



Onderwerpen Actueel Contact

Home > Veelgevraagd

Bed and Breakfast (B&B) starten of afmelden

Als hoofdbewoner kunt u een deel van uw woning of woonboot gebruiken voor een Bed & Breakfast (B&B). Wel geldt een aantal voorwaarden, bijvoorbeeld dat u dit moet melden bij het stadsdeel. Bekijk hier alle voorwaarden.

Voorwaarden

Voor een B&B gelden deze voorwaarden.

De bewoner:

- U bent de hoofdbewoner van de woning of woonboot en woont daar ook (en staat dus ingeschreven in Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP) van de gemeente Amsterdam).

Kenmerken van het verblijf:

- U gebruikt maximaal 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning voor uw B&B. Als meetmethodiek wordt de NEN 2580 gebruikt.
- U hebt maximaal vier slaappleatsen voor vier gasten voor wie u al dan niet ontbijt verzorgt. In een B&B moeten vaste slaapkamers zijn aangewezen voor de gasten.
- Een B&B mag alleen worden geëxploiteerd in een deel van uw zelfstandige woning. De ruimte waar de gasten verblijven mag niet op zich een zelfstandige woonruimte zijn. Er is sprake van een zelfstandige woonruimte als deze ruimte beschikt over een eigen opgang en eigen voorzieningen (keuken en toilet en wasgelegenheid). Het is dan ook belangrijk dat u in uw advertentie aangeeft dat u een (onzelfstandig) gedeelte van uw woning verhuurt en niet een gehele woning.
- Het is niet toegestaan om in hetzelfde kalenderjaar op hetzelfde adres zowel aan vakantieverhuur als B&B te doen.

Exploitatie:

- U exploiteert als hoofdbewoner de B&B zelf (alleen de hoofdbewoner mag een B&B exploiteren).
- Gaat u op vakantie, dan kunt u geen B&B exploiteren of de gehele woning aan toeristen verhuren..
- U houdt een nachtregister bij.
- U schenkt geen alcohol tegen betaling.
- U meldt het starten van een B&B van tevoren bij uw stadsdeel. Zie ook de nadere uitleg bij enkele begrippen hieronder.

Zelfstandige woning

Een B&B is altijd onderdeel van een woning en mag niet op zichzelf een zelfstandige woonruimte zijn. Als een ruimte beschikt over eigen voorzieningen (keuken en toilet en wasgelegenheid) én een eigen opgang dan wordt dit gezien als een zelfstandige

woonruimte. Als een zelfstandige woonruimte wordt verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimtes, dan is daarvoor een [onttrekkingsvergunning](#) nodig. Er verdwijnt dan namelijk een grotere woonruimte ten gunste van twee of meer kleinere woonruimten.

Bijzondere woonsituaties

Een B&B kan uitsluitend worden aangeboden in een ruimte die geschikt is voor bewoning en de bestemming wonen heeft. Een zolder is in principe geen verblijfsruimte. Alleen als u met een bouwvergunning de zolder tot verblijfsruimte heeft verbouwd en aan de eisen van die vergunning voldoet, kunt u deze als B&B gebruiken (Let wel als de zolderruimte op zichzelf een zelfstandige woonruimte vormt, dan kan dit niet als een B&B dienen). **Tuinhuisjes, campers** et cetera mogen **niet** voor gasten worden gebruikt, ook niet als B&B. Een B&B mag alleen in een zelfstandige woonruimte. Een onzelfstandige woonruimte (bijvoorbeeld een **studentenkamer**) mag niet aan toeristen worden verhuurd in het kader van de B&B-regeling.

Keuken

Er is sprake van een keuken als er in de B&B een aanrecht is en een wasbak en een aansluiting voor een kookgelegenheid (gas of elektra).

Exploitatie

De exploitatie van uw B&B wordt door u als hoofdbewoner gedaan. Het is niet toegestaan de exploitatie uit handen te geven. Het is niet toegestaan om de bedrijfsvoering van de B&B over te dragen aan een derde. Dit houdt in dat u de belangrijkste taken van het aanbieden van gastenverblijf zelf uitvoert. Hierbij kunt u denken aan de contacten met en de ontvangst van de gasten, het adverteren, innen van betalingen en het bijhouden van de administratie. De schoonmaak of het verzorgen van schoon linnengoed kunnen wel uitbesteed worden.

Nachtregister

In het nachtregister vermeldt u:

- Naam en woonplaats van de gast.
- Datum aankomst en datum vertrek.
- Het soort identiteitsbewijs van uw gast. Een kopie is niet verplicht.

Brandveiligheid

Veiligheid voor u en uw gasten staat voorop. Als u zich aan de regels van B&B houdt, gelden de regels voor gewone woningen. U vindt tips om uw woning zo brandveilig mogelijk in te richten op de [website van de brandweer](#). In verband met de brandveiligheid mogen er **maximaal vier slaappleatsen** worden gebruikt voor de gasten. Is er sprake van meer slaappleatsen dan wordt het logiesverblijf beschouwd als een hotel en dan gelden de (strengere) brandveiligheidseisen voor een hotel.

Toestemming

Let op, dat u als huurder toestemming nodig heeft van de eigenaar om uw woning als B&B te kunnen exploiteren. Ook als eigenaar heeft u vaak toestemming nodig van onder andere de VvE, de bank en de verzekeraar. Bekijk ook dit [stappenplan voor het opstarten van een B&B](#).

Wet- en regelgeving

Voor het houden van een B&B gelden landelijke en plaatselijke regels. Deze regels staan onder andere in de Huisvestingswet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bestemmingsplannen, Bouwbesluit, Besluit omgevingsrecht, Drank- en horecawet en de Huisvestingsverordening Amsterdam. Bekijk ook de regels over de [administratie voor belastingen](#).

Sancties

Bij het overtreden van de regels kunnen alle gastenverblijven worden gesloten en riskeert u een hoge boete voor iedere woning waar de regels zijn overtreden.

riskeert u een hoge boete voor iedere woning waar de regels zijn overtreden.

Melden

U meldt als hoofdbewoner bij uw stadsdeel dat u een Bed & Breakfast wilt beginnen. Hiervoor hebt u DigiD nodig. Gebruik dit online formulier:

Meldingsformulier Bed & Breakfast

Een aanmelding van uw B&B staat niet gelijk aan toestemming. De gemeente kan altijd een inspectie uitvoeren om te beoordelen of u zich aan de regels houdt.

Starten

U mag beginnen als u de bevestiging van uw melding hebt ontvangen en u de woning zo hebt ingericht, dat aan alle eisen wordt voldaan.

Ontvangstbevestiging kwijt?

Als u geen ontvangstbevestiging meer hebt van uw melding, moet u zich opnieuw aanmelden.

Kosten

Over de opbrengst van de kamerverhuur betaalt u:

- [toeristenbelasting](#)
- inkomstenbelasting.

Verhuurt u via Airbnb, dan wordt de toeristenbelasting van dat gedeelte verrekenet in de aanslag omdat Airbnb de toeristenbelasting voor u afdraagt.

Bij de start ontvangt u een voorlopige aanslag, gebaseerd op soortgelijke Bed and Breakfasts. Aanmelden van een Bed and Breakfast is gratis.

Afmelden

Als u met uw Bed en Breakfast wilt stoppen, gebruik dan dit formulier (met DigiD):

Afmelden Bed & Breakfast

