Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummers: JB.23.018254.001 t/m .003

Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften ingediend door de heer P. Kleibrink, mevrouw M.P. Meijerink en de heer M. van Wingerden. De bezwaarschriften richten zich tegen het besluit met kenmerk Z/23/2233647 van 18 oktober 2023. Met dat besluit is een vergunning verleend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur voor het adres Anjeliersstraat 31A te Amsterdam.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- De bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- Het besluit van 18 oktober 2023, geldig tot 1 april 2024, ongewijzigd in stand te laten.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Aanleiding

Op 9 oktober 2023 is door mevrouw S. Campos Pacheco de Medeiros (hierna: vergunninghouder) een aanvraag ingediend voor het tijdelijk onttrekken van de woning voor vakantieverhuur voor het adres Anjeliersstraat 31A.

Op 9 oktober 2023 is deze vergunning verleend onder de in het besluit gestelde voorwaarden. De vergunning is geldig tot 1 april 2024. Het besluit is op 18 oktober 2023 verzonden naar vergunninghouder en het besluit is op 23 oktober 2023 gepubliceerd.

Tegen dit besluit is op 27 november 2023 online bezwaar ingediend door de heer P. Kleibrink. Vervolgens heeft mevrouw M.P. Meijerink op 28 november 2023 online bezwaar gemaakt. Tot slot heeft de heer M. van Wingerden op 29 november 2023 online bezwaar ingediend. Bezwaarmakers zijn telefonisch gehoord.

3. Ontvankelijkheid

Voordat wij de bezwaren inhoudelijk kunnen dan wel mogen bespreken moeten wij beoordelen of de bezwaren ontvankelijk zijn. Daarbij beoordelen wij of de bezwaarmakers belanghebbende zijn in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

De vergunning is volgens de publicatie op 18 oktober 2023 verzonden naar aanvrager. Bezwaarmakers hebben respectievelijk op 27 november 28 november en 29 november 2023 online een bezwaarschrift ingediend en daarmee zijn zij tijdig opgekomen tegen het besluit waarmee de vergunning voor vakantieverhuur is verleend.

De heer Kleibrink woont op het adres Anjeliersstraat 31C en mevrouw Meijerink en de heer Van Wingerden wonen op het adres Anjeliersstraat 29B. Bezwaarmakers wonen daarmee in de directe omgeving en binnen 50 meter van het adres waarvoor de vakantieverhuurvergunning is verleend. Bezwaarmakers kunnen daarom als belanghebbenden worden aangemerkt.

Nu de bezwaarschriften ook voor het overige voldoen aan de eisen die de Awb daaraan stelt, achten wij deze bezwaren ontvankelijk. Wij kunnen de bezwaren daarom inhoudelijk behandelen.

4. Bezwaren

De ingediende bezwaren houden kort samengevat het volgende in:

- **Leefbaarheid komt in het gedrang**
  Er zijn al diverse vakantieverhuurvergunningen verleend aan naburig gelegen panden, te weten Anjeliersstraat 3, 39 en 45. Er zijn reeds voldoende faciliteiten in Amsterdam aanwezig voor toeristische overnachtingen. De gemeente wil werken aan 'de balans tussen de drukte van bezoekers en de leefbaarheid voor bewoners'. Het verlenen van deze vergunning draagt echter niet bij aan het verbeteren van de leefbaarheid voor bewoners. Neem daarbij in ogenschouw dat de leefbaarheid voor bewoners in dit gebied periodiek al onevenredig extra onder druk staat door overlast van evenementen zoals de Gay Pride en Koningsdag;
- **Extra geluidsoverlast in binnentuin**
  Vakantieverhuur zorgt voor extra geluidsoverlast met name in de tuin die werkt als een klankkast voor het hele binnenterrein;
- **Sociale onveiligheid gezamenlijke ruimtes**
  Medebewoners worden ongewenst geconfronteerd met toeristen in de centrale entree/trappenhuis. De sleutel voor de gezamenlijke entree/centrale trappenhuis zal gedeeld moeten worden met toeristen. Dit geeft onnodig risico op diefstal/verlies en een onveilig gevoel voor bewoners en hun kinderen;
- **Vakantieverhuur is in strijd met de splitsingsakte van de VvE**
  Er heeft geen overleg plaatsgevonden met de Vereniging van Eigenaren (VvE) over de voorgenomen vakantieverhuur en daarom is hiervoor geen toestemming verleend door de VvE. Vakantieverhuur is in strijd met de splitsingsakte van de VvE.

