Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De heer [redacted]
[redacted] Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 01 OKT. 2020
Ons kenmerk 432321_1_10
Behandeld door Mevrouw [redacted] Afdeling Handhaving Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woonruimte:** [redacted]

Geachte heer [redacted]

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woonruimte , waarvan u de eigenaar en verhuurder bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet).
Vanwege deze overtreding hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **€10.375,-**. 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 woonruimte. Toeristische verhuur is slechts mogelijk 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 vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: verordening).

Wanneer woonruimten in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, is er sprake van illegale woningonttrekking. Het onttrekken van woonruimten uit de woonruimtevoorraad is in een stad met een grote schaarste aan woonruimten een ernstig feit. Onrechtmatig gebruik van woonruimten 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

Onderzoek

Aanleiding

Op 3, 6 en 27 juli 2020 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woonruimte op het adres [redacted] te Amsterdam. Volgens de melder zou er sprake zijn van toeristische verhuur van de woonruimte. 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, de heer [redacted], de eigenaar bent van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staat u, de heer [redacted] ten tijde van het onderzoek op het onderhavige adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit één bouwlaag bestaat en een oppervlakte heeft van 102 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'wonen'.

Verder is gebleken dat deze woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op het platform Airbnb als '[redacted]'.

Uit onze administratie is gebleken dat aan u op 1 juli 2020 een B&B vergunning is verleend, waarmee u onder de voorwaarden en voorschriften, genoemd in artikel 3.3.7 van de verordening, een Bed & Breakfast mag exploiteren op het onderhavige adres.

Buitendienstonderzoek

Op 13 augustus 2020 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woonruimte. Tijdens het onderzoek hebben de toezichthouders zeven toeristen aangetroffen, afkomstig uit [redacted] 10.2.d en 10.2.g [redacted].

De toeristen hebben verklaard 10.2.d en 10.2.g [redacted]

De toezichthouders hebben echter enkele persoonlijke spullen van u in de woning aangetroffen. Het betrof een aantal spullen in de kledingkast in één van de slaapkamers, een rolkoffer en enkele spullen in een badkamermeubel. Verder hebben zij geconstateerd dat de woning bestaat uit twee slaapkamers, en hebben verdeeld over de betreffende slaapkamers in totaal zeven slaapplaatsen geteld.

Conclusie
Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat u in strijd heeft gehandeld met de voorwaarden en/of voorschriften van uw Bed & Breakfast vergunning. Zo wordt niet voldaan aan de voorwaarden dat aan maximaal vier toeristen mag worden verhuurd en de Bed & Breakfast over maximaal vier slaapplaatsen mag beschikken.
Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet.

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 volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. U bent als eigenaar verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Het in redelijke mate toezicht houden op de woning en het voorkomen van overtredingen van de Huisvestingswet behoort hiertoe. Zie hiervoor onder meer de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:707, te raadplegen via de website rechtspraak.nl.
2. De woonruimte wordt door u aangeboden op de website van Airbnb. Gelet hierop merken wij u aan als pleger van de vastgestelde overtreding.

Zienswijze en cautie
Bij brief van 27 augustus 2020 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 19 september 2020, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat de woning op 7 en 29 juli 2020 door de toezichthouders is bezocht. Op die data heeft u hen te woord gestaan. Het voorgaande maakt duidelijk dat er geen sprake is van woonfraude en dat u altijd thuis aanwezig bent. Uit de reservering blijkt dat er voor vier personen is geboekt. U stelt dat uit uw advertentie op Airbnb nadrukkelijk staat dat er een B&B kamer kan worden geboekt voor vier personen.
2. Nadat u de woning heeft verlaten, hebben uw gasten besloten om twee additionele personen toe te laten tot uw woning. Zij hebben eveneens gebruik gemaakt van uw woonkamer en privé kamer.

3. In de woning waren persoonlijke spullen van u aanwezig. Het gaat om een kast, welke niet door de toezichthouders zou zijn geopend. Er stond genoeg eten in om te koken.
4. U heeft inmiddels sloten op de woonkamer en uw privé kamer geplaatst zodat gasten hier geen toegang meer tot kunnen verkrijgen.
5. De hoogte van de boete is buiten proportioneel, mede in het licht van de eerdere bezichtigingen van de toezichthouders waarin alles prima was bevonden.
6. De andere gasten die u in uw woning heeft laten verblijven, hebben geen enkele keer gebruikt gemaakt van uw woonkamer. Zij verbleven tijdens hun verblijf enkel in de B&B ruimte.
7. Uw gasten hebben de toezichthouders meerdere malen erop gewezen dat u zo thuis kon komen en dat zij hierop wilden wachten alvorens zij de toezichthouders toegang tot de woning zouden verschaffen. De toezichthouders hebben hier geen gehoor aangegeven. U stelt dat de toezichthouders zichzelf op een onrechtmatige wijze toegang tot uw woning hebben verschaft, ondanks dat u op 7 en 15 juli 2020 uw telefoonnummer aan de betreffende toezichthouders heeft verstrekt.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Op 7 juli 2020 en 29 juli 2020 hebben onze toezichthouders geen bezoek gebracht aan de betreffende woonruimte. De stelling dat zij de woning hebben bezocht op deze data, volgen wij niet. De toezichthouders hebben de betreffende woning bezocht op 13 juli 2020. Op de laatstgenoemde datum hebben zij de woning niet betreden. Zij hebben u enkel kort via de intercom en vanuit het raam gesproken. U gaf toen aan dat u in een conference call zat en u op dat moment geen tijd had om de toezichthouders verder ter woord te kunnen staan. Daaropvolgend heeft u uw telefoonnummer verschaft, waarop zij u niet hebben gebeld. Op het moment van de constatering van de overtreding d.d. 13 augustus 2020 was u niet in de woning aanwezig. De toeristen hebben tevens verklaard 10.2.d en 10.2.g [redacted]. Zij hebben daarnaast verklaard dat 10.2.d en 10.2.g [redacted] Wij kunnen uw stelling dat u altijd thuis aanwezig was dan wel nachtverblijf houdt ten tijde van de toeristische verhuur dan ook niet volgen. Het feit dat de woning voor toeristen voor vier personen is aangeboden, doet niets af aan de omstandigheid dat er in de woning zeven personen verbleven.
2. Het boekingsbewijs laat zien dat er een reservering is gedaan voor vier personen. De toeristen hebben echter verklaard 10.2.d en 10.2.g [redacted] Daarnaast merken wij op dat er uit de recensies onder de advertentie op Airbnb op te maken valt dat er eerder een groep van zes personen in de woning is verbleven. Een recensie kan alleen worden achtergelaten indien er ook daadwerkelijk is geboekt. Het valt niet in te zien dat de recensie in dit geval niet overeenkomst met de werkelijkheid. Wij stellen vast dat in ieder geval op 13 augustus 2020 het maximale aantal toegestane personen van vier is overschreden.
3. De toezichthouders hebben inderdaad enkele persoonlijke spullen van u aangetroffen in de woning. 10.2.d en 10.2.g [redacted]. Wij verwijzen u hiervoor naar

het beeldverslag dat is bijgevoegd in het voornemen. De aanwezigheid van enkele persoonlijke spullen heeft echter geen invloed om wel of geen boete op te leggen, aangezien de boete hoofdelijk gebaseerd is op het overschreden aantal maximum gasten in de onderhavige woning. Het voorgaande is in strijd met de voorwaarden en voorschriften van uw B&B vergunning.

4. De door u verstrekte informatie nemen wij ter kennisgeving aan. Het feit dat u sloten heeft laten zetten op uw privékamer en de woonkamer, doet echter niets af aan de constatering door onze toezichthouders en de verklaring van de toeristen dat zij beschikten over de gehele woning ten tijde van het buitendienstonderzoek. Een boete betreft immers een punitieve sanctie en geen herstelsanctie.
5. De hoogte van de boete is door de wetgever vastgelegd in de Huisvestingsverordening. Het betreft een gefixeerd boetestelsel (conform artikel 5:46 lid 3 Awb), waarin door de wetgever per verschijningsvorm de hoogte van het boetebedrag is bepaald en waarbij de evenredigheids- en proportionaliteitsnormen reeds zijn verdisconteerd. In het geval van een geconstateerde overtreding dient het bestuursorgaan bij de hoogtebepaling van het boetebedrag uit te gaan van dit stelsel. Slechts indien de overtreder aannemelijk maakt dat de boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is, kan het bestuursorgaan een lagere boete vaststellen. In dit geval is niet gebleken dat er sprake is van een bijzondere omstandigheid om tot matiging van de boete over te gaan. De woning is niet eerder betreden dan het buitendienstonderzoek d.d. 13 augustus 2020, waardoor wij de stelling niet volgen dat eerder alles in orde is bevonden.
6. Dat volgens u, andere gasten, geen gebruik hebben gemaakt van de woonkamer doet niets af aan de geconstateerde overtreding. Op het moment van het onderzoek zijn er zeven toeristen aangetroffen die de beschikking hadden over de gehele woning, zonder dat zij u hebben gezien ten tijde van hun verblijf. Daarmee heeft u niet gehandeld conform de voorwaarden en of voorschriften welke zijn verbonden aan uw vergunning en de exploitatie van de B&B op het onderhavige adres.
7. De toezichthouders hebben de toegang woning gekregen met toestemming van de toeristen . U kunt dit nalezen op pagina 1 en 2 van het betreffende bijgevoegde Rapport van Bevindingen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling dient in beginsel uit te gaan van de juistheid van de ambtsedige rapportage. Dit is slechts anders indien zich bijzondere omstandigheden voordoen die nopen tot afwijking van dit uitgangspunt.[1] In dit geval hebben de toeristen volledige medewerking verleend ten tijde van de controle van de B&B d.d. 13 augustus 2020. 10.2.d en 10.2.g [redacted] Het feit dat u de toezichthouders hebt voorzien van uw telefoonnummer, houdt geen verband met het betreden van de onderhavige woning.

[1] Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State16 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1282.

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

Beslissing

- Wij merken u, de heer [redacted] geboren d.d. [redacted] ingeschreven op [redacted] te Amsterdam, aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 sub a van de wet. Gebleken is namelijk dat u bovengenoemde woonruimte aan de bestemming tot bewoning heeft onttrokken zonder dat hiervoor door burgemeester en wethouders een vergunning is verleend.

  In verband met de geconstateerde overtreding 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 tweede tabel is opgenomen in bijlage 3 van de verordening, voor een totaalbedrag van **€10.375,-**.

- 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 **€10.375,-** 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

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,

M. Bolkestein
b.a.
Hoofd Toezicht & Handhaving
Directie Wonen

Bezwaarclausule

Indien u meent dat u door dit besluit in uw belang bent getroffen, kunt u op grond van artikel 7:1, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam (faxnummer: (020)- 251 4544), bezwaarenberoep.wonen@amsterdam.nl. U wordt verzocht een kopie van deze brief bij uw bezwaarschrift te voegen. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit. Dit betekent dat niet tot invordering van de bestuurlijke boete zal worden overgegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

BIJLAGE

Wettelijk kader

Bovengenoemde woonruimte moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de verordening) worden aangemerkt als een aangewezen woonruimte als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet). Dit betekent dat het verboden is om de woonruimte zonder vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, aan de woonruimtevoorraad te onttrekken.

Ingevolge artikel 1 eerste lid aanhef onder sub i van de wet wordt 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.

Volgens artikel 21 sub a van de wet is het verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de verordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie zonder vergunning van burgemeester en wethouders aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.

Woningonttrekking is het aan de woningvoorraad onttrekken van een woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning.

Ingevolge artikel 3.1.1 eerste lid van de verordening wordt woonruimte als bedoeld in artikel 21 van de wet in de gemeente Amsterdam aangewezen:

a. alle zelfstandige woonruimte met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens;
b. alle zelfstandige woonruimte tot en met 200 huurpunten;
c. alle zelfstandige woonruimte met meer dan 200 huurpunten;
d. alle onzelfstandige woonruimte tot 750 huurpunten.

