

MASTER'S THESIS

WET TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE De oplossing van het Airbnb probleem in Amsterdam?

Geerlings, J.G.J.

Award date:
2022

Awarding institution:
Department of Public Law

[Link to publication](#)

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain.
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal.

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at:

pure-support@ou.nl

providing details and we will investigate your claim.

Downloaded from <https://research.ou.nl/> on date: 29. Jan. 2023

Open Universiteit
www.ou.nl



AFDELING III TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 7 Werkingsgebied

Artikel 3.7.1 Werkingsgebied

Als woonruimten als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid, van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.

Artikel 3.7.2 Registratieplicht

Het is verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Artikel 3.7.3 Nachtcriterium en meldplicht vakantieverhuur

1. Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor meer dan dertig nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor vakantieverhuur.
2. Onverminderd artikel 3.7.2 en het eerste lid is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder voorafgaande elektronische melding van de nachten van deze toeristische verhuring bij burgemeester en wethouders.
3. Burgemeester en wethouder kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtcriterium van nul nachten geldt, betekenende een verbod op vakantieverhuur.

Artikel 3.7.4 Vergunningplicht vakantieverhuur

Onverminderd de artikelen 3.7.2 en 3.7.3 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.7.5 Vergunningplicht B&B

Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 te gebruiken als B&B zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Paragraaf 8 Algemene bepalingen toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 3.8.1 Aanvraag registratienummer

Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in artikel 3.7.2 worden gedaan door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.8.2 Melding vakantieverhuur

Een melding als bedoeld in artikel 3.7.3, tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.8.3 Aanvraag vergunning

1. Aanvragen voor vergunningen als bedoeld in de artikelen 3.7.4 en 3.7.5 worden ingediend door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur respectievelijk gebruikt als B&B, op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
2. Een aanvraag als bedoeld in het eerste lid kan, in het geval van B&B betrekking hebben op meerdere volwassen personen, mits en zolang zij tot hetzelfde huishouden behoren en allen de betreffende woonruimte als hoofdverblijf hebben.

Artikel 3.8.4 Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning vakantieverhuur

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4, worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van het hoofdverblijf van de aanvrager; en,
 - b. het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft.
2. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.5 Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning B&B

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) en het adres van het hoofdverblijf van de exploitant(en) van de B&B;
 - b. het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft; en,
 - c. een plattegrond van de gehele zelfstandige woonruimte waarbij aangegeven is op welk deel van de woonruimte de aanvraag betrekking heeft.
2. De plattegrond, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, dient op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze te worden verstrekt, waarbij het aantal vierkante meters van de gehele zelfstandige woonruimte met inbegrip van de ruimte van de B&B en het aantal vierkante meters van de B&B moeten zijn weergegeven.
3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.6 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen als bedoeld in artikel 3.8.3, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.8.7 Beschikkingseisen vergunning vakantieverhuur

- Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 bevat ten minste de volgende gegevens:
- a. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
 - b. de naam van de aanvrager; en,
 - c. de krachtens deze verordening geldende voorwaarden en voorschriften.

Artikel 3.8.8 Beschikkingseisen vergunning B&B

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 bevat ten minste de volgende gegevens:
 - a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
 - b. de naam van de exploitant die de woonruimte gebruikt als B&B;
 - c. een aanduiding van de ruimte binnen de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft; en;
 - d. de mededeling dat binnen een jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt; en,
 - e. de krachtens deze verordening geldende voorwaarden en voorschriften.
2. Er kunnen exploitanten op de vergunning worden bijgeschreven mits en zolang het een volwassene betreft, deze tot hetzelfde huishouden behoort en de betreffende woonruimte ook als hoofdverblijf heeft.

Paragraaf 9 Vergunningverlening

Artikel 3.9.1 Weigeringsgronden vergunning vakantieverhuur

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 wordt geweigerd, indien:
 - a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsproblemen door het openbaar bestuur;
 - b. de aanvrager al een vergunning voor een B&B heeft;
 - c. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;
 - d. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden; of,
 - e. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel f.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 kan worden geweigerd indien ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikelen 3.1.1, derde lid, 3.7.4 of 3.7.5 is ingetrokken.

