

Beleid shortstay

Vernieuw beleid voor kort wonen in Amsterdam

INHOUD

Inleiding	.....	3
Definitie shortstay	.....	4
Vergunning	.....	5
Wettelijke basis	.....	6
Kosten voor de aanbieder	.....	8
Handhaving	.....	8

Inleiding

Op 11 februari 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Beleidsnotitie shortstay. Hierbij is ook besloten dat de effecten van het beleid na twee jaar zouden worden geëvalueerd. Deze evaluatie is in 2011 uitgevoerd door onderzoeksbureau Regioplan in opdracht van het college van B&W en de Kamer van Koophandel (KvK). Naar aanleiding van deze evaluatie heeft het college van burgemeester en wethouders gesprekken gevoerd met de meest betrokken partijen inzake shortstay, zoals de stadsdelen, vertegenwoordigers van de shortstay branche, hotels, KvK en anderen. Op basis van de evaluatie en deze gesprekken heeft college voorstellen voor nieuw beleid geformuleerd die zijn besproken met de gemeenteraadscommissie Bouwen, Wonen en Klimaat. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in het nu voorliggende beleidsvoorstel. Ten aanzien van een aantal specifieke punten, zoals vergunningsvoorwaarden en criteria voor de stadsdelen stelt het college een uitvoeringsinstructie vast. Inzet bij dit beleidskader is dat waar het taken en bevoegdheden van stadsdelen betreft, deze volgens dit kader zullen worden uitgevoerd.

Shortstay is een vorm van verblijf die bijdraagt aan wat Amsterdam tot een Topstad maakt. Mensen die wat langer in de stad willen verblijven, moeten de ruimte krijgen zonder daarbij uitsluitend aangewezen te zijn op hotelaccommodaties. Ons college ziet dat het aanbieden van woningen voor kort verblijf een mondiale ontwikkeling is die ook past bij een internationaal georiënteerde stad als Amsterdam. Wij onderkennen daarbij wel dat shortstay een relatief nieuw fenomeen is dat nog volop in ontwikkeling is. Dit vraagt van het bestuur actieve sturing waarbij het blijven bieden van ruimte aan deze vorm van verblijf hand in hand moet gaan met het zoveel mogelijk voorkomen van ongewenste effecten.

Wij willen ervoor zorgen dat andere groepen die in Amsterdam huisvesting zoeken ook hun plek blijven vinden en dat tegelijkertijd de leefbaarheid niet in het geding komt. Een gezonde verdeling van wonen, werken en recreëren moet geborgd blijven.

Shortstay is een terrein waarop een aantal belangen samenkomen. Daarbij strijden aspecten als kort verblijf in een woning, concurrentie met hotels, leefbaarheid en minder regelgeving onderling om voorrang. Het college beseft dat de ultieme oplossing voor al deze aspecten niet bestaat en heeft gekozen voor een beleid waarin de mix van belangen het best tot zijn recht komt.

Kern van het nieuwe beleid is dat het college kiest voor een beleid dat uitnodigend is voor aanbieders van shortstay met een vergunning met een minimum aan voorwaarden, maar waarbij de leefbaarheid voldoende is geborgd. Zo wordt de minimum verblijfstermijn van zeven naar vijf nachten verlaagd. Naar het oordeel van het college is deze grens nog duidelijk onderscheidend met hotels (waar het gemiddelde verblijf minder dan twee nachten is), biedt het een verbetering voor de exploitatie van shortstay aanbieders en is naar verwachting het effect op de leefbaarheid gering. Uitgezonderd in gebieden waar de druk op de leefbaarheid groot is, wordt shortstay overal mogelijk gemaakt zonder quotum. Ook wordt het mogelijk gemaakt om met meerdere huishoudens in een shortstay woning te verblijven met een maximumbezetting van de woning door één huishouden of vier personen die niet tot één huishouden behoren. Zo kunnen naast een huishouden bijvoorbeeld ook meerdere niet tot één huishouden behorende collega's gebruik maken van de accommodatie. Door uit te gaan van een maximum van vier personen wordt voorkomen dat ongewenste "pensionachtige" activiteiten onder de noemer van shortstay plaatsvinden. Aan de vergunning worden voorwaarden ten aanzien van de leefbaarheid verbonden, alsmede ten aanzien van de brandveiligheid. Een goede leefbaarheid bewaken is ook de reden dat het college vooralsnog kiest voor een experiment ten aanzien van het aantal nachten.

