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 Amsterdam

**AANGETEKEND EN PER GEWONE POST**

Datum 06 MEI 2021
Ons kenmerk 5.1,2,e
Behandeld door 5.1,2,e gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete voor het niet melden van vakantieverhuur inzake de woning op het adres:** 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 is de woning onttrokken aan de woonruimtevoorraad, terwijl daarvoor geen vergunning is verleend. Dit gebruik is in strijd met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet. Vanwege deze overtreding hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **€14.500-,**. euro 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 Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de 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/privacy.

**Onderzoek**

*Aanleiding*

Naar aanleiding van een digitaal onderzoek is gebleken dat de onderhavige woonruimte wordt aangeboden voor vakantieverhuur. Als gevolg hiervan is besloten om nader onderzoek te doen naar de onderhavige woonruimte.

*Administratief vooronderzoek*

Volgens de Basisregistratie staan er ten tijde van het onderzoek twee personen, waaronder ook u, 5.1,2,e op het onderhavige adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit één bouwlaag en drie kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 96 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'Wonen'.

Verder is gebleken dat deze woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op: Airbnb als "5.1,2,e en wordt aangeboden door "5.1,2,e ".

Uit onze administratie is gebleken dat u niet in het bezit bent van een Bed & Breakfast vergunning.

*Digitaal onderzoek*

5.1,2,d

5.1,2,e

*Omschrijving woning:*

De toezichthouder heeft geconstateerd dat de woning volgens de advertentie wordt omschreven als:

Na een fascinerende dag in het stadscentrum, dat op slechts 15-20 minuten met de metro 54 rechtstreeks ligt, kun je een ontspannen wandeling maken in de prachtige omgeving. Of misschien wilt u gaan zwemmen in het prachtige meer, dat deel uitmaakt van het gezellige park in de buurt. Terwijl u kunt genieten van alles wat Amsterdam te bieden heeft, kunt u ontsnappen aan de drukte van de stad wanneer u maar wilt.

*De ruimte*

De woning is gelegen op de derde en tevens bovenste verdieping en biedt privacy en rust. Gelegen in een van de groenste wijken in Amsterdam, is ons 3 slaapkamer appartement in Amsterdam Gaasperdam de perfecte plek om te verblijven als je op zoekt bent naar een landelijk gevoel in de stad. Zelfs een lekker diner in het klassieke en pittoreske dorpje Abcoude is slechts vijf minuten rijden. Heb je 's avonds nog wat actie nodig? De Ziggodome, Heineken Musicial Hall, de Amsterdam Arena en diverse leuke restaurants zijn vlakbij. Ook Schiphol is gemakkelijk bereikbaar met bus 300 en duurt 25 minuten van de trein in slechts 15 minuten. Er zijn ook veel gratis parkeermogelijkheden.

De woning is gelegen op de derde en tevens bovenste verdieping van een kleinschalig complex uit 1983. Dit appartement biedt privacy en rust. De keuken is modern en uitgerust met een vaatwasser, een brander, een oven, een wasmachine en ander keukengerei dat u nodig heeft om te koken. De ruime woonkamer (34,2 m2) heeft een zeer hoog plafond. Er is dus veel natuurlijk licht door de grote ramen. Dit in combinatie met een panoramisch uitzicht zorgen ervoor dat u zich thuis voelt.

Het ruime dakterras is op het oosten gesitueerd, zodat u 's ochtends samen met een kopje koffie omringd door groen kunt genieten van de ochtendzon. Grenzend aan de keuken is een balkon, dat op het westen is gelegen en waar 's middags de zon schijnt.

*Toegang voor gasten*

U heeft toegang tot het hele appartement behalve de andere slaapkamers.

*Andere dingen waar je op moet letten*

Ik heb een kleine en erg aardige hond. dit is een appartement met 3 slaapkamers, dus andere gasten kunnen er ook zijn tijdens uw verblijf in de 3. slaapkamer. Daarnaast bied ik een ontbijt aan voor 15 euro voor 2 personen met een keuze uit verschillende componenten, waaronder warme en koude dranken.

Parkeerplaatsen zijn voor de deur gratis.

Metrostation Gein en bus zijn op loopafstand. Voor ontspanning kunt u wandelen, joggen, picknicken of zwemmen op de Gaasperplas.

5 minuten lopen is een grote sportschool en een grote supermarkt waar u uw dagelijkse boodschappen kunt doen, evenals 4-5 andere kleine winkels met verschillende dingen. Bovendien is een metrostation verderop een klein winkelcentrum en op ongeveer 5 minuten met de metro een heel groot commercieel winkelcentrum

De Arena, Ziggo Dome, Heineken Music Hall, een bioscoop waar films in originele taal worden vertoond en een groot winkelcentrum met veel bekende boetiekjes is een paar haltes met de

metro. De Rai is ook slechts 15 minuten met de metro. Als je even weg wilt van de stad, zijn er een paar leuke dorpjes in de buurt die met de auto te bereiken zijn.
Openbaar vervoer is regelmatig beschikbaar tot ongeveer middernacht, daarna zijn er nachtbussen. De Nederlandse OV-website 9292 is ook in het Engels en begeleidt u van deur tot deur naar al uw bestemmingen.

*Conclusie*
Gelet op het feit dat u een Bed & Breakfast exploiteert op het onderhavige adres, terwijl u niet in het bezit bent van een onttrekkingsvergunning, stellen wij vast dat de woonruimte op illegale wijze is onttrokken aan de woonruimtevoorraad. Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet.

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

**Toerekening/ overtreder**
De gedragingen met betrekking tot de vastgestelde overtreding rekenen wij toe aan u, in verband met het volgende:

1. Indien de woning, waarover u de feitelijke beschikking heeft als eigenaar en hoofdbewoner, zonder de vereiste vergunning wordt verhuurd, wordt dat u toegerekend. U bent immers verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning en wordt met het gebruiksrecht op de woning, aangemerkt als overtreder. Tevens kan, gelet op het feit dat u eigenaar en hoofdbewoner bent, de exploitatie van de Bed & Breakfast niet anders dan met uw medeweten geschieden.
2. U verricht de feitelijke handelingen die verband houden met de exploitatie van de Bed & Breakfast. U wordt als host genoemd op de website van Airbnb. Daarmee kunt u worden aangemerkt als pleger van de overtreding.

**Zienswijze en cautie**

Bij brief van 4 december 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 21 december 2020, zakelijk weergegeven en voor zover voor deze procedure van belang, het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat de verhuur tot 1 juli 2020 zonder problemen verliep. De B&B was keurig aangemeld en toeristenbelastingen heeft u ook afgedragen. Na 1 juli zijn er drie maal gasten ontvangen die konden verblijven voor een lage prijs. U geeft aan dat u in de weer bent geweest met het aanvragen van de vergunning, maar uit onhandigheid en het feit dat u buitenlandse bent, is hierin iets niet goed gegaan. Hierbij geeft u aan dat het bovenstaande niet met opzet heeft gedaan.
2. Naar aanleiding van het voornemen heeft u de B&B onmiddellijk gestaakt. De advertenties zijn geblokkeerd, maar u beoogt nog wel een vergunning te verkrijgen. Tevens geeft u aan dat u voldoet aan alle overige voorwaarden die worden gesteld aan de exploitatie van een B&B. In het bijzonder geeft u daarbij aan dat u altijd nachtverblijf heeft gehad ten tijde van de toeristische verhuur.
3. U stelt dat het boetebedrag buiten alle proporties in, gelet op de volgende omstandigheden. De B&B werd voor 1 juli 2020 in zijn geheel legaal geëxploiteerd. U bent bezig geweest met de vergunningsaanvraag, maar door onhandigheid en het feit dat het voor een buitenlander allemaal wat ingewikkelder is, heeft u vooralsnog geen vergunning verkregen. Tevens geeft u aan dat er slechts geringe inkomsten met de B&B zijn gerealiseerd. Ook doet u een beroep op de uitspraak van de Afdeling die is gedaan op 2 december 2020, waarin het opleggen van de maximale boete onrechtmatig is geoordeeld in gevallen waarbij een bedrijfsmatig karakter van de overtreding ontbreekt. Ten slotte geeft u aan dat u uw financiële positie nader kan onderbouwen.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. De stelling dat u uw B&B voor 1 juli 2020 keurig had aangemeld, u toeristenbelasting heeft afgedragen, maakt niet er sprake is van een rechtmatige exploitatie. U geeft aan dat u in de weer bent geweest met de vergunningsaanvraag en was ook op de hoogte van deze verplichting. Het staat vast dat u uw woning heeft verhuurd aan toeristen, zonder dat u in het bezit was van een vergunning. Van een rechtmatige exploitatie kan zonder meer niet gesproken worden. Ook de omstandigheden dat u buitenlands bent of dat u de overtreding niet met opzet heeft begaan , ontslaat u niet van uw plicht om over de betreffende onttrekkingsvergunning te beschikken. De stelling dat u verder voldoet aan alle voorwaarden, kunnen wij niet volgen. 5.1,2,d [redacted] 5.1,2,d [redacted] Het voorgaande heeft u verder niet voldoende weerlegd.

2. De omstandigheid dat u de B&B heeft gestaakt, maakt nog niet dat u op het moment van het onderzoek in overeenstemming heeft gehandeld met de geldende wet- en regelgeving. Het opleggen van een boete betreft een punitieve sanctie, en is dan ook niet gericht op het beëindigen dan wel het voorkomen van de overtreding. 5.1,2,d 5.1,2,d 5.1,2,d In uw zienswijze heeft u het bovenstaande niet weerlegd. Hieruit blijkt dat u eveneens niet heeft voldaan aan de voorwaarde dat u nachtverblijf dient te hebben ten tijde van de verhuur aan toeristen. De stelling dat u voldoet aan de andere voorwaarden van B&B volgen wij dan ook niet.
3. In uw zienswijze doet u een beroep op de uitspraak van de Raad van State van 2 december 2020. Naar aanleiding van de betreffende uitspraak, hebben wij de hoogte van het voorgenomen boetebedrag in heroverweging genomen. In de beoordeling is gekeken naar het verschil tussen de voorwaarden die er zijn ter bescherming van de woningvoorraad en de voorwaarden die te maken hebben met de leefbaarheid en de administratieve controle alsmede de door u aangevoerde feiten en omstandigheden. In uw geval is er sprake van twee overtredingen. 5.1,2,d 5.1,2,d 5.1,2,d Hierdoor is de leefbaarheid in het geding. Daarbij is er sprake van een overtreding van administratieve aard, te weten het exploiteren van een Bed & Breakfast zonder te beschikken over de vereiste vergunning. Op basis hiervan is besloten het boetebedrag te matigen op grond van artikel 5:46 lid 3 Awb tot een bedrag van **€14.500-,**.

   U geeft weliswaar aan dat u uw financiële positie nader kan onderbouwen, maar heeft verder geen concrete gegevens overlegd over uw inkomsten of uitgaven in de afgelopen jaren. Nu, u onvoldoende inzicht heeft gegeven in uw financiële situatie om tot verdere matiging van een boete te komen, stellen wij vast dat niet is gebleken van een geringe financiële draagkracht. Daarnaast willen wij u erop attenderen dat het mogelijk is om een betalingsregeling overeen te komen. Zie hierover meer informatie onder het kopje 'Overige informatie'.

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 ingeschreven op het adres 5.1,2,e 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 vierde tabel is opgenomen in bijlage 3 van de verordening, voor een totaalbedrag van: € 20.750

Naar aanleiding van de betreffende uitspraak, hebben wij de hoogte van het voorgenomen boetebedrag in heroverweging genomen. In de beoordeling is gekeken naar het verschil tussen de voorwaarden die er zijn ter bescherming van de woningvoorraad en de voorwaarden die te maken hebben met de leefbaarheid en de administratieve controle alsmede de door u aangevoerde feiten en omstandigheden. In uw geval is er sprake van twee overtredingen, te weten het verhuren van uw woning aan toeristen zonder daartoe te beschikken over de vereiste vergunning, en het niet houden van nachtverblijf ten tijde van de toeristische verhuur. Deze overtredingen achten wij minder ernstig dan dat woonruimte ongecontroleerd uit de woonruimtevoorraad verdwijnen.
Op basis hiervan is besloten het boetebedrag te matigen op grond van artikel 5:46 lid 3 Awb tot een bedrag van **€14.500-,**.

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 **€14.500,-,** 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.

Ingevolge 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

b.a.
M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
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 schorsende werking. Dat wil zeggen: er wordt niet tot invordering van de bestuurlijke boete gegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

**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

## 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 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.

Door de verhuur van de woonruimte aan toeristen is er sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. Uit de verhuur aan toeristen volgt namelijk dat de woonruimte niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad is onttrokken. De woonruimte wordt door de verhuur aan toeristen gebruikt voor een ander doel dan voor bewoning. Dat iemand in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte staat ingeschreven en aldaar zijn hoofdverblijf heeft, doet geen afbreuk aan het feit dat de woonruimte gedurende de verhuur niet als woonruimte kan worden gebruikt en derhalve is onttrokken.

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 3.3.8b gelden de volgende voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur:
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 een overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder sub c van de wet.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de wet, steunt 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.