Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 07 APR. 2021
Ons kenmerk 261164_1_12
Behandeld door 5.1.2,e Afdeling Handhaving Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete inzake de woonruimte :** 5.1.2,e

Geachte 5.1.2,e en 5.1.2,e

Uit onderzoek is gebleken dat bovengenoemde woonruimte , waarvan u eigenaar bent, op onrechtmatige wijze is verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 sub a van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet).
Vanwege deze overtreding hebben wij besloten u een bestuurlijke boete op te leggen ter hoogte van **€8.700,-.** In deze brief leest u de details van ons besluit.

Woonruimte zijn bedoeld om in te wonen
In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woonruimten. Toeristische verhuur is slechts mogelijk, indien u in het bezit bent van een daartoe benodigde vergunning en voldoet aan de daarin gestelde voorwaarden en voorschriften. Deze voorwaarden en voorschriften kunt u onder andere vinden op de website van de gemeente Amsterdam en staan eveneens beschreven in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: 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.

Onderzoek

Aanleiding

Naar aanleiding van een digitaal onderzoek is gebleken dat de onderhavige woonruimte wordt aangeboden ten behoeve van een Bed & Breakfast. Als gevolg hiervan is besloten om nader onderzoek te doen naar de onderhavige woonruimte.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat u, de 5.1,2,e en dat u de 5.1,2,e 5.1,2,e beiden voor 1/2de eigenaren zijn van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staat u ten tijde van het onderzoek beiden ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit drie bouwlagen en vijf kamers bestaat, en een oppervlakte heeft van 178 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 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 5.1,2,e

Omschrijving woning:

De toezichthouder heeft geconstateerd dat de woonruimte in de advertentie wordt omschreven als:

- De gehele woning;
- My partner and I live on a very nice canal house right in the middle of Amsterdam. Nothing beats living in the city center on the canals! On a separate floor we have an apartment which is transformed into a BnB;
- You'll love our bnb because of it's superb location, right between all the sites and surrounded by nice restaurants and bars. The bedroom is situated in the back so you can enjoy the hustle but still sleep soundly;
  De ruimte

The apartment has everything you need to make yourself at home. We share the same door to the street/canal and hallway but the bnb has it's own front door on it's own floor so it's really private. There is a balcony at the back of the apartment;

- Toegang voor gasten
  You have full and exclusive access to the bnb, with a living room, dining space and bedroom (plus separate toilet and bathroom) Also there is a balcony in the back of the apartment;
  Andere dingen waar je op moet letten
  It's not allowed to smoke inside, but on the balcony you can sit privately and smoke if you like. The apartment is on the first floor (not ground floor) and has a really nice view over one of the most central canals in Amsterdam.

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. Het voorgaande is in strijd 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 de volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. Indien de woning, waarover u de feitelijke beschikking heeft als eigenaar en (hoofd) bewoner, zonder de vereiste vergunning wordt verhuurd, wordt dat u toegerekend. U bent immers als eigenaar en (hoofd)bewoner verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning en wordt als eigenaar en (hoofd)bewoner, met het gebruiksrecht op de woning, aangemerkt als overtreder. Tevens kan, gelet op het feit dat u eigenaar en (hoofd)bewoner 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 6 november 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 4 december 2020, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. U geeft aan dat u al sinds 2018 een B&B exploiteert in uw woning en daarvoor jaarlijks toeristenbelasting betaald. De gemeente heeft u nooit gewezen op het feit dat er een ingrijpende wijziging in het B&B-beleid had plaatsgevonden, namelijk de vergunningsplicht. U vertrouwde erop dat de gemeente daarvoor zorg zou dragen, gezien u wel brieven ontving omtrent de toeristenbelasting. U bent van mening dat de gemeente redelijkerwijs een overgangsperiode had moeten instellen. Inmiddels heeft u een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwkundig splitsen van de woning, zodat deze kan worden verhuurd aan een vaste huurder.
2. Er is geen sprake van woningonttrekking. U geeft aan de woning gedeeltelijk te verhuren, en gezien er een ondergeschikt gedeelte van de woning werd verhuurd, is de woning niet aan haar bestemming onttrokken.
3. Het voornemen tot boeteoplegging en de vooraankondiging tot het opleggen van een last onder dwangsom is in strijd met de ratio van de wet. Uit de memorie van toelichting blijkt immers dat de vergunningsplicht voor toeristische verhuur in het leven geroepen is, zodat de gemeente een balans tussen wonen en toeristische verhuur kan bewerkstelligen. U geeft aan dat het in uw geval ook zo is. U heeft namelijk aan alle voorwaarden voldaan, het al dan niet hebben van een vergunning hiervoor doet niets af aan de feitelijke situatie. U bent van mening dat u een vergunning zou moeten krijgen met terugwerkende kracht. Het doel van het handhavingsproces (voornemen tot boeteoplegging en vooraankondiging tot het opleggen van een last onder dwangsom) is volgens u reeds bereikt, nu u bent gestopt met het verhuren van de woning als B&B.
4. U geeft aan dat de overtreding niet aan u valt toe te rekenen, gezien de gemeente u niet heeft geïnformeerd over de invoering van de vergunningsplicht. Nu, dit niet het geval is, bent u van mening dat de gemeente alsnog op grond van het kenbaarheidsbeginsel eerst een waarschuwing had kunnen geven. De gemeente heeft geen zorgvuldig onderzoek gedaan naar de feiten en belangen, zo is onder andere niet gekeken naar het feit dat u voldoet aan de overige voorwaarden voor het exploiteren van een B&B. Daarnaast heeft de gemeente in strijd gehandeld met het fair-play beginsel, nu zij zich niet onpartijdig hebben opgesteld bij het nemen van het besluit. Daarbij zou de gemeente ook in strijd hebben gehandeld met het motiveringsbeginsel, omdat het voornemen onvoldoende is gemotiveerd. U beroept zich eveneens op het gelijkheidsbeginsel, gelet op alle omstandigheden waarbij de Raad van State bij meerdere zaken fors heeft gematigd.

5. De gemeente heeft de belangen niet juist afgewogen. Zo is de verhuur inmiddels gestaakt en zult u deze ook gestaakt houden in de toekomst. Daarnaast stelt u dat u zich altijd heeft gehouden aan de regels omtrent toeristische verhuur. Er wordt niet gekeken naar de feitelijke situatie, enkel omdat er geen sprake is van een vergunning, wordt er een handhavingstraject gestart.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Het blijft te allen tijde, als eigenaar en hoofdbewoner zijnde, uw verantwoordelijkheid om de regels omtrent toeristische verhuur na te gaan en daar naar te handelen. Onbekendheid met regelgeving en een mogelijkheid tot legalisatie zijn geen aanleiding om de hoogte van de boete te matigen.[1] De gemeente publiceert wijzigingen van de Huisvestingsverordening en het beleid via de website van de gemeente Amsterdam. Een vergunning voor B&B is al sinds het begin van het jaar 2020 aan te vragen, en daarom volgen wij uw stelling niet dat er geen sprake is geweest van een overgangsperiode. De omstandigheid dat u voornemens bent de woning te splitsen, en deze vervolgens te verhuren aan een vaste verhuurder, maakt niet dat er geen sprake is van een overtreding.
2. De stelling dat er geen sprake is van woningonttrekking kunnen wij niet volgen. Ook gedeeltelijke onttrekking (bijvoorbeeld door een of meerdere kamers aan een woning te onttrekken) is woningonttrekking.[2] Het feit dat uw B&B voldoet aan de overige voorwaarden, wat daar van zij, doet niets af aan het feit dat de verhuur heeft plaatsgevonden zonder de benodigde onttrekkingsvergunning. Hierdoor heeft u uw woning aan de woonruimtevoorraad onttrokken, en is er sprake van een overtreding van artikel 21 aanhef en onder a van de Huisvestingswet.
3. Het feit dat u zou voldoen aan het doel van de vergunningsplicht, nu u voldoet aan de overige voorwaarden, betekent niet dat er geen vergunning vereist is. Hieruit zou volgen dat een ieder die voldoet aan de gestelde vergunningsvoorwaarden geen vergunning zou hoeven te hebben en dat is niet het geval, zo oordeelde de Afdeling eveneens.[3] Naast het hebben van een vergunning, dient u dan ook te voldoen aan de gestelde voorwaarden. De stelling dat u een vergunning met terugwerkende kracht zou moeten ontvangen, volgen wij dan ook niet. Wij hebben u een legalisatiebrief verstuurd, waarin wij u vier weken de tijd hebben gegeven om alsnog een vergunning aan te vragen, maar dit heeft u nagelaten. De omstandigheid dat u gestopt bent met de exploitatie van uw B&B, heeft geen invloed op de bestuurlijke boete, nu dit een punitieve sanctie betreft.
4. De vergunningsplicht is naar ons oordeel duidelijk kenbaar gemaakt. Het is overigens uw eigen verantwoordelijkheid om u te laten informeren over de geldende wet- en regelgeving en hiernaar te handelen. U bent degene die verantwoordelijk is voor het rechtmatig gebruik van uw woning en hiermee valt de overtreding u toe te rekenen. Uw beroep op het kenbaarheidsbeginsel slaagt niet. De toezichthouder die het Rapport heeft opgesteld, heeft een gedegen onderzoek gedaan.

---

[1] Rechtbank 18 december 2015, AMS 15/2409, r.o. 3.7 en 3.8.

[2] Afdeling 201602936/1/A3, 11 januari 2017.

[3] Afdeling 201901695/1/A3, 29 januari 2020.

Uw beroep op het zorgvuldigheidsbeginsel, motiveringsbeginsel dan wel het fair-play beginsel volgen wij niet.
U beroept zich eveneens op het gelijkheidsbeginsel. De gevallen die u heeft meegestuurd komen niet volledig overeen met uw situatie en daarmee stellen wij vast dat er geen sprake is van een ongelijke behandeling in een gelijk geval.
De Afdeling heeft in zijn uitspraak van 2 december 2020 wel handvatten aangereikt om een gedifferentieerd boeteregiem te hanteren. In uw geval is er sprake van een overtreding van een voorwaarde die de administratieve controle dient, namelijk te verhuren van de woning zonder te beschikken over de vereiste vergunning. Op basis hiervan, alsmede de door u aangevoerde feiten en omstandigheden, hebben wij besloten om de boete op grond van artikel 5:46 lid 3 Awb te matigen naar een bedrag van €8.700-,.

5. Hoewel u verklaart de verhuur te hebben gestaakt en gestaakt te houden, doet dit niets af aan de overtreding die de toezichthouder op 9 september 2020 heeft geconstateerd. Een bestuurlijke boete heeft een punitief karakter en is niet gericht op herstel. Tevens merken wij op dat aan u nog geen last onder dwangsom was opgelegd, maar aan u een legalisatiebrief is verstuurd, waarin u vier weken de tijd heeft gekregen om de vergunning alsnog aan te vragen. Indien u hier geen gevolg aan geeft, zal er een dwangsomtraject worden opgestart.

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

Beslissing

- Wij merken u, de 5.1,2,e geboren d.d. 5.1,2,e en de 5.1,2,e geboren d.d. 5.1,2,e ,ingeschreven op 5.1,2,e te Amsterdam, aan als overtreders 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 jo. artikel 35 van de Huisvestingswet 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

  In uw geval is er sprake van overtreding van een voorwaarde die de administratieve controle dient, namelijk door het verhuren van de woning zonder te beschikken over de vereiste vergunning. Op basis hiervan, alsmede de door u aangevoerde feiten en omstandigheden, hebben wij besloten om de boete op grond van artikel 5:46 lid 3 Awb te matigen naar een bedrag van **€8.700-,**.

- 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 **€8.700,-** uiterlijk binnen zes weken na dagtekening van dit besluit over te maken zoals staat aangegeven op de factuur die u binnenkort ontvangt. Indien u niet binnen deze termijn betaalt treedt van rechtswege verzuim in. U bent wettelijke rente verschuldigd met ingang van de dag volgend op die waarop de betalingstermijn is verstreken. Ook bent u vanaf deze datum alle verdere op de invordering vallende kosten verschuldigd.

Overige informatie

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete steunt op artikel 5:4 van de Awb jo. artikel 35 lid 1 van de wet jo. artikel 4.2.1. van de verordening.

Naast het opleggen van een bestuurlijke boete, hebben wij de bevoegdheid om een dwangsombeschikking uit te vaardigen, dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang. Betaling van de boete ontheft u dan ook niet van de verplichting de overtreding te beëindigen.

Ingevolgde artikel 4:87 van de Awb bent u verplicht om de geldsom binnen zes weken te betalen, tenzij de beschikking een later tijdstip vermeldt. Indien u niet binnen de voorgeschreven termijn betaalt, heeft het verzuim krachtens artikel 4:98 van de Awb de verschuldigdheid van wettelijke rente tot gevolg.

De boete kan, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, krachtens artikel 5:10 lid 2 van de Awb, bij dwangbevel op u als overtreder worden verhaald.

Voor het betalen van de bestuurlijke boete ontvangt u binnenkort een betaalverzoek van de afdeling Incasso & invordering van Belastingen van de gemeente Amsterdam. U moet de bestuurlijke boete betalen binnen de in dat betaalverzoek gestelde termijn. Doet u dit niet dan bent u vanaf de dag na het verstrijken van die termijn ook wettelijke rente verschuldigd. Een betalingsregeling is mogelijk. Neemt u daarvoor contact op met de afdeling Incasso & invordering nadat u het betaalverzoek hebt ontvangen. U kunt uw verzoek ook per post indienen; Belastingen gemeente Amsterdam, afdeling Incasso & invordering, Postbus 23475, 1100 DZ Amsterdam.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1.2,e

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Directie 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 wet wordt woonruimte gedefinieerd als een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

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

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

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

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

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

2: a. de exploitant(en) waar de aanvraag betrekking op heeft, exploiteert (of exploiteren) de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;
b. in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;
c. de woonruimte wordt in de periode dat de vergunning geldig is niet aangeboden voor vakantieverhuur;
d. de B&B wordt gehouden in een deel van een zelfstandige woonruimte; en,
e. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin indien:
I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
II. de overlastveroorzaker en eigenaar vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de oppervlakte-eisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.
4. In afwijking van het eerste lid, zijn de voorwaarden als bedoeld in het eerste lid, onderdelen b en e, en het tweede lid, onderdeel a, pas van toepassing na een duur van zes jaar indien artikel 3.3.8, tweede lid, van toepassing is. In dat geval gelden de tot 2020 geldende voorwaarden.

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

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

Ingevolge artikel 3.3.8 van de verordening gelden, op basis van de tot 1 januari 2020 geldende Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, de volgende voorwaarden:

a. de hoofdbewoner de woonruimte als hoofdverblijf heeft en deze bewoner ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
b. de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;
d. vakantieverhuur in combinatie met B&B niet is toegestaan; en
e. De hoofdbewoner in de woning aanwezig moet zijn (nachtverblijf houdt) tijdens de verhuur aan gasten.

Bij overtreding van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning als bedoeld in artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder 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.