Gemeente Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De 5.1.2,e en de 5.1.2,e
P/A Van Koningsveld Boomstra advocaten
T.a.v. 5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e Amsterdam

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 15 JULI 2021
Ons kenmerk 5.1.2,e
Behandeld door 5.1.2,e afdeling Wonen, 020 251 4192
handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader

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

Geachte 5.1.2,e en 5.1.2,e

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 besluiten 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/privacy.

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 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 het volgende:

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.

Legalisatie niet mogelijk

Om te onderzoeken of de vastgestelde overtreding kan worden gelegaliseerd is, bent u de 5.1,2,e 5.1,2,e r en de 5.1,2,e bij brief van 6 november 2020 in de gelegenheid gesteld om de daartoe benodigde onttrekkingsvergunning aan te vragen. U heeft deze mogelijkheid echter onbenut aan zich voorbij laten gaan. Dit betekent dat er geen concreet zicht op legalisatie bestaat.

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

Bij brief van 7 april 2021 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.

Naar aanleiding hiervan heeft u op 16 april 2021(4 december 2020), zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat u al sinds 2018 een B&B exploiteert in uw woning en daarvoor jaarlijks toeristenbelasting betaald. U stelt dat de gemeente u nooit heeft gewezen op het feit dat er een ingrijpende wijziging in het B&B-beleid had plaatsgevonden, te weten de vergunningsplicht. U verkeerde in de veronderstelling dat de gemeente daarvoor zorg zou dragen, gezien u wel brieven ontving over het betalen van 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. U stelt dat er geen sprake is van woningonttrekking. U geeft aan de woning gedeeltelijk te verhuren, en gezien er een ondergeschikt gedeelte van de woning werd verhuurd aan toeristen, is de woning niet aan haar bestemming tot bewoning 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 is geroepen, zodat de gemeente aan balans tussen wonen en toeristische verhuur kan bewerkstelligen. U geeft aan dat dit in uw geval ook zo is. U heeft namelijk aan alle gestelde voorwaarden voldaan, en stelt dat het al dan niet hebben van een vergunning hiervoor niets af doet aan de feitelijke situatie. U bent van mening dat er een vergunning zou moeten verkregen met terugwerkende kracht. Het doel van het handhavingsproces 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 u niet door de gemeente bent geïnformeerd over de invoering van de vergunningsplicht. Nu de gemeente het voorgaande heeft nagelaten, bent u van mening dat de gemeente alsnog op grond van het kenbaarheidsbeginsel eerst een waarschuwing had kunnen geven. U stelt dat de gemeente geen zorgvuldig onderzoek heeft 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 heeft de gemeente eveneens in strijd gehandeld met het motiveringsbeginsel. Ten slotte beroept u zich eveneens op het gelijkheidsbeginsel, en verwijst u daarbij naar een uitspraken van de Raad van State, waarin bij meerdere zaken er tot een forse matiging is overgegaan.
5. De gemeente heeft geen juiste belangenafweging gemaakt. Zo is de verhuur inmiddels gestaakt en zult u deze ook gestaakt houden in de toekomst. U heeft zich daarnaast altijd gehouden aan de regels met betrekking tot toeristische verhuur. U stelt dat er niet wordt gekeken naar de feitelijke situatie, maar enkel naar het feit dat er geen vergunning was.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Het is aan u om als eigenaar en hoofdbewoner zijnde van de woonruimte, uw verantwoordelijkheid te nemen om u zelf in te lezen in de regels omtrent toeristische verhuur en daar naar te handelen. Onbekendheid met regelgeving of een mogelijkheid tot legalisatie zijn geen aanleidingen om af te zien van handhaving.[1] De gemeente Amsterdam publiceert wijzigingen van de Huisvestingsverordening en het beleid via de website van de gemeente Amsterdam. Een vergunning ten behoeve van B&B was al in de eerste maanden van het jaar aan te vragen. Per 1 juli 2020 zijn wij gaan handhaven bij geconstateerde overtredingen. De stelling dat er geen sprake is geweest van een overgangsperiode, kunnen wij dan ook niet volgen. De omstandigheid dat u voornemens bent om de woning te splitsen, en deze vervolgens te verhuren aan een vaste verhuurder, maakt niet dat er geen sprake was van een overtreding. Overtredingen van de Huisvestingswet worden immers beoordeeld aan de feiten en omstandigheden zoals deze waren ten tijde van het onderzoek. U heeft de woning verhuurd aan toeristen, zonder te

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

beschikken over een daartoe vereiste vergunning. Hiermee is er een overtreding geconstateerd.

