Gemeente Amsterdam

Tav Juridisch Bureau

Postbus 483

1000 AL AMSTERDAM

**PER AANGETEKENDE POST en/of per mail:**

**Via online loket Amsterdam.nl/bezwaar/jb**

Van Bavel Advocaten

Brbara Strozzilaan 201  
Postbus 59747  
1040 LE Amsterdam  
[www.vanbaveladvocaten.nl](http://www.vanbaveladvocaten.nl)  
  
Bankrekening Stichting Derdengelden  
Rabobank: 14.03.24.372  
IBAN: NL03 RABO 0140 3243 72  
SWIFT/BIC: RABONL2U

Mw mr I. de Roos  
Advocaat  
T : +31203121600

F : +31203121606  
E : deroos@vanbaveladvocaten.nl

Amsterdam, ……………………………………2020

**Onderwerp: bezwaar tegen het besluit vergunning B&B met kenmerk ………………………….dd. ……………………….., ten name van ………………………….. wonende ………………………………………. telefoonnummer…………………………..**

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het bovengenoemde besluit zoals bijgesloten (bijlage 1).

**Inleiding**

1. In artikel 3.3.7 van de Huisvestingsverordening 2020 staan de voorwaarden en voorschriften vermeld voor de B&B onttrekkingsvergunning:

Op grond van artikel 3.3.7 lid 1 gelden de volgende voorwaarden:

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.

Op grond van artikel 3.3.7 lid 2 gelden de volgende voorschriften:

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; 24 | Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

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.

In artikel 3.3.7 lid 3 staat opgenomen dat nadere regels met betrekking tot de oppervlakte-eisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b. 4 kunnen worden gesteld.

In artikel 3.3.7 lid 4 staat opgenomen dat in afwijking van het eerste lid, de voorwaarden als bedoeld in het eerste lid, onderdelen b en e, en het tweede lid, onderdeel a, pas van toepassing wordt 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.

1. Ter zake van de oppervlakte eisen is in de beleidsregels neergelegd dat:

* maximaal 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning of woonboot voor de B&B mag worden gebruikt;
* voor de berekening van de totale oppervlakte van de B&B tellen de ruimtes die worden verhuurd aan de gasten voor 100% meetellen en de ruimtes die de gasten en de hoofdbewoner delen voor 50% meetellen;
* maximaal 61 vierkante meter mag worden verhuurd waarbij als meetmethode de NEN 2580 wordt gebruikt.

1. Ter zake van het hoofdverblijf is in de beleidsregels neergelegd dat dit betekent dat de B&B exploitant de afgelopen 12 maanden minstens 6 maanden op het adres van zijn B&B verbleef.
2. Ter zake van “het deel van een zelfstandige woonruimte” is in de beleidsregels neergelegd dat deze kamer geen zelfstandige woonruimte mag zijn met een eigen ingang, keuken, toilet en badkamer.

**Het bezwaar**

1. Het bezwaar betreft de volgende aspecten van de vergunningverlening

LET OP HIERBIJ KAN ELKE VERGUNNING HOUDER ZELF DE PUNTEN UITKIEZEN WAARTEGEN HIJ BEZWAAR WIL MAKEN. INDIEN EEN VAN DE PUNTEN WORDT WEGGEHAALD LOOPT DE NUMMERING AUTOMATISCH DOOR

1. Het aan de vergunning ten grondslag liggende uitgangspunt dat het drijven van een B&B leidt tot de onttrekking van woonruimte als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet;
2. De voorwaarde als neergelegd in art. 3.3.7 lid 1 sub b namelijk dat de B&B dient te voldoen aan oppervlakte eisen en de in de beleidsregels neergelegde oppervlakte regels;
3. De voorwaarde als neergelegd in art. 3.3.7 lid 1 sub f namelijk dat de vergunning geldig is voor een periode van ten hoogste acht jaar;
4. Het voorschrift als neergelegd in art. 3.3.7 lid 2 sub a namelijk dat de exploitant(en) waar de aanvraag betrekking op heeft, de B&B zelf exploiteert (of exploiteren) en nachtverblijf houdt in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;
5. De beleidsmatige uitwerking van de voorwaarde als neergelegd in art. 3.3.7 lid 1 sub a namelijk dat de B&B exploitant de afgelopen 12 maanden minstens 6 maanden op het adres van zijn B&B verbleef.
6. De beleidsmatige uitwerking van de voorwaarde als neergelegd in artikel 3.3.7 lid 1 sub a in het bijzonder het beleid dat de gemeente toepast bij de interpretatie van het begrip “eigen ingang”.
7. Het voorschrift als neergelegd in art. 3.2.6.3 lid 3 waarin is opgenomen dat de vergunning exploitant gebonden is.
8. De beperking van het aantal vergunningen nu de uitgifte van de vergunningen is beperkt door middel van vastgestelde quota zoals neergelegd in artikel 3.3.5 Huisvestingsverordening 2020.
9. De voorwaarde als neergelegd in art. 3.3.7 lid 1 sub c zoals uitgewerkt in het beleid van de gemeente Amsterdam namelijk dat de 4 slaapplaatsen zich in vaste slaapkamers dienen te bevinden.

**Gronden van het bezwaar**

LET OP: INDIEN ER HIERBOVEN BEZWAAR PUNTEN ZIJN VERWIJDERD DIENEN OOK DE CORRESPONDERENDE GRONDEN TE WORDEN VERWIJDERD.

**Ad A: Het aan de vergunning ten grondslag liggende uitgangspunt dat het drijven van een B&B leidt tot de onttrekking van woonruimte als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet**

1. De gronden van het bezwaar te dezer zake zijn de volgende:
2. Het drijven van een B&B is alleen woonruimteonttrekking als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet indien er geen sprake is van een hoofdbewoner in de woning waarin de B&B wordt gedreven. De uitspraken van de Afdeling ECLI:NL:RVS:2019:3992 en ECLI:NL:RVS:2019:317 gaan uit van een onjuist uitgangspunt nu 1) de woning bij gebruik van B&B nog steeds beschikbaar is voor bewoning, 2) de woonruimtevoorraad door het gebruik van de woning als B&B niet wordt aangetast, 3) niet is komen vast te staan dat het drijven van een B&B in een woning altijd en in alle gevallen leidt tot overlast, 4) de aan de Huisvestingswet ten grondslag liggende leefbaarheid geen betrekking heeft op eventuele overlast door toeristen die overnachten in een woning waarin permanent wordt gewoond en 5) een onttrekkingsvergunning ten onrechte noodzakelijk is indien de ruimte geen woonbestemming heeft.
3. De gemeente Amsterdam heeft in art. 3.3.1 Huisvestingsverordening 2020 ten onrechte de gehele woonruimtevoorraad in Amsterdam als schaars aangemerkt.
4. Het uitgangspunt dat het drijven van een B&B leidt tot het onttrekken van woonruimte is in strijd met de Dienstenrichtlijn, in het bijzonder artikel 9 lid 1 onder b dan wel artikel 10 hiervan.
5. Het uitgangspunt dat het drijven van een B&B leidt tot het onttrekken van woonruimte is in strijd met artikel 1 Eerste Protocol bij het Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: artikel 1 EP)  en/of artikel 17 EU Handvest.

**Ad B: De voorwaarde als neergelegd in art. 3.3.7 lid 1 sub b namelijk dat de B&B dient te voldoen aan oppervlakte eisen en de in de beleidsregels neergelegde oppervlakte regels**

1. De gronden van het bezwaar te dezer zake zijn de volgende.
2. De bepaling dat maximaal 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning of woonboot voor de B&B mag worden gebruikt is in strijd met de artikelen 10 en/of 15, lid 2, sub a en 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn en/of in strijd met artikel 1 EP en/of in strijd met artikel 17 EU Handvest.
3. De bepaling dat maximaal 61 vierkante meter mag worden verhuurd is in strijd met de artikelen 10 en/of 15, lid 2, sub a en 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn en/of in strijd met artikel 1 EP en/of in strijd met artikel 17 EU Handvest.
4. De samenloop van de bepalingen dat maximaal 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning of woonboot voor de B&B mag worden gebruikt en dat maximaal 61 vierkante meter mag worden verhuurd is in strijd met de artikelen 10 en/of 15, lid 2, sub a en 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn en/of in strijd met artikel 1 EP en/of in strijd met artikel 17 EU Handvest.
5. De bepaling dat voor de berekening van de totale oppervlakte van de B&B de ruimtes die de gasten en de hoofdbewoner delen voor 50% meetellen is in strijd met het door de gemeente gevoerde beleid in relatie tot het arrest Bronkhorst/Van Eijk (HR 28 januari 1994, NJ 1994, 363; ECLI:NL:HR:194:ZC1245) en/of is in strijd met de artikelen 10 en/of 15, lid 2, sub a en 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn en/of in strijd met artikel 1 EP en/of in strijd met artikel 17 EU Handvest.

**Ad C: De voorwaarde als neergelegd in art. 3.3.7 lid 1 sub f namelijk dat de vergunning geldig is voor een periode van ten hoogste acht jaar**

1. De bepaling als neergelegd in art. 3.3.7 lid 1 sub f namelijk dat de vergunning geldig is voor een periode van ten hoogste acht jaar is in strijd met artikel 11, eerste lid, aanhef en onder b, van de Dienstenrichtlijn.

**Ad D: Het voorschrift als neergelegd in art. 3.3.7 lid 2 sub a namelijk dat de exploitant(en) waar de aanvraag betrekking op heeft, de B&B zelf exploiteert (of exploiteren) en nachtverblijf houdt in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten**

1. Ter zake van het voorschrift dat de exploitant de B&B zelf dient te exploiteren hanteert de gemeente een onjuiste interpretatie van het begrip exploiteren. Daarnaast is het voorschrift dat de exploitant de B&B zelf dient te exploiteren in strijd met de artikelen 10 en/of 15, lid 2, sub a en 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn en/of in strijd met artikel 1 EP en/of in strijd met artikel 17 EU Handvest.
2. Het voorschrift dat de exploitant nachtverblijf houdt in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten is in strijd met de artikelen 10 en/of 15, lid 2, sub a en 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn en/of in strijd met artikel 1 EP en/of in strijd met artikel 17 EU Handvest.

**Ad E: De beleidsmatige uitwerking van de voorwaarde als neergelegd in art. 3.3.7 lid 1 sub a namelijk dat de B&B exploitant de afgelopen 12 maanden minstens 6 maanden op het adres van zijn B&B verbleef**

1. De beleidsregel dat er alleen sprake is van hoofdverblijf indien de B&B exploitant de afgelopen 12 maanden minstens 6 maanden op het adres van zijn B&B verbleef is in strijd met artikel 14 lid 8 van de Dienstenrichtlijn en/of in strijd met het gelijkheidsbeginsel – of wel het discriminatieverbod - zoals neergelegd in artikel 1 Twaalfde Protocol EVRM, in artikel 14 EVRM – als accessoir recht - en in artikel 26 van het IVBPR.

**Ad F: De beleidsmatige uitwerking van de voorwaarde als neergelegd in artikel 3.3.7 lid 1 sub a in het bijzonder het beleid dat de gemeente toepast bij de interpretatie van het begrip “eigen ingang”**

1. Het beleid dat de gemeente toepast bij de interpretatie van het begrip “eigen ingang” is in strijd met het arrest Bronkhorst/Van Eijk (HR 28 januari 1994, NJ 1994, 363; ECLI:NL:HR:194:ZC1245). ‘

**Ad G: Het voorschrift als neergelegd in art. 3.2.6.3 lid 3 waarin is opgenomen dat de vergunning exploitant gebonden is.**

1. De vergunning is exploitant gebonden. Hieruit vloeit voort dat de zogenaamde “tweede exploitant” behorend tot het huishouden van de zogenaamde “eerste exploitant” ook niet kan worden gewijzigd indien het huishouden van de “eerste exploitant” wijzigt. Dit is in strijd met het evenredigheidsbeginsel.
2. **Ad H: De beperking van het aantal vergunningen nu de uitgifte van de vergunningen is beperkt door middel van vastgestelde quota**
3. Het beperken van het aantal vergunningen door middel van quota is in strijd met artikel 11, eerste lid, aanhef en onder b, van de Dienstenrichtlijn.

**Ad: I De voorwaarde als neergelegd in art. 3.3.7 lid 1 sub c zoals uitgewerkt in het beleid van de gemeente Amsterdam namelijk dat de 4 slaapplaatsen zich in vaste slaapkamers dienen te bevinden.**

1. In art. 3.3.7 lid 1 sub c staat vermeld dat de B&B niet meer dan 4 slaapplaatsen mag bevatten. In het beleid van de gemeente Amsterdam is uitwerkt dat deze 4 slaapplaatsen zich in vaste slaapkamers dienen te bevinden. De gemeente Amsterdam miskent met dit beleid dat de slaapplaatsen zich ook kunnen bevinden in een niet afgesloten deel van de woning zoals een slaapbank in een gemeenschappelijke huiskamer. Dit beleid is in strijd met artikelen 10 en/of 15, lid 2, sub a en 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn en/of artikel 1 EP en/of in strijd met artikel 17 EU Handvest en/of het gelijkheidsbeginsel – of wel het discriminatieverbod - zoals neergelegd in artikel 1 Twaalfde Protocol EVRM, in artikel 14 EVRM – als accessoir recht - en in artikel 26 van het IVBPR.

Tevens verzoek ik om een proceskostenvergoeding en om gehoord te worden.

Hoogachtend,

Handtekening………………………………………………..

Naam ………………………………………………..