5. Horen

De secretaris van de bezwaarschriftencommissie heeft bezwaarmakers in de gelegenheid gesteld de bezwaren toe te lichten of aan te vullen. Bezwaarmakers zijn telefonisch gehoord.

De heer Kleibrink heeft het volgende aangevoerd.

"De VvE heeft geen toestemming gegeven. In de buurt zijn al meerdere objecten verhuurd voor korte termijn en dat geeft overlast. Dat is niet wenselijk. Vanuit de VvE is het merendeel tegen vakantieverhuur. Het is niet buurvriendelijk dat dit achter de rug van de buren om is geregeld. Het was wenselijk als het vooraf kenbaar was gemaakt. De VvE is niet op de hoogte gesteld en het is in strijd met de regelgeving van de VvE.

De eigenaar heeft twee weken verhuurd wat de VvE heeft gedoogd hangende het bezwaar. Toen heeft de gast het licht aan laten staan. Dat is potentieel brandgevaar. De eigenaar was niet aanwezig en het licht stond 24 uur per dag aan. Toen is contact gezocht met de eigenaar en vervolgens heeft zij iemand ingeschakeld. Ik wil hiermee niet geconfronteerd worden. Ik heb hier dan werk aan. Dit is een vorm van overlast."

De heer Van Wingerden heeft het volgende aangevoerd.

"Het voornaamste bezwaar is dat de splitsingsakte vakantieverhuur niet toestaat vanwege de bestemming wonen. De rechter heeft ook bepaald dat vakantieverhuur niet mag in verband met de splitsingsakte. Waarom houdt de gemeente hier geen rekening mee?

Wij zijn bang voor overlast in de binnentuin. De eigenaar heeft in december al huurders gehad die het vuilnis verkeerd hebben aangeboden. Dit hebben wij toen gemeld en dan zegt de eigenaar sorry, maar wij hebben er weinig vertrouwen in. Ook vanwege de kleine kinderen die hier wonen geeft het een gevoel van onveiligheid en voelt het bedreigend als er steeds vreemden in het huis zitten. Het is een drukke straat. Ook zijn er feestjes van de eigenaar zelf. Via de binnentuin is sprake van een klankkast. Onze woning grenst aan 31A."

Mevrouw Meijerink gaf aan dat zij begrijpt dat de publiekrechtelijke regels van de gemeente los staan van de civielrechtelijke regels van de VvE maar dat dit wel een lastige situatie oplevert voor de VvE. Het is vervelend dat de VvE moet handhaven. Binnenkort is er weer een VvE vergadering en de hoop is dat het dan kan worden opgelost. Zij gaf tot slot aan graag alsnog een beslissing op bezwaar te willen ontvangen.

6. Wet- en regelgeving

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

7. Overwegingen

Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen en overwegen als volgt.

7.1 Bestreden besluit

In het bestreden besluit wordt overwogen dat de aanvraag is getoetst en voldoet aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Algemene wet bestuursrecht. Om die reden kan volgens u een vergunning worden verleend.

7.2 Huisvestingsverordening
De regels voor een vergunning voor vakantieverhuur liggen vast in de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: HVV 2020) en de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: Nadere regels).

Het verhuren van een woonruimte ten behoeve van vakantieverhuur is vergunningplichtig. Om de leefbaarheid en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te beschermen heeft de gemeenteraad een aantal voorwaarden vastgesteld in de Huisvestingsverordening, waaraan moet zijn voldaan om een vakantieverhuurvergunning te kunnen krijgen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, worden aan de vergunning voorschriften verbonden.