Artikel 3.9.2 Weigeringsgronden vergunning B&B

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 wordt geweigerd, indien:
 - a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsproblemen door het openbaar bestuur;
 - b. de aanvrager al een vergunning voor vakantieverhuur heeft;
 - c. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;
 - d. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden;
 - e. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.6, tweede lid, onderdeel e;
 - f. het quotum, bedoeld in artikel 3.9.4, voor de vergunning is bereikt; of,
 - g. de aanvraag ziet op een melding die is uitgeloot.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 kan worden geweigerd indien ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, 3.7.4 of 3.7.5 is ingetrokken.

Artikel 3.9.3 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 en 3.7.5 intrekken, indien:
 - a. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - b. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden en/of voorschriften;
 - c. niet wordt voldaan aan de registratieplicht, bedoeld in artikel 3.7.2;
 - d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of
 - e. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.
2. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 intrekken, indien niet wordt voldaan aan het nachtcriterium of de meldplicht, bedoeld in artikel 3.7.3, eerste respectievelijk tweede lid.
3. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 intrekken, indien niet binnen één jaar, nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, gebruik is gemaakt van de vergunning;
4. Burgemeester en wethouders kunnen verleende vergunningen als bedoeld in artikel 3.7.4 en 3.7.5 wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging of intrekking nodig maken.

Artikel 3.9.4 Quotumvoorwaarden vergunning B&B

1. Vergunningen als bedoeld in artikel 3.7.5 worden met inachtneming van een door burgemeester en wethouders per wijk vastgesteld quotum verstrekt.
2. Wanneer het aantal aanvragen voor een wijk hoger is dan het quotum, bedoeld in het eerste lid, geschiedt de vergunningverlening middels loting.
3. Burgemeester en wethouders stellen in nadere regels de hoogte van het quotum, bedoeld in het eerste lid, vast, alsmede nadere regels over de wijze waarop vergunningverlening plaatsvindt.

Artikel 3.9.5 Voorwaarden en voorschriften vergunning vakantieverhuur

1. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 gelden de volgende voorwaarden:
 - a. De aanvrager staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
 - b. de woonruimte is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt;
 - c. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;
 - d. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar; en,
 - e. de vergunning is persoons- en woonruimtegebonden.
2. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 gelden de volgende voorschriften:
 - a. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
 - b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, het nachtcriterium en de meldplicht, bedoeld in artikelen 3.7.2 en 3.7.3;
 - c. de melding als bedoeld in het vorige onderdeel en artikel 3.7.3, tweede lid, dient te geschieden door de bewoner die op het adres van de woonruimte staat ingeschreven in de basisregistratie personen en daar het centrum van zijn levensbelangen heeft;
 - d. er wordt aan niet meer dan vier personen onderdak wordt verleend;
 - e. er wordt een zelfstandige woonruimte exclusief in gebruik gegeven; en
 - f. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:
 - I. er is sprake van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
 - II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouder kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtcriterium van nul nachten geldt, betekende een verbod op vakantieverhuur.
4. Burgemeester en wethouders kunnen een andere geldigheidstermijn verbinden aan de vergunning dan de termijn genoemd in het eerste lid, onderdeel d.

Artikel 3.9.6 Voorwaarden en voorschriften vergunning B&B

1. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 gelden de volgende voorwaarden:
 - a. de exploitant heeft de woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van deze woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;
 - b. de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen;
 - c. de B&B beschikt over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten;
 - d. de ruimte die aan toeristen wordt verhuurd is een deel van een zelfstandige woonruimte;
 - e. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;
 - f. de vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar; en,
 - g. de vergunning is niet overdraagbaar en verbonden aan de exploitant- en de specifieke woonruimte.

2. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 gelden de volgende voorschriften:
 - a. de exploitant exploiteert de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;
 - b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, bedoeld in artikel 3.7.2;
 - c. in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;
 - d. de toeristen slapen in het deel van de zelfstandige woonruimte zoals in de vergunning vermeld; 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 zin, indien:
 - I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond objectieve feiten en omstandigheden; en,
 - II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de oppervlakte-eisen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.