2. De stelling dat er geen sprake zou zijn van woningonttrekking, kunnen wij niet volgen. De Afdeling heeft geoordeeld dat gedeeltelijke onttrekking (bijvoorbeeld door een of meerdere kamers aan een woning te onttrekken) ook aan te merken is als woningonttrekking. 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 daartoe vereiste onttrekkingsvergunning.
3. Het is verboden om een woonruimte met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad te onttrekken zonder te beschikken over een daartoe vereiste vergunning. De omstandigheid dat u zou voldoen aan het doel van de vergunningsplicht, maakt niet er geen sprake is van een overtreding. Hieruit zou volgen dat een ieder die voldoet aan de gestelde vergunningsvoorwaarden geen vergunning zou hoeven te hebben en dat is niet het geval. Het voorgaande wordt eveneens door de Afdeling bevestigd.[2] Vanwege het feit dat u niet beschikte over een vergunning, hebben wij u een legalisatiebrief verstuurd, waarin u vier weken de tijd heeft gekregen om alsnog een vergunning aan te vragen, maar dit heeft u nagelaten. De enkele omstandigheid dat u gestopt bent met de exploitatie van de B&B, maakt niet dat de grond voor het opleggen van een last onder dwangsom vervalt. De last onder dwangsom wordt immers eveneens opgelegd om herhaling te voorkomen.
4. Het is uw eigen verantwoordelijkheid om u te (laten) informeren over de geldende wet- en regelgeving op het moment dat u besluit uw woning te verhuren aan toeristen. De vergunningsplicht is duidelijk kenbaar gemaakt op de website van de gemeente Amsterdam en staat weergeven in de geldende Huisvestingsverordening. Uw oordeel dat er in strijd is gehandeld met het kenbaarheidsbeginsel, kunnen wij dan ook niet volgen. Wij hanteren een lik-op-stuk beleid, wat inhoudt dat wij bij de constatering van een overtreding, direct overgaan tot handhaving. De beginselplicht tot handhaving staat hierbij centraal. Uw beroep op het zorgvuldigheidsbeginsel en het fair-play-beginsel, kunnen wij niet volgen, en heeft u niet nader onderbouwd. U beroept zich eveneens op het gelijkheidsbeginsel. In uw geval is er geen sprake van een ongelijke behandeling in een gelijk geval. De zaken die u heeft meegestuurd komen niet overeen met de feiten en omstandigheden in deze concrete zaak. Naar aanleiding van de uitspraak van 2 december 2020 waarin handvaten zijn uitgereikt om een gedifferentieerd boeteregiem te hanteren, hebben wij het boetebedrag wel in heroverweging genomen. In uw geval is er sprake van een overtreding van een voorwaarde die de administratieve controle dient, namelijk het verhuren van uw woning zonder te beschikken over de vereiste vergunning. De hoogste boete die wij hanteren voor woningonttrekking bedraagt volgens de boetetabel €20.750. Op basis van de uitspraak, alsmede de door u aangevoerde feiten en omstandigheden, hebben wij dit bedrag op grond van artikel 5:46 lid 3 van de Awb al verlaagd naar €8.700 euro.

---

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

5. Hoewel u verklaard de verhuur te hebben gestaakt en in de toekomst gestaakt te houden, doet dit niets af aan de overtreding die de toezichthouder op 9 september 2020 heeft geconstateerd. Het opleggen van een last onder dwangsom betreft een herstelsanctie die erop gericht is om de overtreding te beëindigen en ook beëindigd te houden. De enkele stelling dat u in de toekomst geen B&B zal gaan exploiteren, is onvoldoende om een herhaling van de overtreding uit te sluiten.

Alles overwegende bestaat er voor ons geen aanleiding om af te zien van het besluit tot oplegging 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 de lastgeving. Indien hier niet of niet volledig aan wordt voldaan verbeurt u een dwangsom van **€18.000,-** (zegge: achttienduizend) **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.

Volgens artikel 24 jo. artikel 26 lid 1 onder c van de wet stelt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

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.

Ingevolge artikel 125, eerste lid, Gemeentewet is het gemeentebestuur bevoegd tot oplegging van een last onder bestuursdwang.
Ingevolge artikel 125, tweede lid, wordt de bevoegdheid tot oplegging van de last onder bestuursdwang uitgeoefend door het college, indien de last dient tot handhaving van regels welke het gemeentebestuur uitvoert.

Ingevolge artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht kan een bestuursorgaan dat bevoegd is tot het opleggen van een last onder bestuursdwang, in plaats daarvan aan de overtreder een last onder dwangsom opleggen.