Daarnaast wil het college de positieve resultaten die met het shortstay beleid zijn geboekt, sterker uitbouwen. In dat kader wil ons college de shortstay aanbieders met een vergunning ondersteunen, ondermeer door steun te geven aan een op te richten keurmerk. Dat keurmerk moet kwaliteit en legaliteit garanderen. Tevens wordt meer ingezet op digitale informatie en voorlichting over shortstay aan zowel aanbieders als vragers. Het college continueert de inzet op de ontwikkeling van appartementenhotels en familiehotels.

Door de aanpassing van het landelijk puntenstelsel per 1 oktober 2011 daalt de komende jaren het aantal goedkopere huurwoningen (onder de liberaliseringsgrens), Deze voorraad moet naar de mening van ons college bij voorrang toegankelijk blijven voor de huishoudens met een laag of laag middeninkomen, waarmee shortstay in dat segment verboden blijft.

Vanuit het oogpunt van leefbaarheid blijft het gewenst om shortstay te reguleren. Dit geldt zowel voor de sociale- als voor de geliberaliseerde huurvoorraad. Shortstay blijft dan ook alleen toegestaan met een tijdelijke vergunning woningonttrekking.

1. Definitie shortstay

Shortstay is het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste vijf nachten en maximaal zes maanden.

Zo wordt het onderscheid gemaakt met bewoning in de zin van de Huisvestingswet, die - blijkens de toelichting bij die wet - wordt gedefinieerd als zijnde de betekenis die daaraan in het normale spraakgebruik wordt gehecht, waarbij een minimum periode van bewoning van zes maanden in Amsterdam als normaal wordt beschouwd, alsmede inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA) en het voeren van een huishouden.

Ondergrens van één week als experiment

De minimale periode is hiermee verlaagd van zeven naar vijf nachten. Deze verruiming wordt nadrukkelijk als experiment mogelijk gemaakt. In de Regionale Huisvestingsverordening blijft de minimale periode van zeven nachten gehandhaafd, maar de regioraad maakt een verlaging naar vijf nachten mogelijk door deze bepaling als experiment te definiëren. Het experiment duurt een jaar, te verlengen tot twee jaar. Mocht de verlaging van de minimale verblijfsduur ongewenste effecten hebben op de leefbaarheid, dan kan het experiment voortijdig beëindigd worden. De effecten worden daarom gemonitord gedurende de periode van het experiment. Zonder voortijdige beëindiging is het experiment onderdeel van de evaluatie die na twee jaar wordt gehouden.

De vergunning shortstay die op basis van het nieuwe beleid wordt verstrekt, geldt dus voor minimaal vijf nachten, met de mogelijkheid van een latere verhoging naar zeven nachten. Voor vergunninghouders die over een vergunning volgens het oude beleid beschikken, geldt dat ook zij gedurende de periode van het experiment de woonruimte voor minimaal vijf nachten kunnen aanbieden.

Bovengrens van zes maanden

Boven deze periode is er sprake van wonen volgens de Huisvestingswet met als definitie:

Wonen in de zin van de Huisvestingswet is het gebruik van een woning met als doel aldaar gedurende langere tijd de meeste tijd hoofdverblijf te houden met als verdere kenmerken inschrijving in het Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA), binding met en zorg voor de woonomgeving en gebruik door dezelfde personen volgens een vast patroon.

Deze definitie van wonen sluit aan bij staande jurisprudentie hierover.

De begrenzing betekent niet dat elke verhuur van korter dan zes maanden altijd shortstay is. Het gaat om de intentie die men met de verhuur van het woning heeft, namelijk het op een bedrijfsmatige basis structureel aanbieden voor verhuur van korte periodes. Als iemand met een gewoon huurcontract een woning huurt en binnen zes maanden weer verhuist, is er niet met terugwerken de kracht sprake van shortstay.

Tijdelijk in gebruik geven van de woning

Wanneer een bewoner tijdelijk zijn woning voor korte tijd in gebruik geeft aan een ander, is niet meteen sprake van shortstay. "Social travelling", zoals een woningruil tijdens vakanties ("couch surfing") is dan ook toegestaan. Ook 'Bed & Breakfast' waarbij de bewoner zelf in de woning woont, maar deze voor een ondergeschikt gedeelte verhuurt, valt niet onder shortstay.

Gaat het om een huurwoning, dan is toestemming van de eigenaar uiteraard vereist vanwege onderhuur. Indien het om een eigenaar-bewoner gaat, is (zeer) incidentele verhuur voor enkele nachten ook toegestaan. Duidelijk moet zijn dat het niet gaat om structurele korte verhuur tegen betaling. Het aanbieden van de woningen voor dit doel op websites die specifiek gericht zijn op commerciële/bedrijfsmatige verhuur past hier dan ook niet bij. In dat geval wordt uitgegaan van commerciële verhuur en valt het onder shortstay.

Nieuwbouw

Voor woningen gebouwd na 1 januari 2008 is geen shortstay vergunning vereist. Hierbij wordt het staande beleid voortgezet. Dat laat onverlet dat shortstay in nieuwbouw mogelijk moet zijn volgens het bestemmingsplan. In het kader van het ruimtelijk beleid kan het stadsdeel afwegen dat nieuwbouw ten behoeve van shortstay niet of niet geheel past binnen het gewenste ruimtelijk kader.

Tenslotte is het niet de bedoeling dat het shortstay beleid het onmogelijk maakt dat kantoor- en bedrijfspanden eventueel worden gebruikt voor shortstay. Een en ander moet dan gerealiseerd worden binnen het kader van het bestemmingsplan.

2. Vergunning

Voor shortstay is in het kader van de Huisvestingsverordening een vergunning voor woningonttrekking nodig. De vergunning voor shortstay moet worden aangevraagd bij het stadsdeel waarin de te onttrekken woning is gelegen.

Criteria voor de vergunning

Om voor een vergunning in aanmerking te komen wordt getoetst aan de volgende criteria:

1. De woning moet een huurprijs boven de huurtoeslaggrens hebben (geliberaliseerde voorraad);
2. Shortstay moet in het bestemmingsplan niet expliciet uitgesloten zijn;
3. De periode van verhuur moet minimaal 5 nachten aaneensluitend zijn;
4. Een vergunning wordt niet verstrekt als de woning niet vrij is voor nieuwe bewoning;
5. De vergunning wordt voor een periode van maximaal tien jaar verstrekt;
6. Er moet door de vergunninghouder een goede administratie worden bijgehouden waaruit blijkt hoe de shortstay wordt aangeboden en geadministreerd;
7. De woning moet bewoond worden door één huishouden, dan wel door maximaal vier personen indien zij deel uitmaken van meer dan één huishouden;
8. De woning moet passen binnen eventueel aanvullend beleid van het desbetreffende stadsdeel ten aanzien van quotering in of uitsluiting van bepaalde gebieden;
9. Er moet voldaan worden aan de in de vergunning opgenomen voorwaarden ten aanzien van leefbaarheid.

Aanvullende eisen door stadsdelen

Het college kiest voor het overall in Amsterdam toestaan van shortstay zonder quotum. In bepaalde gebieden kan echter de leefbaarheid en de functiemenging onder druk komen te staan door een groot aanbod aan shortstay. In dat geval kan een stadsdeel op grond van goed onderbouwde criteria gebieden voor shortstay uitsluiten dan wel quota instellen. Deze criteria worden in een uitvoeringsinstructie door het college vastgesteld.

Indien een quotum wordt vastgesteld, geeft het stadsdeel in een zogenaamd verdeelbesluit aan waar het quotum geldt en voor hoeveel woningen. Tevens geeft het stadsdeel dan aan op welke wijze het quotum wordt toebedeeld indien er meer aanvragen zijn dan quotum.

Complete uitsluiting van een gebied moet door het stadsdeel ter goedkeuring worden voorgelegd aan het college en maakt dan onderdeel uit van het centraal-stedelijk beleid.

Keurmerk

Het is aan de eigenaren van de woningen met een shortstay vergunning om gezamenlijk een keurmerksysteem op te zetten. De gemeente wil de opzet van een keurmerk ondersteunen omdat het de gastvrijheid van de stad Amsterdam onderstreept en het voor tijdelijke werknemers duidelijk maakt wie in Amsterdam shortstay van een voldoende kwaliteit aanbiedt.

Overlast

Shortstay kan een negatief effect hebben op de leefbaarheid, met name voor wat betreft overlast. Dit kan zowel gelden voor een wijk als er veel shortstay is in relatie tot andere functies, maar ook op kleinere schaal in de shortstay panden en directe omgeving. Wanneer er al veel problemen zijn in de omgeving van de woning waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, die betrekking hebben op het woon- en leefmilieu, wordt de vergunning gelet op de belangenafweging geweigerd. In de vergunning worden voorwaarden opgenomen ten aanzien van beperking van de overlast. Daarnaast is ook de brandveiligheid van belang. Ook hierover worden voorwaarden in de vergunning opgenomen.

Mocht er sprake zijn van overlast als gevolg van shortstay, dan zullen doorgaans de bewoners in een pand waarin shortstay is toegestaan daar het meest mee te maken hebben. Om goed geïnformeerd te zijn over waar shortstay plaatsvindt, zal het stadsdeel alle bewoners van het pand informeren als een vergunning shortstay in dat pand is verleend. Omgekeerd weten bewoners dan ook als shortstay illegaal plaatsvindt, want dan hebben zij geen bericht gehad. Wanneer de eigenaar de aan de vergunning verbonden voorwaarden niet nakomt en de leefbaarheid is door overlast in het geding, wordt de vergunning ingetrokken.

Experiment aantal nachten

De minimale verblijfsperiode is verlaagd van zeven naar vijf nachten. Deze verruiming wordt nadrukkelijk als experiment mogelijk gemaakt. In de Regionale Huisvestingsverordening blijft de minimale periode van zeven nachten gehandhaafd, maar de regioraad maakt een verlaging naar vijf nachten mogelijk door deze bepaling als experiment te definiëren. Het experiment duurt een jaar. Na afloop van deze periode kan het experiment nog met een jaar worden verlengd. Mocht de verlaging van de minimale verblijfsduur ongewenste effecten hebben op de leefbaarheid, dan kan het experiment voortijdig beëindigd worden. De effecten worden daarom gemonitord gedurende de periode van het experiment. Zonder voortijdige beëindiging is het experiment onderdeel van de evaluatie die na twee jaar wordt gehouden.

De vergunning shortstay die op basis van het nieuwe beleid wordt verstrekt, geldt dus voor minimaal vijf nachten, met de mogelijkheid van een latere verhoging naar zeven nachten. Voor vergunninghouders die over een vergunning volgens het oude beleid beschikken, geldt dat ook zij gedurende de periode van het experiment de woonruimte voor minimaal vijf nachten kunnen aanbieden.

3. Wettelijke basis

Het shortstay beleid heeft als wettelijke basis de Huisvestingswet (en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordening) en daarnaast een ruime definitie van de bestemming wonen in het bestemmingsplan. Van belang voor het vergunningsstelsel voor shortstay is de woningonttrekking op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet. Om een woning aan de voorraad te onttrekken heeft de eigenaar van die woning een vergunning nodig. Deze vergunning is noodzakelijk voor de gehele woningvoorraad, ongeacht huur- of koopprijs dus ook voor de woningen waarvoor geen (huisvestings)vergunningplicht geldt voor de bewoner om een woning te mogen betrekken.

Huisvestingswet

De wettelijke basis van het vergunningsstelsel voor shortstay is woningonttrekking op basis van de Huisvestingswet. De wet biedt gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte alsmede in verband met de leefbaarheid.

Woningonttrekking wordt geregeld in artikel 30 van de Huisvestingswet. Als dit artikel spreekt over onttrekking aan de bestemming tot bewoning wordt bedoeld de manier waarop een woning aan de woonruimtevoorraad wordt onttrokken door niet permanente bewoning. De wet heeft het daarbij over wonen zoals dat in het normale spraakgebruik wordt omschreven, dat wil (onder meer) zeggen volgens een vast patroon met een normaal huurcontract door een huishouden voor langere tijd. Dit is dus niet hetzelfde als de functie wonen in een bestemmingsplan, want ook al wordt er niet meer gewoond in het kader van de Huisvestingswet, de woning is nog wel degelijk woonruimte en in het bestemmingsplan moet dit gebruik als woonruimte ook toegelaten zijn. Hier is de link met het ruimtelijk-juridische aspect.

De onttrekking op basis van de Huisvestingswet voor shortstay is van tijdelijke aard. In de afweging of woningen voor deze speciale bestemming aan de voorraad kunnen worden onttrokken, moet het mogelijk zijn om na verloop van tijd die afweging anders te maken. Hierbij past geen definitieve onttrekking. Gekozen is voor een periode van tien jaar. Deze periode is kort genoeg om rekening te houden met gewijzigde omstandigheden in Amsterdam en tegelijkertijd lang genoeg om de door de eigenaar gedane specifieke investeringen, zoals de inrichting, rendabel te maken. Voor alle duidelijkheid: de adressant van de vergunning is de juridisch eigenaar. De bedrijfsvoering door derden, bijvoorbeeld bemiddelaars, is geen reden om aan hen de vergunning toe te kennen, dan wel te weigeren. De eigenaar is verantwoordelijk voor de verhuur van zijn woning en van de wettelijke verplichtingen die hieruit voortvloeien. Vooralsnog is het niet mogelijk om langer dan tien jaar ten behoeve van shortstay de woning aan de woonruimtevoorraad te onttrekken; dit is in strijd met het tijdelijke karakter van de vergunning.

De Huisvestingswet en op basis daarvan de Huisvestingsverordening, stellen regels inzake woningonttrekking. Bij de beoordeling of woningonttrekking is toegestaan moet het met de onttrekking gediende belang worden afgewogen tegen het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Ook de leefbaarheid (geen binding met de buurt, geen gevarieerde samenstelling van bewoners, teveel bedrijven in verhouding tot woningen, gevaar voor overlast) kan in de beoordeling worden betrokken.

Ruimtelijk recht

Shortstay vindt plaats in woningen waarop volgens de voorschriften van bestemmingsplannen veelal de definitie “wonen” van toepassing is. Indien niet het geval is, moet het nieuwe bestemmingsplan dit aangeven. De gewenste aanpassing is het expliciet mogelijk maken van shortstay in nieuwe bestemmingsplannen. Bij bestemmingsplannen voor Grootstedelijke Projecten, waar de bevoegdheden niet bij de stadsdelen liggen, moet in overleg met de stadsdelen worden besloten of het mogelijk en gewenst is shortstay in die plannen te regelen.

Waar het bestemmingsplan nog niet is aangepast, hanteren B&W van Amsterdam als tijdelijke beleidsregel dat bij verzoeken om handhaving van een planvoorschrift inzake gebruik als shortstay niet handhavend zal worden opgetreden indien sprake is van een woning met een vergunning shortstay. Ook wordt niet handhavend opgetreden indien de minimale verblijfsduur in het bestemmingsplan voor shortstay op zeven nachten is gesteld, terwijl die thans op vijf nachten wordt gesteld.

Het is niet de bedoeling dat de aanbieders met extra administratieve lasten worden geconfronteerd. De procedure voor een vergunning shortstay en een eventuele procedure inzake het bestemmingsplan moeten daarom naadloos bij elkaar aansluiten en ook geen extra leges betekenen.

4. Kosten voor de aanbieder

De kosten die de eigenaar voor het onttrekken van de woning ten behoeve van shortstay van overheidswege moet betalen, sluiten aan bij de bestaande regelingen. Verschuldigd zijn leges en toeristenbelasting.

Toeristenbelasting

Als iemand voor een periode korter dan zes maanden in Amsterdam woont, hoeft deze persoon zich niet in te schrijven bij de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente (GBA). Daardoor betaalt deze bewoner niet mee aan de huishouding van de gemeente. Voor iedereen die niet in het GBA staat ingeschreven is daarom toeristenbelasting verschuldigd. De term "toeristenbelasting" is enigszins misleidend, omdat de belasting dus niet alleen voor toeristen bedoeld is. Deze belasting is verschuldigd door iedereen die als niet-ingezetene in Amsterdam verblijft en is een algemene verblijfsbelasting. De belasting bedraagt vijf procent, berekend over het totale bedrag dat men per verblijf betaalt. De belastingplichtige is de eigenaar van het shortstay appartement, maar deze is bevoegd om de belasting in rekening te brengen bij de huurder.

