Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.24.001934.001

Advies naar aanleiding van het bezwaarschrift ingediend door de heer P.S. Smits en mevrouw S. Zijlstra tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 2 januari 2024, waarin een vergunning wordt verleend voor tijdelijke onttrekking van de woning voor vakantieverhuur voor het adres Nieuwendammerstraat 1A te Amsterdam.

Aan het college van burgemeester en wethouders

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en
- het besluit van 2 januari 2024 ongewijzigd in stand te laten.

Dit betekent dat u op 2 januari 2024 de aangevraagde vergunning voor vakantieverhuur op de locatie Nieuwendammerstraat 1A in Amsterdam terecht heeft verleend.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren:

2. Aanleiding

Bij besluit van 2 januari 2024 met kenmerk Z/24/2271256 heeft u een vergunning voor vakantieverhuur (hierna: de vergunning) verleend voor het adres Nieuwendammerstraat 1A in Amsterdam (hierna: de locatie) voor de periode 2 januari 2024 tot 1 april 2025.

Tegen dit besluit is door de heer P.S. Smits en mevrouw S. Zijlstra (hierna: bezwaarmaker) op 12 februari 2024 een bezwaarschrift ingediend.

3. Ontvankelijkheid

De bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) constateert dat bezwaarmaker naast de locatie in hetzelfde woonblok woont. Gezien deze situatie wordt bezwaarmaker geacht

een eigen persoonlijk belang te hebben en kan hij als belanghebbende worden beschouwd. Daarnaast is ook voldaan aan de eisen, die de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) stelt voor het indienen van een bezwaarschrift. Het bezwaarschrift kan inhoudelijk worden beoordeeld.

4. Bezwaren

In het bezwaarschrift is – samengevat- het volgende aangevoerd:

- Vrees voor ernstige verstoring van het woongenot.
- De woning staat in een rustige straat en is alleen geschikt voor eigen bewoning. Niet voor vakantieverhuur met bijbehorende overlast.
- De locatie is eerder verhuurd als vakantiewoning. Dat leidde tot zeer ongewenste situaties. Zo was de woning verhuurd aan Engelse toeristen, die onder invloed op het balkon en in de gemeenschappelijke buitenruimte verbleven. Ook 's nachts was er flinke overlast.
- Verder in de straat wordt ook een woning verhuurd aan toeristen en de buren klagen over overlast.
- Bezwaarmaker wenst rust in eigen woning en op het achtererf. Vakantieverhuur van de betreffende woning geeft bezwaarmaker een onveilig en onvrij gevoel en betekent een inbreuk op zijn privacy.

5. Hoorzitting

Op 17 mei 2024 zijn aan bezwaarmaker de betreffende regels voor vakantieverhuur met een toelichting toegestuurd. Aan bezwaarmaker is gevraagd of hij zijn bezwaar nog nader mondeling tijdens een hoorzitting dan wel schriftelijk wenst toe te lichten. Hierop heeft bezwaarmaker niet gereageerd. Op 3 juni 2024 is aan bezwaarmaker gevraagd om uiterlijk 7 juni 2024 te berichten, wanneer hij het bezwaarschrift nader wenst toe te lichten tijdens een (telefonische) hoorzitting. Hierop is geen bericht meer ontvangen.

Op grond van artikel 7:3 lid 1 onder d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) is daarom afgezien van een hoorzitting.

6. Wet- en regelgeving

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

7. Overwegingen

7.1 Het bestreden besluit

Met het besluit van 2 januari 2024 is een vergunning verleend voor vakantieverhuur op het adres Nieuwendammerstraat 1A in Amsterdam. De aanvraag is getoetst en voldoet aan de

Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam (hierna: HVV) 2020 en de Awb.

7.2. Beleid en toetsingskader

Het verhuren van een woonruimte ten behoeve van vakantieverhuur is per 1 april 2020 vergunning-plichtig. De gemeenteraad heeft een aantal voorwaarden vastgesteld in de HVV, waaraan moet zijn voldaan om een vergunning te krijgen. Als de aanvraag aan de voorwaarden voldoet, wordt de vergunning verleend. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, worden aan de vergunning voorschriften verbonden.

Vakantieverhuur kan een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. Bij het vaststellen van de regels is een belangenafweging gemaakt. De belangenafweging is verdisconteerd in een maximum aantal personen en aantal te verhuren nachten. Met maximaal vier personen per keer en maximaal dertig nachten per jaar is een balans 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.

De regels voor een vergunning voor vakantieverhuur liggen vast in de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (hierna: HVV 2024) en de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (hierna: Nadere regels).

Op grond van art. 5.1 lid 3 HVV 2024 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 2024 zoals die op 2 januari 2024 gold.

Hoewel in het bestreden besluit is gemeld dat er is getoetst aan (onder meer) de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 is de toepasselijke regeling de HVV 2024, nu het een aanvraag betreft welke is ontvangen op 2 januari 2024. De voor deze zaak relevante regels zijn echter in beide Huisvestingsverordeningen gelijk. In het kader van de onderhavige heroverweging van het besluit, kan dit worden hersteld.

De vergunning voor vakantieverhuur wordt verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
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[1].

[1] Deze voorwaarden staan in artikel 3.9.5 lid 1 van de HVV.

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:
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[2].

Een vergunning wordt -onder andere- geweigerd als niet wordt voldaan aan de voorwaarden of als het gaat om legalisatie van een bestaande situatie waarbij onaanvaardbare overlast is opgetreden. Verder kan een vergunning worden geweigerd indien er in de afgelopen vijf jaar ten aanzien van de aanvrager een voorraadvergunning of vergunning voor toeristische verhuur is ingetrokken[3].

De vergunning voor vakantieverhuur kan worden ingetrokken indien niet wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden en voorschriften[4].

De commissie overweegt dat de vergunning voor vakantieverhuur in beginsel terecht is verleend, omdat aan de voorwaarden van de HVV 2024 wordt voldaan.

7.3. Overwegingen naar aanleiding van uw bezwaren

7.3.1. Geschiktheid woning voor vakantieverhuur

Bezwaarmaker is van mening dat de woning niet geschikt is voor vakantieverhuur. De woning staat in een rustige straat.

Vakantieverhuur kan een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. Bij het opstellen van de regelgeving voor vakantieverhuur heeft een belangenafweging plaats gevonden

[2] Deze voorschriften staan in artikel 3.9.5 lid 2 van de HVV.
[3] Zie hiervoor artikel 3.9.1. lid 1 HVV.
[4] Zie hiervoor artikel 3.9.3 lid 1 sub b HVV.

tussen enerzijds de toeristische druk en anderzijds de leefbaarheid. De belangenafweging is verdisconteerd in het maximum aantal personen en aantal te verhuren nachten. Met een maximum van vier personen en maximaal dertig nachten is een balans 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. De Huisvestingswet schrijft een dergelijke belangenafweging voor. Hiermee geldt voor heel Amsterdam eenzelfde toetsingskader.

De regeling geeft geen ruimte voor een belangenafweging, omdat deze al heeft plaatsgevonden bij het opstellen van de regels. Het feit dat bezwaarmaker in een rustige straat woont, is geen bijzondere omstandigheid welke aanleiding geeft, om in afwijking van het beleid, de vergunning te weigeren.

7.3.2. Vrees voor overlast

Bezwaarmaker vreest een ernstige verstoring van het woongenot. Dezelfde woning is eerder verhuurd als vakantiewoning, hetgeen tot zeer ongewenste situaties heeft geleid. Op een ander adres in dezelfde straat wordt ook een woning verhuurd aan toeristen en de buren klagen over overlast.

Aan de vergunning zijn voorwaarden verbonden om er voor te zorgen, dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu optreedt. Alleen de vrees voor overlast is geen reden om de vergunning niet te verlenen. Het is immers niet duidelijk of er ook daadwerkelijk overlast zal optreden. Uit het bezwaarschrift blijkt dat bezwaarmaker eerdere overlast kenbaar heeft gemaakt bij vergunninghouder, die de situatie toen ook heeft beëindigd. Mocht er ondanks de voorschriften wel overlast worden veroorzaakt, dan kan deze overlast worden gemeld door bijvoorbeeld te mailen naar handhavingwonen@amsterdam.nl. De gemeente kan dan een handhavingstraject starten en, als daar aanleiding toe is, boetes opleggen en/of de vergunning intrekken.

Hoewel de commissie begrip heeft voor de vrees van bezwaarmaker betreft dit een onzekere gebeurtenis. Nu aan de regels voor vakantieverhuur is voldaan, is dit geen reden om de vergunning te weigeren.

7.3.3. Inbreuk privacy

Bezwaarmaker geeft aan dat vakantieverhuur een onveilig en onvrij gevoel geeft en een inbreuk betekent op zijn privacy.

Zoals hiervoor is vermeld zijn er voorschriften verbonden aan de vergunning. Naast onder andere de meldplicht en het maximum aantal nachten en personen geldt het voorschrift dat er vanwege de vakantieverhuur geen onaanvaardbare inbreuk mag optreden op een geordend woon- en leefmilieu van de omgeving.

Artikel 3.9.5. lid 2 sub f van de HVV 2024 bepaalt dat het aan omwonenden is om vergunninghouder in beginsel op overlast aan te spreken. Indien dit niet mogelijk is of niet tot het gewenste resultaat leidt, kan dit worden gemeld bij de gemeente. Als vergunninghouder zich niet aan de overige voorschriften houdt, kan dit direct worden gemeld bij de gemeente.

De commissie adviseert vergunninghouder zijn gasten er op te wijzen, dat het een rustige woonbuurt betreft, waar de gasten geen overlast mogen veroorzaken. Daarnaast wordt geadviseerd om ook de buren op de hoogte te brengen als er gasten komen en een telefoonnummer achter te laten.

8. Conclusie

Gezien de bovenstaande overwegingen adviseert de commissie om:

- Het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- Het besluit van 2 januari 2024 in stand te laten.

Amsterdam, 20 juni 2024



Mr. L. van Klooster
voorzitter



Mr. A. Duisterwinkel
secretaris

Bijlage I Toepasselijke wet- en regelgeving

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 1:2
1 Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Artikel 3:4
1Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.
2 De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Artikel 7:3
Van het horen van een belanghebbende kan worden afgezien indien:
a. het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is,
b. het bezwaar kennelijk ongegrond is,
c. de belanghebbende heeft verklaard geen gebruik te willen maken van het recht te worden gehoord,
d. de belanghebbende niet binnen een door het bestuursorgaan gestelde redelijke termijn verklaart dat hij gebruik wil maken van het recht te worden gehoord, of
e. aan het bezwaar volledig tegemoet wordt gekomen en andere belanghebbenden daardoor niet in hun belangen kunnen worden geschaad

Artikel 7:11
1 Indien het bezwaar ontvankelijk is, vindt op grondslag daarvan een heroverweging van het bestreden besluit plaats.
2 Voor zover de heroverweging daartoe aanleiding geeft, herroept het bestuursorgaan het bestreden besluit en neemt het voor zover nodig in de plaats daarvan een nieuw besluit.

Huisvestingswet 2014

Toeristische verhuur van woonruimte
Artikel 23a
1.Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en gelegen in een in die verordening aangewezen gebied, voor een in die verordening omschreven vorm van toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

2.Een registratienummer als bedoeld in het eerste lid, wordt aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur.
3.Voor zover de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, is het verboden om een aanbod tot het gebruik van een woonruimte, als bedoeld in het eerste lid, voor een in de huisvestingsverordening omschreven vorm van toeristische verhuur te publiceren zonder dat daarbij een registratienummer is vermeld.

Artikel 23b
1.Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23a, kan hij in die huisvestingsverordening tevens bepalen dat het verboden is een op basis van dat artikel aangewezen categorie van woonruimte die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied voor een in de verordening omschreven vorm van toeristische verhuur meer dan een in die verordening bepaald aantal nachten per jaar in gebruik te geven voor toeristische verhuur.
2Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, kan hij in de huisvestingsverordening bepalen dat het verboden is de woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur, zonder deze verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3Een melding als bedoeld in het tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.

Artikel 23c
1.Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23a, kan hij in die huisvestingsverordening tevens bepalen dat het verboden is een op basis van dat artikel aangewezen categorie van woonruimte die gelegen is in een in de verordening aangewezen gebied voor een in de verordening omschreven vorm van toeristische verhuur in gebruik te geven indien daarvoor geen vergunning is verleend door burgemeester en wethouders.
2.De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening gevallen aanwijzen waarvoor een vrijstelling geldt of waarin een ontheffing kan worden verleend van het verbod, bedoeld in het eerste lid. Aan een vrijstelling of ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.
3.Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, kan hij in de huisvestingsverordening bepalen dat een vergunning als bedoeld in dat lid, slechts wordt afgegeven voor een in die verordening aangegeven termijn.
4.Een vergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt aangevraagd door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.
5.In het geval dat bij een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in het eerste lid, ook een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onderdeel a, nodig is, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onderdeel a.

Artikel 23d

1Voor zover de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste of tweede lid, of artikel 23c, eerste lid, informeert degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur over de verboden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste of tweede lid, of artikel 23c, eerste lid.
2Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23a, 23b of 23c, doen burgemeester en wethouders terstond hiervan mededeling aan Onze Minister.

Artikel 23e

Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23b, eerste en tweede lid, kan hij in die huisvestingsverordening tevens verbieden dat degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte een aanbieding voor toeristische verhuur toont gedurende de rest van het jaar, indien diegene door burgemeester en wethouders ervan in kennis is gesteld dat de woonruimte die wordt aangeboden reeds voor het in de huisvestingsverordening bepaald aantal nachten in dat jaar in gebruik is gegeven voor toeristische verhuur.

Artikel 23f

1.In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht kan het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, uitsluitend via elektronische weg worden aangevraagd.
2Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de inrichting van het systeem ten behoeve van het afgeven van het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, en voor de verwerking van persoonsgegevens in dit systeem. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld omtrent de inrichting van dit registratiesysteem.
3De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de aanvraag van het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, kunnen ook verwerkt worden voor:
a.het toezicht op de naleving van de krachtens artikel 4.3 van de Omgevingswet gegeven voorschriften vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van de woonruimte, en
b.de heffing en invordering van de toeristenbelasting, bedoeld in artikel 224 van de Gemeentewet.

Artikel 23g

1In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht kan de melding, bedoeld in artikel 23b, tweede lid, uitsluitend via elektronische weg worden gedaan.
2Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de inrichting van het systeem ten behoeve van de melding, bedoeld in artikel 23b, tweede lid, en voor de verwerking van persoonsgegevens in dit systeem.
3De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de melding, bedoeld in artikel 23b, tweede lid, kunnen ook verwerkt worden voor de heffing en invordering van de toeristenbelasting, bedoeld in artikel 224 van de Gemeentewet.

Artikel 23h
In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, stellen burgemeester en wethouders de elektronische weg open voor de aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 23c, eerste lid.

Huisvestingsverordening Amsterdam 2024

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 integriteitsbeoordelingen 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. 2.Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 kan worden geweigerd indien:
    - a.ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikelen 3.1.1, tweede lid, 3.7.4 of 3.7.5 is ingetrokken; of
    - b.het een woonruimte betreft waarvoor al een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c is verleend.

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 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.

- 3.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 3.9.5 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 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.sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
        - II.de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
- 3.Burgemeester en 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.