Op grond van art. 5.1 lid 3 HVV 2020 moet een aanvraag beoordeeld worden op grond van de Huisvestingsverordening zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag. In dit geval moet de aanvraag dus beoordeeld worden op grond van de HVV 2020 zoals die op 7 oktober 2023 gold. De HVV 2020 versie vanaf 16 januari 2023 is daarom van toepassing.

Bij de verlening van deze vergunning geldt dat moet worden voldaan aan de elf voorwaarden en voorschriften, die zijn opgenomen in artikel 3.9.5 lid 1 en 2 HVV 2020. Wij hebben geconstateerd dat deze voorwaarden en voorschriften zijn genoemd in het besluit van 7 oktober 2023.

7.3 Overwegingen naar aanleiding van de bezwaren
<u>Overlast, leefbaarheid en sociale veiligheid</u>
Bezwaarmakers geven aan dat zij door vakantieverhuur overlast verwachten en de leefbaarheid van de woonomgeving negatief wordt beïnvloed. Zij vrezen extra geluidsoverlast in de binnentuin. Een gast heeft het licht aan laten staan en dat is potentieel brandgevaar. Ook heeft een gast het vuilnis verkeerd aangeboden. Toeristen/vreemden in de gemeenschappelijke ruimten bezorgen omwonenden een onveiliger gevoel.

Wij overwegen dat aan de vergunning voorschriften zijn verbonden waar vergunninghouder zich aan dient te houden om de leefbaarheid te borgen. Vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu optreedt. De regelgeving bepaalt dat er sprake is van onaanvaardbare inbreuk indien:
I.er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; én,
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.

Aan deze beide voorwaarden is op dit moment niet voldaan. Weliswaar hebben bezwaarmakers aangegeven hinder te hebben ervaren door gasten die het licht hebben aan laten staan en verkeerd aangeboden afval, maar zij hebben niet onderbouwd dat sprake is van aantoonbare overlast van de vakantieverhuur op het betreffende adres. Bezwaarmakers hebben namelijk niet op grond van objectieve feiten en omstandigheden aangetoond dat sprake is van een overlastsituatie ten aanzien van dit adres. De vrees voor geluidsoverlast is ook onvoldoende. Bij het stadsdeel is geen klachtendossier bekend en er is geen objectieve constatering dat sprake was van overlast of een wettelijke overtreding op het betreffende adres.

Dat sprake zou zijn van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu is gelet op het voorgaande niet aangetoond.

Alleen de vrees voor de aantasting van de sociale veiligheid is geen omstandigheid die zo bijzonder is dat moet worden afgeweken van het beleid. Bovendien mag de woning maximaal dertig nachten per jaar worden verhuurd aan toeristen. Voor het overgrote deel van het jaar wordt de woning bewoond door de vergunninghouder die op dat adres hoofdverblijf houdt.

Wij overwegen dat met het stellen van een maximum van vier personen en maximaal dertig nachten per jaar een balans is gezocht tussen het belang van de aanvrager van de vergunning en het belang van de samenstelling en het behoud van de woningvoorraad en de daarmee samenhangende leefbaarheid.

Om overlast en druk op woongebieden te voorkomen zijn voorschriften verbonden aan de vergunning. Eén van deze voorschriften is dat door de vakantieverhuur geen onaanvaardbare inbreuk mag optreden op een geordend woon- en leefmilieu van de omgeving van de woonruimte. De voorschriften geven aan omwonenden ook mogelijkheden om een handhavingsverzoek in te dienen in geval de voorschriften niet worden nageleefd. Als omwonenden overlast ervaren of als vergunninghouder zich niet aan de overige voorschriften houdt, kan dit gemeld worden bij de gemeente via meldingen.amsterdam.nl. De gemeente kan dan een handhavingstraject starten en indien daar aanleiding toe is boetes opleggen en/of de vergunning intrekken. Zie voor meer informatie hoe een handhavingsverzoek kan worden ingediend de website via https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/wat-is-het-verschil-tussen-een-melding-en-een-handhavingsverzoek-31cf8-kp.

