikel 35, eerste lid van de wet jo. artikel 4.2.1 van de verordening.

Gemeente Amsterdam

Wonen

Gemeente Amsterdam, Wonen
Postbus 1900
1000BX AMSTERDAM
THE NETHERLANDS

Frankering betaald

postnl

R Aangetekend

D-A-1

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Recommandé

NL

P2202

5.1,2,e