Leges

Voor de behandeling van een aanvraag voor een vergunning tot woningonttrekking wordt leges geheven. De hoogte van de leges zal worden opgenomen in de legesverordening en zal afhangen van de hoeveelheid werk die in de vergunning moet worden gestoken in verhouding tot die bij een normale vergunning tot woningonttrekking. Het bedrag is in alle stadsdelen hetzelfde.

Bestemmingsplan

In het beleid is opgenomen dat het bestemmingsplan shortstay mogelijk moet maken als shortstay is toegestaan. Als het stadsdeel dit mogelijk wil maken door middel van een ontheffingsvergunning, zijn aan deze vergunning geen kosten verbonden.

5. Handhaving

De handhaving wordt 'slimmer' aangepakt. Zo wordt meer gebruik gemaakt van de ervaring en informatie die centraal stedelijk bij de gemeentelijke diensten (zoals dienst Belastingen en het Kadaster) en organisaties op dit punt beschikbaar is. De samenwerking zoals die in het kader van Zoeklicht is opgebouwd, wordt zo optimaal gebruikt. Digitale controle op websites wordt gebruikt voor het opsporen van shortstay zonder vergunning. Door een betere handhaving ontstaat ook een beter overzicht van de aanbieders van de shortstay in de stad en de ontwikkeling daarin.

De handhaving richt zich primair op de aanbieders die zonder vergunning opereren en op het tegengaan van overlast. Zo wordt net als bij de woonruimteverdeling ingezet op specifieke in plaats van generieke handhaving. Juist overlast is voor de burger een ingrijpende aantasting van het woongenot en handhaving is hierbij dan ook belangrijker dan het controleren op de verblijfsstermijn. Dit zal doorgaans gebeuren als onderdeel van acties naar aanleiding van klachten en signalen van burgers. Hiervoor worden ook bestaande kanalen gebruikt als de meldpunten overlast en het meldpunt Zoeklicht. Zoals al in hoofdstuk 2 gesteld, bewoners in panden waar shortstay is toegestaan, zullen hierover geïnformeerd worden. Aan de vergunning wordt een bepaling toegevoegd dat overlast van shortstay leidt tot intrekking van de vergunning. Hierbij hanteert het college als stelregel dat bij overlast in vergunde appartementen het principe van 'three strikes is out' geldt. Voor appartementen zonder vergunning geldt dat bij constatering hiervan direct handhavend wordt opgetreden. De bestuurlijke boete wordt ingezet als sanctie bij het zonder vergunning aanbieden van shortstay.

Centrale stad en stadsdelen gaan meer dan voorheen samenwerken bij de aanpak van illegale shortstay. Aansluitend op de besluiten daarover in het OBt worden gezamenlijke projecten uitgevoerd, waarbij de centrale stad de expertise levert vanuit Zoeklicht en haar specifieke kennis ten aanzien van de aanpak van woonfraude. Het college zet in op jaarlijks twee projecten, specifiek

gericht op opsporing en handhaving van shortstay zonder vergunning, zullen worden uitgevoerd. Hiervoor wordt ruimte vrijgemaakt in de prioriteitsstelling binnen de bestaande capaciteit.

Het bestaande handhaafprotocol wordt aangepast op het nieuwe beleid en door B&W opnieuw vastgesteld.

Het is wenselijk dat het vele aanbod op internet zoveel mogelijk in overeenstemming is met het beleid en de regels. Daarom wordt onderzocht in hoeverre de gemeente met de eigenaren van de grotere aanbodsites afspraken kan maken over de wijze van aanbieden van shortstay appartementen. Hierbij denken wij aan publicatie van de gemeentelijke regels op deze websites en andere maatregelen die bevorderen dat woningen overeenkomstig de regels worden verhuurd. De websites worden actief gecontroleerd op verhuur in strijd met de regels.