Ingevolge artikel 3.3.7 van de verordening gelden voor een Bed & Breakfast vergunning de volgende voorwaarden voorschriften:
1: a. de exploitant(en) van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft (of hebben) de woonruimte als hoofdverblijf en staat (of staan) in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte ingeschreven;
b. de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen;
c. de B&B beschikt over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten;
d. de B&B-woonruimte die ten behoeve van B&B wordt onttrokken is een deel van een zelfstandige woonruimte;
e. de woonruimte waarbinnen wordt onttrokken is niet in eigendom van een woningcorporatie;
f. de vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar;
g. de vergunning is exploitant- en woonruimtegebonden;
h. meer dan één exploitant, als bedoeld in onderdeel a, kan slechts wanneer deze exploitanten tot hetzelfde huishouden behoren; en,
i. ten aanzien van de exploitant(en) is in de afgelopen vijf jaar geen B&B-vergunning ingetrokken vanwege een recidive, het tweemaal schenden van de voorwaarden binnen drie jaar, als bedoeld in tabel 4 in bijlage 3.

2:a. de exploitant(en) waar de aanvraag betrekking op heeft, exploiteert (of exploiteren) de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;
b. in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;
c. de woonruimte wordt in de periode dat de vergunning geldig is niet aangeboden voor vakantieverhuur;
d. de B&B wordt gehouden in een deel van een zelfstandige woonruimte; en,
e. 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 overlastveroorzaker en eigenaar 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 stellen nadere regels met betrekking tot de oppervlakte-eisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.
4. In afwijking van het eerste lid, zijn de voorwaarden als bedoeld in het eerste lid, onderdelen b en e, en het tweede lid, onderdeel a, pas van toepassing na een duur van zes jaar indien artikel 3.3.8, tweede lid, van toepassing is. In dat geval gelden de tot 2020 geldende voorwaarden.

Ingevolge artikel 1 onder c van de verordening wordt een bed and breakfast gedefinieerd als; het tegen betaling in gebruik geven van een onzelfstandige woonruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte;

Ingevolge artikel 3.3.8 van de verordening geldt het volgende overgangsrecht voor een B&B:
1. In wijken waar op basis van artikel 3.3.5, tweede lid, is geloot, geldt voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld en zijn uitgeloot dat zij, mits zij voldoen aan de tot 2020 geldende voorwaarden, alsnog een vergunning ten behoeve van een B&B kunnen krijgen, met dien verstande dat de vergunning geldt voor zes jaar en de B&B mag worden geëxploiteerd onder de tot 2020 geldende voorwaarden.
2. Voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld geldt dat zij de B&B voor een duur van zes jaar mogen exploiteren onder de tot 2020 geldende voorwaarden, mits zij een vergunning als bedoeld in artikel 3.3.7 hebben.

Ingevolge artikel 3.3.8 van de verordening gelden, op basis van de tot 1 januari 2020 geldende Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, de volgende voorwaarden:
a. de hoofdbewoner de woonruimte als hoofdverblijf heeft en deze bewoner ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
b. de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;
d. vakantieverhuur in combinatie met B&B niet is toegestaan; en
e. De hoofdbewoner in de woning aanwezig moet zijn (nachtverblijf houdt) tijdens de verhuur aan gasten.

Ingevolge artikel 3.3.8b van de verordening gelden voor een vakantieverhuur vergunning de volgende voorwaarden en voorschriften:

1: a. de exploitant waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft de betreffende woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;

b. meer dan één exploitant, als bedoeld in onderdeel a, kan slechts wanneer deze exploitanten tot hetzelfde huishouden behoren;

c. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, is niet in eigendom van een woningcorporatie;

d. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt als bedoeld in het derde lid;

e. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend; en

f. de vergunning is exploitant- en woonruimtegebonden.

2: a. er wordt niet aan meer dan vier personen per nacht onderdak verleend;

b. de woonruimte wordt maximaal dertig nachten per kalenderjaar verhuurd;

c. de exploitant meldt het aantal nachten van iedere verhuring elektronisch bij burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;

d. 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 overlastveroorzaker en bewoner vooraf door de klager(s) en door burgemeester en wethouders op de overlast zijn 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 overtreding van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet.