Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]

T.a.v. [redacted]

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 30 AUG. 2019
Ons kenmerk [redacted]
Behandeld door Mevrouw [redacted] afdeling Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage 2x rapport van bevindingen en beeldverslag
Onderwerp **Voornemen last onder dwangsom inzake de woning:** [redacted]

Geachte heer [redacted]

Op 10 en 12 augustus 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woningen op de adressen [redacted] waarvan u de eigenaar bent. Uit het onderzoek is gebleken dat deze woningen op onrechtmatige wijze worden verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 van de Huisvestingswet. Daarom zijn wij voornemens u een last onder dwangsom op te leggen teneinde de overtreding te beëindigen en herhaling van de overtreding te voorkomen. In deze brief leest u de details van ons voorgenomen besluit.

Woningen zijn om in te wonen
In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woningen. Toeristische verhuur is slechts mogelijk, indien wordt voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden kunt u vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening.

Wanneer woningen in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, worden deze gezien als illegale hotels. Het onttrekken van woningen uit de woonruimtevoorraad is in 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/privacy.

Onderzoek

Aanleiding

Op 8 augustus 2019 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woningen op de adressen [redacted]. Volgens de melder zou er sprake zijn van toeristische verhuur aan vier tot acht personen. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woningen.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat [redacted] B.V. eigenaar is van de onderhavige woningen. U, de heer [redacted], bent algemeen directeur van deze B.V.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek geen personen op de adressen [redacted] ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning op het adres [redacted] uit één bouwlaag en één kamer bestaat, en een oppervlakte heeft van 27 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming wonen.

Uit de BAG is gebleken dat de woning op het adres [redacted] uit drie bouwlagen en drie kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 79 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming wonen.

Voor de adressen [redacted] wordt op de website booking.com reclame gemaakt onder de naam '[redacted]'. Op booking.com wordt aangegeven dat het beheer van de woningen valt onder [redacted] en dat er meerdere teamleden stand-by staan om antwoord te geven op alle vragen omtrent de verhuur.

Buitendienstonderzoek

Op 10 en 12 augustus 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woningen.

[redacted]

In de woning is een logiesverblijf aangetroffen. In dit logiesverblijf hebben de toezichthouders vijf toeristen uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted]. In dit logiesverblijf zijn zes slaapplaatsen aangetroffen. De toeristen hebben verklaard 10.2.d en 10.2.g [redacted]

[redacted]

In de woning op het adres [redacted] is een logiesverblijf aangetroffen. In dit logiesverblijf hebben de toezichthouders drie toeristen uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted]

De toezichthouders zijn maandagochtend met de brandweer teruggegaan naar de logiesverblijven om de brandveiligheid te controleren.

[redacted]

Op 12 augustus 2019 hebben de toezichthouders in het logiesverblijf dezelfde groep toeristen aangetroffen als op 10 augustus 2019.

[redacted]

Op 12 augustus 2019 hebben de toezichthouders in het logiesverblijf een toerist uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted]

Op basis van de constateringen komen wij tot de conclusie dat dit logiesgebouw uit twee logiesverblijven bestaat met negen slaapplaatsen. Er zijn in totaal acht toeristen aangetroffen.

Sluiting

Bij besluit van 12 augustus 2019 zijn de logiesverblijven gesloten middels toepassing van bestuursdwang wegens een vlucht- en brandonveilige situatie.

Conclusie

Gelet op het feit dat op de adressen [redacted] toeristen zijn aangetroffen [redacted] 10.2.d en 10.2.g [redacted] stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik. Hiermee zijn de woningen zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken, hetgeen in strijd is 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:

1. Uit het Kadaster blijkt dat [redacted] eigenaar is van de woningen. Volgens vaste rechtspraak is de eigenaar van een woning verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Het voorkomen van overtredingen van de wet behoort hiertoe. Zie hiervoor onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1219, te raadplegen via de website rechtspraak.nl.
2. De woningen worden door u, in de hoedanigheid van [redacted] op booking.com aangeboden. Daarnaast werd in de woning onder de tablet een wit a4 blaadje aangetroffen met daarop uw voornaam [redacted] en uw telefoonnummer als contactpersoon van de toeristen. Wij merken u daarom aan als pleger van de overtreding.

Legalisatie niet mogelijk
De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuwe kaders van het hotelbeleid van Amsterdam vastgesteld en omgevormd tot het 'overnachtingsbeleid'. De kern van dit beleid is een stevige rem op nieuwe hotelontwikkeling. Een strikt 'Nee, tenzij...beleid' voor hoteluitbreiding maakt deel uit van het nieuwe overnachtingsbeleid. Legalisatie van de overtreding is dan ook niet mogelijk.

Grondslagen en handhavingsplicht
Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet zijn wij bevoegd om aan u een last onder bestuursdwang op te leggen. Ingevolge artikel 5:32 lid 1 van de Awb kan een bestuursorgaan dat bevoegd is een last onder bestuursdwang op te leggen in plaats daarvan aan de overtreder een last onder dwangsom opleggen.

Op grond van de huidige rechtspraak zijn wij, gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving, in geval van overtreding in de regel verplicht om van deze bevoegdheid gebruik te maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan hiervan worden afgezien. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat, hetgeen niet aan de orde is. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Ons is niet gebleken dat er bijzondere omstandigheden bestaan die ons van handhavingsmaatregelen moeten doen afzien.

Voornemen handhavend optreden
Gelet op het bovenstaande hebben wij het voornemen handhavend op te treden tegen de genoemde overtredingen.

Concreet zijn wij voornemens u te gelasten om:

- de overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de Huisvestingswet ongedaan te maken, door het strijdig gebruik van de woningen op de onderhavige adressen te staken, te laten staken en gestaakt te houden, binnen een termijn van **één week**, na dagtekening van de lastgeving. Indien hier niet of niet volledig aan wordt voldaan verbeurt u een dwangsom van **€50.000,- per woning** (zegge: vijftigduizend euro) **ineens**.

Bij het vaststellen van de hoogte van de dwangsom is gekeken naar de geschatte jaaropbrengst van de hotelmatige verhuur in de woningen, de ernst van de overtreding en de gevolgen daarvan voor het belang dat wordt gediend met de desbetreffende voorschriften.

Zienswijze

Voordat wij u een last onder dwangsom opleggen, stellen wij u op grond van artikel 4:8 van de Awb in de gelegenheid uw zienswijze met betrekking tot dit voornemen aan ons kenbaar te maken, **binnen twee weken na dagtekening van deze brief**. U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan:

Gemeente Amsterdam, Wonen
Afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Uw zienswijze kunt u ook per e-mail verzenden aan handhavingwonen@amsterdam.nl.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam
namens hen,

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht en Handhaving
Wonen

Wettelijk kader

Bovengenoemde woningen moeten conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (hierna: de verordening) worden aangemerkt als aangewezen woonruimten als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet). Dit betekent dat het verboden is om de woonruimten zonder vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, aan de woonruimtevoorraad te onttrekken of onttrokken te houden.

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 of onttrokken te houden.

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

Door de verhuur van de woning aan toeristen is er sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. Uit de verhuur aan toeristen volgt namelijk dat de woning niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad is onttrokken. De woning 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 woning staat ingeschreven en aldaar zijn hoofdverblijf heeft, doet geen afbreuk aan het feit dat de woning gedurende de verhuur niet als woning 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 3.1.2 zesde lid van de verordening is voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van bed & breakfast geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:

a. de hoofdbewoner de woning 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; en
d. de hoofdbewoner, voordat het gebruik ten behoeve van bed & breakfast start, het gebruik heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 1 onder d van de verordening wordt een bed and breakfast gedefinieerd als; het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf *bij* de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

Ingevolge artikel 3.1.2 zevende lid van de verordening is voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur geen vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, noodzakelijk mits en zolang:

a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
b. vakantieverhuur maximaal 30 dagen per jaar plaatsvindt;
c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;
d. geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie, en
e. de hoofdbewoner, elke keer voordat het gebruik ten behoeve vakantieverhuur start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Op grond van het geldende beleid is het voorts niet toegestaan om vakantieverhuur in hetzelfde kalenderjaar te combineren met de regelgeving voor bed and breakfast, zoals onder meer volgt uit de toelichting op de wijziging van de huisvestingsverordening (gepubliceerd op: 18 augustus 2017), en de informatie hierover op de website van de gemeente Amsterdam.

Bij overtreding van één van deze voorwaarden is er sprake van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet.

Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

[redacted]

T.a.v. [redacted]

AANGETEKEND EN PER POST

Datum	30 AUG. 2019
Ons kenmerk	[redacted]
Behandeld door	Mevrouw [redacted] gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage	2x rapport van bevindingen en beeldverslag
Onderwerp	**Voornemen tot boeteoplegging inzake de woningen: [redacted]**

Geachte heer [redacted]

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woningen, waarvan u eigenaar bent, op onrechtmatige wijze zijn verhuurd aan toeristen. Hiermee zijn de woningen onttrokken aan de woonruimtevoorraad, terwijl daarvoor geen vergunningen zijn verleend. Dit gebruik is in strijd met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet. Vanwege deze overtreding zijn wij voornemens u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **41.000 euro**. In deze brief leest u de details van ons voorgenomen besluit.

Woningen zijn om in te wonen

In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woningen. Toeristische verhuur is slechts mogelijk, indien wordt voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden kunt u vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening.

Wanneer woningen in strijd met de geldende regels voor toeristische doeleinden worden geëxploiteerd, worden deze gezien als illegale hotels. Het onttrekken van woningen uit de woonruimtevoorraad is in 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/privacy.

Onderzoek

Aanleiding

Op 8 augustus 2019 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woningen op de adressen [redacted] Volgens de melder zou er sprake zijn van toeristische verhuur aan vier tot acht personen. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woningen.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat [redacted] B.V. eigenaar is van de onderhavige woningen. U, de heer [redacted] bent algemeen directeur van deze B.V.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek geen personen op de adressen [redacted] ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woning op het adres [redacted] uit één bouwlaag en één kamer bestaat, en een oppervlakte heeft van 27 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming wonen.

Uit de BAG is gebleken dat de woning op het adres [redacted] uit drie bouwlagen en drie kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 79 vierkante meter. Voormelde woning heeft de bestemming wonen.

Voor de adressen [redacted] wordt op de website booking.com reclame gemaakt onder de naam '[redacted]'. Op booking.com wordt aangegeven dat het beheer van de woningen valt onder [redacted] en dat er meerdere teamleden stand-by staan om antwoord te geven op alle vragen omtrent de verhuur.

Buitendienstonderzoek

Op 10 en 12 augustus 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woningen.

[redacted]

In de woning is een logiesverblijf aangetroffen. In dit logiesverblijf hebben de toezichthouders vijf toeristen uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted] In dit logiesverblijf zijn zes slaapplaatsen aangetroffen. De toeristen hebben verklaard 10.2.d en 10.2.g [redacted]

[redacted]

In de woning op het adres [redacted] is een logiesverblijf aangetroffen. In dit logiesverblijf hebben de toezichthouders drie toeristen uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted]

De toezichthouders zijn maandagochtend met de brandweer teruggegaan naar de logiesverblijven om de brandveiligheid te controleren.

[redacted]

Op 12 augustus 2019 hebben de toezichthouders in het logiesverblijf dezelfde groep toeristen aangetroffen als op 10 augustus 2019.

[redacted]

Op 12 augustus 2019 hebben de toezichthouders in het logiesverblijf een toerist uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted]

Op basis van de constateringen komen wij tot de conclusie dat dit logiesgebouw uit twee logiesverblijven bestaat met negen slaapplaatsen. Er zijn in totaal acht toeristen aangetroffen.

Sluiting

Bij besluit van 12 augustus 2019 zijn de logiesverblijven gesloten middels toepassing van bestuursdwang wegens een vlucht- en brandonveilige situatie.

Conclusie

Gelet op het feit dat op de adressen [redacted] toeristen zijn aangetroffen die de 10.2.d en 10.2.g [redacted] stellen wij vast dat er sprake is van hotelmatig gebruik. Hiermee zijn de woningen zonder de daartoe vereiste vergunning aan de woonruimtevoorraad onttrokken, hetgeen in strijd is 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:

1. Uit het Kadaster blijkt dat [redacted] eigenaar is van de woningen. Volgens vaste rechtspraak is de eigenaar van een woning verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Het voorkomen van overtredingen van de wet behoort hiertoe. Zie hiervoor onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1219, te raadplegen via de website rechtspraak.nl.
2. De woningen worden door u, in de hoedanigheid van [redacted] op booking.com aangeboden. Daarnaast werd in de woning onder de tablet een wit a4 blaadje aangetroffen met daarop uw voornaam [redacted] en uw telefoonnummer als contactpersoon van de toeristen. Wij merken u daarom aan als pleger van de overtreding.

Voornemen

In verband met de geconstateerde overtreding zijn wij voornemens om u op grond van artikel 4.2.2 Huisvestingsverordening een bestuurlijke boete op te leggen.

Het boetebedrag stellen wij vast, aan de hand van de tabel bestuurlijke boete, op een bedrag van: € 20.500 per overtreding. In de onderhavige zaak gaat het om twee overtredingen. Immers twee woningen worden verhuurd ten behoeve van toeristische verhuur. Derhalve komt het totaalbedrag op **€ 41.000,-.**

Zienswijze en cautie

Voordat wij u een boete opleggen stellen wij u in de gelegenheid om uw zienswijze met betrekking tot dit voornemen aan ons kenbaar te maken. Ten aanzien hiervan merken wij uitdrukkelijk op dat u op grond van artikel 5:10a van de Algemene wet bestuursrecht **niet tot antwoorden verplicht bent**.

Uw zienswijze dient **binnen twee weken** na verzending van deze brief door ons te zijn ontvangen.
U kunt uw zienswijze richten aan:
Gemeente Amsterdam
Directie Wonen
Afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Uw zienswijze kunt u ook per e-mail verzenden aan handhavingwonen@amsterdam.nl.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

Wettelijk kader

Bovengenoemde woning moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (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.

Door de verhuur van de woning aan toeristen is er sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. Uit de verhuur aan toeristen volgt namelijk dat de woning niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad is onttrokken. De woning 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 woning staat ingeschreven en aldaar zijn hoofdverblijf heeft, doet geen afbreuk aan het feit dat de woning gedurende de verhuur niet als woning 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 3.1.2 zesde lid van de verordening is voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van bed & breakfast geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:

a. de hoofdbewoner de woning 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; en
d. de hoofdbewoner, voordat het gebruik ten behoeve van bed & breakfast start, het gebruik heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 1 onder d van de verordening wordt een bed and breakfast gedefinieerd als; het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf *bij* de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

Ingevolge artikel 3.1.2 zevende lid van de verordening is voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur geen vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, noodzakelijk mits en zolang:

a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
b. vakantieverhuur maximaal 30 dagen per jaar plaatsvindt;
c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;
d. geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie, en
e. de hoofdbewoner, elke keer voordat het gebruik ten behoeve vakantieverhuur start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.

Op grond van het geldende beleid is het voorts niet toegestaan om vakantieverhuur in hetzelfde kalenderjaar te combineren met de regelgeving voor bed and breakfast, zoals onder meer volgt uit de toelichting op de wijziging van de huisvestingsverordening (gepubliceerd op: 18 augustus 2017), en de informatie hierover op de website van de gemeente Amsterdam.

Bij overtreding van één van deze voorwaarden is er sprake van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet.