Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

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

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 22 JULI 2021
Ons kenmerk 5.1.2,e
Behandeld door 5.1.2,e iji, Afdeling Handhaving Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage 1 Wettelijk kader

Onderwerp **Last onder dwangsom inzake de woonruimte:** 5.1.2,e

Geachte 5.1.2,e

Op 12 oktober 2020 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woonruimte op het adres 5.1.2,e waarvan u de eigenaar bent. Uit het onderzoek is gebleken dat deze woonruimte op onrechtmatige wijze wordt verhuurd aan toeristen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet). Daarom hebben wij besloten 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 besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

Woningen zijn 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 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 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

Onderzoek

Aanleiding

Op 9 oktober 2020 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woonruimte op het adres 5.1.2,e 5.1.2,e Volgens de melder zou de woning constant verhuurd worden aan toeristen. Als gevolg hiervan is besloten om een onderzoek in te stellen naar het feitelijk gebruik van deze woonruimte.

Administratief vooronderzoek

Uit de gegevens van het Kadaster is gebleken dat u, 5.1.2,e eigenaar bent van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er ten tijde van het onderzoek geen personen op dit 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 44 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming wonen.

Verder is gebleken dat deze woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op o.a. Airbnb als '5.1.2,e' door 5.1.2,e Verder treedt '5.1.2,e' op als co-host van de advertentie.

Uit onze administratie is gebleken dat u niet in het bezit bent van een onttrekkingsvergunning voor toeristische verhuur.

Buitendienstonderzoek

Op 12 oktober 2020 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woonruimte. Tijdens het onderzoek troffen de toezichthouders drie toeristen aan, afkomstig uit 5.1.2,e De toeristen hebben voor drie nachten geboekt, te weten van 9 oktober 2020 tot en met 12 oktober 2020, en hebben hier € 432,56 voor betaald. 5.1.2,d

5.1.2,d

5.1.2,e

Conclusie

Gelet op het feit dat op het onderhavige adres toeristen zijn aangetroffen, terwijl u niet in het bezit bent van een daartoe benodigde vergunning, er geen sprake is van een inschrijving in de BRP en er geen aanwijzingen zijn van permanente bewoning door een hoofdbewoning, is de woonruimte op illegale wijze aan de woonruimtevoorraad onttrokken. 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. De feitelijke handelingen die verband houden met toeristische exploitatie worden door u verricht. Gelet hierop merken wij u aan als pleger van de vastgestelde overtreding.
2. Uit het Kadaster blijkt dat u eigenaar bent van de woning. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van uw woning. Het toezicht houden op het rechtmatig gebruik en het voorkomen van overtredingen van de Huisvestingswet behoren hiertoe (zie hiervoor via www.rechtspraak.nl of www.google.com de uitspraak met ECLI-nummer ECLI:NLRVS:2015:31). Tevens wijzen wij in dit verband op de volgende uitspraken van de Raad van State:
    - ECLI:NL:RVS:2014:2853
    - ECLI:NL:RVS:2015:288

Legalisatie niet mogelijk

Vergunningverlening is enkel mogelijk indien is voldaan aan de voorwaarden gesteld in artikel 3.3.8b van de verordening. U voldoet niet aan de voorwaarden zoals gesteld in dat artikel. Derhalve is de overtreding niet te legaliseren.

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.

Zienswijze en cautie

Bij brief van 23 oktober 2020 hebben wij u geïnformeerd over de constatering van het overtreden voorschrift en ons voornemen u een last onder dwangsom 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 uw gemachtigde, namens u, op 2 november 2020 zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat u woonachtig bent in 5.1.2,e en de Nederlandse taal niet machtig bent. De woning aan de 5.1.2,d was eigendom van uw broer de 5.1.2,d Uw broer is vorig jaar overleden. In verband met familiair overlijden bent u in een grote depressie geraakt. Hierom was u niet in staat om alle lopende zaken recht te zetten. U geeft aan dat u een makelaar heeft ingeschakeld voor de verkoop van de woning. In verband met de rekening die steeds maar opstapelde, heeft u toeristen laten verblijven in de woning. De woning stond ten tijde van de toeristische verhuur al te koop en de rekeningen stapelde zich op. U stelt dat u niet de intentie heeft gehad om de woning te exploiteren uit commercieel belang. Al deze zaken bij elkaar genomen, maakte het voor u onmogelijk om op de hoogte te zijn van de Amsterdamse wet- en regelgeving. U heeft bijna geen geld en kampt met een zware depressie.
2. U bent nog in afwachting van een reactie van de gemeente over de registratie van de woonruimte. De 5.1.2,e van de afdeling Leegstand gemeente Amsterdam, heeft de woning op uw naam gezet. In het kader hiervan bent u in 2020 geregeld in Amsterdam geweest. U stelt dat u vaak in het appartement verbleef en 5.1.2,d 5.1.2,d
3. Uw gemachtigde heeft geconstateerd dat de verklaring van de buren onjuist is, gezien de omstandigheid dat de buren zich snel beklagen. Het zou volgens u niet gaan om overlast door geregeld bezoek door de woning van toeristen, maar er zou geregeld familie uit 5.1.2,e verblijven in de woning.
4. U stelt zich op het standpunt dat de ambtenaren zonder toestemming van de toeristen de woning hebben betreden. Volgens uw gemachtigde zou mogelijk sprake geweest kunnen zijn van een taalbarrière. De toeristen waren 5.1.2,d en spraken gebrekkig Engels. 5.1.2,e geeft in de zienswijze aan dat niemand het appartement mocht betreden, zonder toestemming van u. Daarnaast geeft u aan dat de toezichthouders de zolder niet hebben betreden.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Wij merken op dat u niet ontkent dat de woning is verhuurd aan toeristen. U voert aan dat u in verband met persoonlijke omstandigheden en geldproblemen de woning heeft verhuurd aan toeristen en dat u niet in staat was om uzelf in te lezen in de geldende wet- en regelgeving hieromtrent. U heeft de aangevoerde omstandigheden echter niet

aannemelijk gemaakt en met stukken onderbouwd. U heeft onvoldoende onderbouwd dat sprake is van een causaal verband tussen de door u aangevoerde situatie en het verhuren van de woning aan toeristen.
Ten aanzien van de onmogelijkheid om u te verdiepen in de wet- en regelgeving inzake toeristische verhuur, merken wij op dat dit een omstandigheid is die voor uw eigen rekening en risico komt.

2. Het feit dat u in afwachting was van de registratie van de woning, doet niets af aan de geconstateerde overtreding. De woning mocht in afwachting hiervan niet worden verhuurd aan toeristen zonder de daartoe benodigde onttrekkingsvergunning. Bij een vergunning dient u zich tevens te houden aan de voorwaarden en voorschriften die daarbij zijn gesteld. U voldoet niet aan de voorwaarden dat de woning permanent bewoond dient te worden en dat de hoofdbewoner tevens ingeschreven staat op het onderhavige adres. Voor het oordeel of er sprake is van hoofdverblijf door een hoofdbewoner in een woning zijn alle omstandigheden van belang. Met name intenties van de verhuurder en de constateringen van de handhavers wegen hier zwaar in mee. 5.1,2,d
5.1,2,d
Dit is echter onvoldoende om hoofdverblijf aannemelijk te maken. Gelet op het voorgaande volgen wij uw stelling dat u daar wel woonde op het moment van de controle, niet. In uw zienswijze erkent u het bovenstaande ook, gezien het feit dat u aangeeft in 5.1,2,e woonachtig te zijn.
3. De melding die is binnen gekomen dient slechts als aanleiding om de woning te controleren op illegale toeristische verhuur. Dat er sprake dient te zijn van aantoonbare overlast, is geen vereiste voor de vaststelling van de overtreding. De handhavingsbesluiten worden aan u opgelegd, gezien u de geldende wet- en regelgeving omtrent toeristische verhuur heeft overtreden.
4. Uit de rapportage komt naar voren dat de aanwezige toeristen de toezichthouders toestemming hebben gegeven om de woning te betreden. De toezichthouder mag er van uit gaan dat degene die hem te woord staat bewoner is of namens deze kan spreken. Daarnaast volgt uit artikel 34 van de Huisvestingswet dat een toezichthouder geen toestemming nodig heeft van de bewoner om de woning binnen te treden.
Het toestemmingsvereiste ziet op bescherming van het huisrecht, zoals verankerd in verschillende wetten, van een bewoner. U bent niet aan te merken als bewoner van de onderhavige woonruimte. Het voorgaande brengt mee dat ook als er sprake zou zijn van een bewoner, de toestemming van de aanwezigen toeristen voldoende is om de woning binnen te treden. Ten aanzien van de door u gestelde taalbarrière, merken wij het volgende op.
Wanneer toezichthouders merken dat er geen dialoog kan worden gevoerd met de aangetroffen personen, is het gebruikelijk een tolk in te schakelen. Nu, de toezichthouders geen tolk hebben ingeschakeld, kan worden geconcludeerd dat deze niet noodzakelijk was, en het gesprek zonder taalbarrières is gevoerd. Uit vaste rechtspraak volgt dat wij ons in beginsel mogen verlaten op de in de ambtseed opgemaakte rapportage en wij

mogen uitgaan van de juistheid van de bevindingen. Het feit dat de toezichthouders de zolderkamer niet hebben betreden, doet gezien de feiten omstandigheden zoals deze hierboven uit een gezet zijn, niets af aan de geconstateerde overtreding.

Alles overwegende bestaat er voor ons geen aanleiding om af te zien van het besluit tot opleggen van een last onder dwangsom.

Besluit
In verband met het voorgaande gelasten wij u om:

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

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

Overige informatie
Verbeuring van een last onder dwangsom geschiedt van rechtswege. Dit betekent dat u direct tot betaling van de dwangsom verplicht bent, indien niet binnen de gestelde termijn aan het gelaste is voldaan. Ingevolge artikel 5.33 Algemene wet bestuursrecht dient u verbeurde dwangsommen te betalen binnen 6 weken nadat deze van rechtswege zijn verbeurd. De inning van de verbeurde dwangsom wordt zo nodig in handen gesteld van een door ons in te schakelen deurwaarder.

Indien de dwangsom is verbeurd en er niet (volledig) aan de lastgeving is voldaan, hebben wij de bevoegdheid opnieuw een dwangsombeschikking uit te vaardigen, dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang. Betaling van de dwangsom ontheft u dan ook niet van de verplichting om aan de lastgeving te voldoen.

De dwangsom kan nadat deze is verbeurd, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, krachtens artikel 4:119 lid 1 jo. Artikel 4:120 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, bij dwangbevel op de overtreder worden verhaald.

Erop vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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

5.1,2,e

M. Bolkestein
Manager woninggebruik & verbetering
Directie Wonen

Bezwaarclausule

Indien u meent dat u door dit besluit in uw belang bent getroffen, kunt u op grond van artikel 7:1, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam (faxnummer: (020)- 251 4544), bezwaarenberoep.wonen@amsterdam.nl. U wordt verzocht een kopie van deze brief bij uw bezwaarschrift te voegen. Het indienen van een bezwaarschrift schorst niet de werking van dit besluit.

Als onverwijlde spoed dat vereist, kan na indiening van een bezwaarschrift bovendien een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Een verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden gevraagd. Dat kan via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikking over een elektronische handtekening (DigiD). De precieze voorwaarden staan op genoemde site. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffiekosten verbonden.

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.

Ingevolge artikel 3.3.8b van de verordening gelden voor een vakantieverhuur vergunning de volgende voorwaarden en voorschriften:

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 schending van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van overtreding van artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet.