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 Amsterdam

AANGETEKEND EN PER POST

Datum 09 OKT. 2020
Ons kenmerk 5.1,2,e
Behandeld door Mevrouw, 5.1,2,e Afdeling Handhaving 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

Op 7 augustus 2020 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de woonruimte op het adres 5.1,2,e te Amsterdam, waarvan u de verhuurder 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 voorgenomen besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

Woonruimten zijn bedoeld om in te wonen
In Amsterdam gelden er regels voor het gebruik van woonruimte. 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 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

Op 6 augustus 2020 ontvingen wij een 'melding woonfraude' over de woonruimte op het adres 5.1,2,e Amsterdam. Volgens de melder zou er sprake zijn van: er zijn veelvuldig toeristen die voor een aantal dagen de woning huren. 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 de 5.1,2,e eigenaar is van de onderhavige woonruimte.

Volgens de Basisregistratie Personen staat u, 5.1,2,e ten tijde van het onderzoek op het adres ingeschreven.

Uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) is gebleken dat de woonruimte uit twee bouwlagen bestaat en een oppervlakte heeft van 42 vierkante meter. Voormelde woonruimte heeft de bestemming 'Wonen'.

Verder is gebleken dat deze woonruimte in ieder geval werd aangeboden op de website van Airbnb als '5.1,2,e'. Deze advertentie is inmiddels verwijderd.

Uit onze administratie is gebleken dat u tot 12 augustus nog in het bezit was van een vergunning voor vakantieverhuur.

Buitendienstonderzoek

Op 7 augustus 2020 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam een bezoek gebracht aan de betreffende woonruimte. Tijdens het onderzoek hebben de toezichthouders twee toeristen aangetroffen, afkomstig uit het 5.1,2,e Zij hebben geboekt via www.airbnb.com en gaven aan de woning in eerste instantie voor één dag te hebben geboekt, maar het verblijf daarna te hebben verlengd met vier dagen. Zij hebben voor één dag 146,84 pond betaald en voor de verlenging betalen zij iets meer dan 400 euro. 5.1,2,d

5.1,2,d 5.1,2,e

Indeling woning

De woning bestaat uit twee bouwlagen. De eerste bouwlaag bestaat uit een hal met onder andere een wasmachine en een droger. Er bevindt zich ook een trap die leidt naar de tweede bouwlaag.

De tweede bouwlaag bestaat ui een toilet, badkamer, eetkamer, keuken, één slaapkamer en een woonkamer.

Conclusie
Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat u in strijd heeft gehandeld met de voorwaarden en/of voorschriften van uw vakantieverhuur vergunning. Zo is niet voldaan aan de voorwaarden dat de hoofdbewoner daadwerkelijk woonachtig moet zijn in de woonruimte. Dit betekent dat in strijd is gehandeld 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 volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. Wij stellen vast dat u, 5.1.2,e de huurder bent van de woning aan de 5.1.2,e U bent verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van de woning. Dat de woning, waarover u de feitelijke beschikking had, in strijd met de voorwaarden en voorschriften van de vergunning werd verhuurd, wordt u toegerekend. U wordt als huurder met gebruiksrecht op de woning aangemerkt als overtreder.
2. De woonruimte werd door u aangeboden op de website van Airbnb. Gelet hierop merken wij u aan als pleger van de vastgestelde overtreding.

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. U heeft namelijk niet voldaan aan de voorwaarden dat de bewoner daadwerkelijk hoofdverblijf moet hebben op het adres. 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

Bij brief van 10 september 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.

Naar aanleiding hiervan heeft u op 23 september 2020, zakelijk weergegeven, het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat de toezichthouders geen toestemming van u hebben gekregen om de woning te betreden, en eveneens niet om kasten te inspecteren dan wel foto's daarvan te maken.
2. U geeft aan dat u de eigenaar bent van de woning, en niet de huurder. In de BAG is foutief opgenomen dat de woning 42 vierkante meter is. U stelt dat de woning een oppervlakte heeft van 78 vierkante meter.
3. De woning dient als uw hoofdverblijf. Uw bedrijf, te weten 5.1,2,e) is op het onderhavige adres gevestigd. Op de dagen dat u afwezig bent (voor verblijf in het buiteland) probeert u de woning te verhuren via Airbnb voor één of enkele nachten. U heeft uw persoonlijke spullen opgeborgen, aangezien het niet wenselijk is dat gasten daarin lopen te neuzen. Daarnaast geeft u aan dat u in verband met een voordeur verbouwing (die overigens is opgelegd door de gemeente), veel van uw persoonlijke spullen heeft weggehaald. De betreffende verbouwing begint binnenkort, waardoor u niet meer in de woning kunt verblijven.
4. De verhuur van de woning aan toeristen vindt enkel plaats voor één of enkele nachten, waarbij de bezetting beperkt is. Volgens u hebben uw gasten nooit overlast veroorzaakt, althans u heeft nimmer iets gehoord van klachten of hinder.
5. U bent zich er nooit van bewust geweest dat u de regels heeft overtreden dan wel in strijd heeft gehandeld met de aan u afgegeven vergunning. U heeft besloten de woning niet meer te verhuren via Airbnb of andere websites. Het Airbnb-account heeft u opgeheven, en er zijn geen lopende reserveringen meer.
6. U stelt dat er sprake is van een schending van de privacy, en wilt in de toekomst geen huisbezoeken meer. Het opleggen van een last onder dwangsom lijkt u niet aan de orde, aangezien u van mening bent dat de informatie in het Rapport van Bevindingen op een onjuiste wijze is verkregen. U verzoekt ons het rapport te vernietigen.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. 5.1,2,d

2. Registratie in de BAG is leidend. De gegevens die nu in de BAG staan met betrekking tot de oppervlakte, komen overeen met de verstrekte omgevingsvergunning d.d. 20 mei 2016 en de daarbij behorende plattegronden. Deze plattegronden komen overeen met de door de toezichthouders geconstateerde situatie d.d. 7 augustus 2020. Uit het Kadaster blijkt dat 5.1,2,e de eigenaar is van de onderhavige woning. Daarentegen bent u de eigenaar van het hoekpand naast de onderhavige woning op het adres 5.1,2,e 5.1,2,e Ten overvloede merken wij op, dat de grootte van de woning dan wel het feit of u eigenaar bent of niet, geen gevolgen heeft voor het al dan niet opleggen van een bestuurlijke boete.

3. 5.1,2,d

Wat betreft de verbouwing van de voordeur het volgende. De gemeente heeft geen enkele verbouwing aan u opgelegd. Op 15 maart 2016 is er door 5.1,2,e 5.1,2,e een omgevingsvergunning aangevraagd, welke op 20 mei 2016 is verleend. De aanvraag betrof "het vervangen van het souterrain kozijn door een deurkozijn door dit naar achteren te plaatsen in de gevel zodat er ruimte vrijkomt om via een 3-tal treden het hoogteverschil op te lossen". Uit het Beeldverslag blijkt dat deze verbouwing reeds heeft plaatsgevonden. Het voorgaande is niet geheel ongebruikelijk, ruim vier jaar na verlening van de betreffende omgevingsvergunning. De stelling dat de betreffende verbouwing nog dient te geschieden, en is opgelegd door gemeente, kunnen wij dan ook niet volgen. Het feit dat uw B.V. is gevestigd op het onderhavige adres toont niet aan dat u hoofdverblijf heeft op het onderhavige adres. Gelet op het voorgaande volgen wij uw stelling dat u woonachtig was in de onderhavige woning op het moment van de controle, niet.

4. Wij willen u erop wijzen dat ook incidentele verhuur woningonttrekking kan zijn. Uit de verhuur van de woning aan en het gebruik van de woning door toeristen volgt namelijk dat

[1] Rechtbank Amsterdam, 22 december 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:8661, r.o. 8.8.

deze niet beschikbaar was voor bewoning. [2] De omstandigheid dat u nooit klachten heeft gehoord dan wel overlast heeft veroorzaakt, maakt niet dat er geen boete kan worden opgelegd. Het onttrekken van woningen uit de woonruimtevoorraad is in een stad met grote schaarste aan woonruimten een ernstig feit. Het onrechtmatige gebruik kan leiden tot veel hinder en een gevoel van onveiligheid voor omwonenden, waarmee de leefbaarheid kan worden aangetast. De gemeente voert naar aanleiding daarvan een strikt handhavingsbeleid bij geconstateerde woonfraude.

5. Het feit dat u niet bewust was van een overtreding van de voorwaarden, is geen aanleiding om af te zien van handhaving. Het had op uw weg gelegen om na te gaan of de onderhavige woning op een rechtmatige wijze werd verhuurd. Het nalaten daarvan komt voor uw rekening en risico. U bent als verhuurder zelf verantwoordelijk om op de hoogte te zijn van de geldende wet- en regelgeving omtrent toeristische verhuur en daar naar te handelen. Dat u stelt te stoppen met het aanbieden van de woonruimte voor toeristische verhuur, nemen wij ter kennisgeving aan. De last onder dwangsom betreft echter een herstelsanctie en is ook gericht op het voorkomen van herhaling van de geconstateerde overtreding. U zult de dwangsom enkel verbeuren, indien niet binnen de gestelde termijn aan het gelaste is voldaan.
6. Uw woning is bezocht naar aanleiding van een melding woonfraude. De toezichthouders hebben naar aanleiding daarvan besloten om de onderhavige woning te bezoeken om te kunnen kijken of er wordt voldaan aan wet- en regelgeving m.b.t. de toeristische verhuur. Uit het onderzoek is gebleken dat er sprake is van een overtreding. Zoals hierboven al is beschreven, hebben de toezichthouders de woning op een rechtmatige wijze betreden. De stelling dat de informatie in het Rapport van Bevindingen langs een onjuiste weg is verkregen, kunnen wij dan ook niet volgen. Wij zullen dan ook geen gevolg geven aan uw verzoek het betreffende rapport te vernietigen.

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

[2] Afdeling, 201604321/1/A3, 6 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2407.

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,

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

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1,2,e

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
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.