

Bed & Breakfast; Een gespreid bedje?



De florierende toeristenindustrie zorgt er voor dat er in Amsterdam een nijpend tekort is aan (hotel)kamers. Er wordt een nieuw mega hotel gebouwd op de Zuid-As, maar zelfs als dat voltooid is, is het de vraag of er dan genoeg overnachtingsplekken zijn. Vergelijkbare situaties spelen in andere steden en regio's. Het ene na het andere pension of boetiekhôtel wordt geopend, en er wordt goud geld verdient aan het tekort.

Stel, u hebt een kamer of twee over in huis, dus u denkt: "Misschien kan ik een graantje mee pikken, en een kamer aanbieden in een gezelligere sfeer dan zo'n onpersoonlijk hotel. Ik start een Bed & Breakfast." Waar moet u dan op letten?

Voorwaarden B&B

Het Rijk heeft een aantal voorwaarden, die te vinden zijn op: <http://www.ondernemersplein.nl/stappenplan/bed-breakfast-starten/>

U wilt het simpel houden. U hoeft dus niet te verbouwen, en wilt ook niet heel veel gasten. Er is uitgezocht hoe het werkt met de hygiëncode, de KvK inschrijving is de deur uit en de website is gereed.

Laat de eerste gasten maar komen! Of niet?

Dat verschilt. Niet alleen moet de B&B passen in het bestemmingsplan, per gemeente kunnen er uiteenlopende extra regels zijn waar u aan moet voldoen.

Voor Amsterdam geldt bijvoorbeeld dat er niet meer dan vier gasten tegelijk mogen overnachten, en het oppervlak dat u gebruikt voor de B&B mag niet meer zijn dan 40% van de gehele woning.

Verder moet u bijhouden wie er overnachten in een register. U hoeft alleen een melding bij uw stadsdeel te doen dat u een B&B start, en dan hoeft u niet te wachten op een antwoord, maar mag u gewoon beginnen.

In Rotterdam zijn er subtiele verschillen in de regels. Zo mag u niet meer dan 30% van de woning als B&B gebruiken, met een maximum van 70m². Daarentegen hoeft er geen register te worden bijgehouden. Controleer dus altijd bij uw gemeente wat er precies mag en moet.

Mocht u incidenteel (een gedeelte) van uw woning willen verhuren, bijvoorbeeld voor

vakantieverhuur, dan gelden daar weer andere regels voor. In de gemeente Amsterdam mag u op dit moment maximaal 60 dagen per jaar verhuren, mits u dit niet bedrijfsmatig doet. U hoeft dan niet ingeschreven te staan in de Kamer van Koophandel. Ook de regel dat het oppervlak dat u hiervoor gebruikt maximaal 40% van uw woning mag zijn, gaat dan niet op. Wel moet u toeristen- en inkomstenbelasting betalen. Verder mag u ook bij vakantieverhuur aan maximaal vier gasten onderdak bieden. Wederom is het dus van groot belang dat u goed uitzoekt wat de huidige regels zijn.

Huurder / VvE

Bent u huurder? Dan moet u toestemming van de eigenaar van uw woning hebben dat u een B&B mag houden in het pand. Ook als u in een appartementencomplex met een VvE woont kan er in het reglement staan dat u eerst toestemming van de VvE moet krijgen voordat u een B&B begint.

Handhaving tegen overlast B&B

Het starten van een B&B kent ook schaduwzijden. De overbuur is een B&B begonnen, en u en de andere burens zijn niet zo blij met de extra drukte die dit veroorzaakt. Meer auto's in de straat, meer lawaai in de avond. En er lijken wel heel veel mensen tegelijk te overnachten. Is dat wel brandveilig? Is de gemeente niet komen kijken? Meestal geldt voor de laatste vraag het antwoord, nee, de gemeente is in dat opzicht een slapende hond en is (nog) niet komen kijken. Over het algemeen wordt er pas gecontroleerd nadat er klachten zijn binnengekomen van ofwel omwonenden ofwel toeristen. Als u denkt dat het fout zit en er overlast van ervaart, controleer wat de regels zijn en dien dan een klacht in bij uw gemeente. Er staan fikse boetes op het overtreden van de gemeentelijke regels en de meeste gemeentes zijn blij als u helpt om onveilige en ongewenste situaties op te sporen.

Bedenk alleen wel, een goede buur is beter dan een verre vriend. Om de goede verstandhouding met de burens te behouden is het misschien handig eerst de situatie te bespreken met de buur die de B&B heeft voordat u naar de gemeente stapt. Het kan best dat de buur zich niet heeft gerealiseerd dat er overlast en (extra) regels zijn. Zo geeft u de buur de kans de situatie te verbeteren en naar de regels aan te passen zonder hoge boetes te hoeven betalen. Heeft de buur geen boodschap aan uw vriendelijke verzoek en uitleg, of treedt er geen verbetering op? Dan kunt u altijd nog de slapende hond wakker maken.

Boetes voor eigenaren, huurders én verhuurders

Als er niet aan de lokale regelgeving wordt voldaan kan dat onder meer een overtreding van de Huisvestingswet zijn. Het illegaal exploiteren van een B&B is dan onttrekking van de woningvoorraad. In bijvoorbeeld Amsterdam staat daar een boete op van €12.000,- bij de eerste overtreding.

Verder kan een illegaal Bed & Breakfast ook een overtreding zijn van de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan en van brandveiligheid.

Let op! Bent u verhuurder? Mocht uw huurder zich niet houden aan de regels die horen bij het

runnen van een B&B, ook u bent dan aansprakelijk. De hoge boetes die de gemeente uitdeelt voor een overtreding zullen dus ook aan uw adres worden bezorgd.

Wilt u meer weten? Neem dan gerust vrijblijvend contact op.

Alicia Schoo
schoo@m2advocaten.nl