Wij concluderen dat de bezwaren geen doel treffen.

<u>Aantal vakantieverhuurvergunningen in de buurt en faciliteiten voor toeristische overnachtingen</u>
Daarnaast stellen bezwaarmakers dat er al diverse vakantieverhuurvergunningen in de buurt zijn verleend en in Amsterdam al voldoende faciliteiten voor toeristische overnachtingen aanwezig zijn. In dit verband merken wij het volgende op.

De gemeente wil de verhuur aan toeristen beheersen om de woonruimtevoorraad en leefbaarheid te beschermen. Het instrument hiervoor is de vergunningplicht voor onder andere vakantieverhuur op grond van de HVV 2020. Die was er eerder niet. Het doel van de vergunningplicht voor toeristische verhuur van woonruimte is het onder voorwaarden kunnen toestaan van deze activiteit en daarmee het realiseren van een balans tussen wonen en de toeristische verhuur van woonruimte. Iedereen die aan de voorwaarden van de vergunning voldoet, komt in beginsel in aanmerking voor een vergunning. Eén van de regels is dat een woning voor maximaal dertig nachten per jaar mag worden verhuurd. De vergunningplicht op grond van de HVV 2020 maakt het aldus mogelijk om aan vakantieverhuur te doen, zij het in beperkte zin, namelijk voor maximaal dertig nachten per jaar aan maximaal vier personen.

Hoewel voor een omzettingsvergunning een wijk- en pandquotum van toepassing is, geldt voor een vakantieverhuurvergunning geen quotum. Het aantal te verlenen vergunningen voor vakantieverhuur is daarmee niet gemaximaliseerd.

Wij overwegen dat er via deze bezwaarprocedure geen bezwaar kan worden gemaakt tegen het beleid. Standpunten met betrekking tot het beleid kunnen kenbaar worden gemaakt bij de gemeenteraad via een zienswijze wanneer een voorstel tot wijziging van de Huisvestingsverordening ter inzage wordt gelegd.

Ontbreken contact vanuit vergunninghouder
Eén van de bezwaarmakers gaf aan dat vergunninghouder de medebewoners en de VvE niet heeft geïnformeerd over de aanvraag en het voornemen de woning te verhuren aan toeristen.

Bij het doorlopen van de aanvraag wordt aanvrager gewezen op het vooraf informeren van de buren en het achterlaten van telefoonnummers zodat de vergunninghouder of iemand anders namens de vergunninghouder kan ingrijpen bij overlast. Dit is overigens geen voorwaarde bij de verlening van de vergunning.

Regels van de VvE
De laatste bezwaargrond betreft het verlenen van een vakantieverhuurvergunning in strijd met de splitsingsakte van de VvE. In dit verband overwegen wij het volgende.

De omstandigheid dat de VvE geen vakantieverhuur toestaat of dat de eigenaar geen toestemming heeft gekregen, is geen reden om de vergunning af te wijzen. Dit is dan ook geen weigeringsgrond. Wij hebben in deze bezwaarprocedure geen mogelijkheden om een eventueel verbod in het reglement van de VvE op het gebruik van het appartement voor vakantieverhuur een rol te laten spelen. Dat ziet namelijk op een civielrechtelijke kwestie. De regels van de gemeente (publiekrechtelijk) staan dus los van de regels van de VvE (civielrechtelijk).

Aanvrager wordt bij het doorlopen van de aanvraag erop gewezen op te letten of vakantieverhuur is toegestaan door de VvE. De vergunning voor vakantieverhuur laat dus onverlet dat vergunninghouder nog eventueel toestemming van de VvE nodig heeft. Toestemming van de VvE is geen voorwaarde bij de verlening van de vergunning. De vergunning komt niet in de plaats van die benodigde toestemming. Het is aan de VvE om op grond van haar eigen regels handhavend op te treden tegen de eigenaar.

Wij concluderen dat de regels van de VvE niet aan de vergunningverlening in de weg staan.

Wij overwegen dat is voldaan aan de voorwaarden en voorschriften zoals genoemd in de HVV 2020. Er zijn geen omstandigheden gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorwaarden en voorschriften is voldaan. Ook is ons niet gebleken van omstandigheden die aanleiding geven om de gevraagde vergunning te weigeren.

8. Conclusie

Gezien de bovenstaande overwegingen adviseren wij om:

- De bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- Het besluit van 18 oktober 2023, geldig tot 1 april 2024, ongewijzigd in stand te laten.

Amsterdam, 7 maart 2024

de voorzitter, de secretaris,





C. Schölvinck L.H. van Klooster

Bijlage: juridisch kader

HUISVESTINGSWET, artikel 23 a t/m 23 h

HUISVESTINGSVERORDENING AMSTERDAM 2020, zoals deze gold op 7 oktober 2023 (HVV 2020 versie vanaf 16 januari 2023)

AFDELING III TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE

Artikel 3.7.1 Werkingsgebied
Als woonruimten als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid, van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.

Artikel 3.7.3 Nachtencriterium en meldplicht vakantieverhuur
1. Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor meer dan dertig nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor vakantieverhuur.
2. Onverminderd artikel 3.7.2 en het eerste 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.
3. Burgemeester en wethouder kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtencriterium van nul nachten geldt, betekenende een verbod op vakantieverhuur.

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

Artikel 3.8.2 Melding vakantieverhuur
Een melding als bedoeld in artikel 3.7.3, tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.9.1 Weigeringsgronden vergunning vakantieverhuur
1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 wordt geweigerd, indien:
a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsproblemen door het openbaar bestuur;
b. de aanvrager al een vergunning voor een B&B heeft;
c. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;
d. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden; of,
e. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel f.

2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 kan worden geweigerd indien ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikelen 3.1.1, derde lid, 3.7.4 of 3.7.5 is ingetrokken.

Artikel 3.9.3 Intrekken vergunning
1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 en 3.7.5 intrekken, indien:
a. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
b. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden en/of voorschriften;
c. niet wordt voldaan aan de registratieplicht, bedoeld in artikel 3.7.2;
d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of
e. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.
2. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 intrekken, indien niet wordt voldaan aan het nachtencriterium of de meldplicht, bedoeld in artikel 3.7.3, eerste respectievelijk tweede lid.
In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5. intrekken, indien niet binnen één jaar, nadat de beschikking is afgegeven, gebruik is gemaakt van de vergunning;
4. Burgemeester en wethouders kunnen verleende vergunningen als bedoeld in artikel 3.7.4 en 3.7.5 wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging of intrekking nodig maken.

Artikel 3.9.1 Weigeringsgronden vergunning vakantieverhuur
1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 wordt geweigerd, indien:
a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsproblemen door het openbaar bestuur;
b. de aanvrager al een vergunning voor een B&B heeft;
c. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;
d. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden; of,
e. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel f.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 kan worden geweigerd indien ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikelen 3.1.1, derde lid, 3.7.4 of 3.7.5 is ingetrokken

Artikel 3.9.5 Voorwaarden en voorschriften vergunning vakantieverhuur
1. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 gelden de volgende voorwaarden:

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.
2. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 gelden 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 geldig registratienummer te vermelden, het nachtencriterium en de meldplicht, bedoeld in 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 wordt 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 is sprake 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 wethouder kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtencriterium van nul nachten geldt, betekenende een verbod op vakantieverhuur.
4. Burgemeester en wethouders kunnen een andere geldigheidstermijn verbinden aan de vergunning dan de termijn genoemd in het eerste lid, onderdeel d.