

Nieuwe regels voor B&B's per 2020 in Amsterdam



De laatste jaren heeft Amsterdam een explosieve groei in het aantal bed & breakfasts (B&B's) doorgemaakt. Omdat er zoveel B&B's zijn bijgekomen heeft de gemeente Amsterdam besloten om de regels voor B&B's in 2020 flink aan te scherpen. In deze blog kijken wij naar deze voorgenomen regelwijzigingen voor B&B's.

De hieronder opgenomen wijzigingen zijn vooralsnog niet definitief. Toch is het bijzonder aannemelijk dat de meeste van deze regelwijzigingen per 1 januari 2020 zullen worden ingevoerd. Deze regels zijn een aanvulling op de bestaande regels. De bestaande regels kunt u [hier](#) vinden. We sommen de belangrijkste wijzigingen per 1 januari 2020 voor u op, met daarna een toelichting.

- Voor een B&B is voortaan een vergunning vereist;
- Per wijk zal een maximaal aantal B&B's worden bepaald;
- Alleen eigenaren (dus geen huurders) kunnen vanaf 1 januari 2020 een B&B exploiteren;
- B&B-houder dient verplicht nachtverblijf te houden tijdens verblijf gasten;
- De B&B mag nooit worden aangeboden voor vakantieverhuur;
- Maximaal 61m2 mag worden verhuurd aan gasten (ondanks grootte van de woning);

Toelichting wijzigingen

- ***Voor een B&B is voortaan een vergunning vereist***

Toelichting: Eén van de belangrijkste wijzigingen is dat er voortaan voor een B&B een vergunning is vereist. Tot nu toe was het zo dat er slechts sprake was van een meldplicht. Met de vergunningsplicht krijgt de gemeente twee belangrijke instrumenten voor handhaving van de regels. Zo kan het bij de vergunningsaanvraag beoordelen of de B&B aan de voorwaarden voldoet en daarnaast krijgt het de mogelijkheid om een vergunning in te trekken bij een overtreding.

- ***Per wijk zal een maximaal aantal B&B's worden bepaald***

Toelichting: Per wijk worden quota vastgesteld. Indien het aantal aanvragen hoger is dan het wijkquotum zullen de vergunningen worden verstrekt middels loting. De vergunning wordt in principe verstrekt voor een periode van vijf jaar. Dit betekent dus ook dat een vergunninghouder in een populaire wijk het risico loopt zijn vergunning na vijf jaar kwijt te raken.

- ***Alleen eigenaren (dus geen huurders) kunnen vanaf 1 januari 2020 een B&B exploiteren***

Toelichting: Tot nu toe was het zo dat ook huurders een B&B konden exploiteren in de door hun gehuurde woning. Dit is vanaf 2020 niet langer toegestaan en huurders zullen dan ook niet in aanmerking komen voor een vergunning. Doelstelling van de gemeente bij deze maatregel is om zogenaamde 'stromanconstructies' te voorkomen. In enkele gevallen hadden verhuurders bedacht dat ze een huurder de B&B konden laten runnen die dan een deel van de opbrengsten (of alles) aan de verhuurder moest overmaken. Grootste bezwaar van de gemeente daartegen was dat één verhuurder zodoende feitelijk meerdere B&B's kon exploiteren. Onduidelijk is nog of de exploitant van de B&B 100% eigenaar moet zijn of dat 50% (of minder) ook voldoende is.

- ***Overgangsregeling***

Vanzelfsprekend is de voorgaande maatregel voor hurende B&B-houders een hard gelag. Een kleine tegemoetkoming voor deze B&B-houders is dat er een overgangsregeling komt voor een periode van twee jaar. Kortom, deze hurende B&B-houders hoeven hun activiteiten pas per januari 2022 definitief stop te zetten. Om in aanmerking te komen voor deze overgangsregeling dient de B&B wel vóór 1 januari 2019 te zijn gestart. Dit betekent dat een huurder die bijvoorbeeld in februari 2019 een B&B is begonnen zijn B&B per 1 januari 2020 zal moeten staken.

Deze overgangsregeling is ook van toepassing voor eigenaren die worden uitgeloot voor een vergunning. Is een eigenaar een B&B gestart vóór 1 januari 2019 dan krijgt deze eigenaar twee jaar respijt. Wel zal de eigenaar, in tegenstelling tot de huurder, bij een nieuwe loting (opnieuw) mee kunnen dingen naar een vergunning.

- ***De B&B mag nooit worden aangeboden voor vakantieverhuur***
- ***Het wordt verplicht voor de uitbater om zelf nachtverblijf te houden tijdens verblijf van de gasten***

Toelichting: Voor velen is onduidelijk wat het onderscheid is tussen vakantieverhuur en B&B, niet in de laatste plaats omdat beide vaak worden aangeboden via dezelfde soort websites. Kort gezegd wordt bij vakantieverhuur een woning incidenteel verhuurd in afwezigheid van de eigenaar of huurder van de woning. Het oorspronkelijke idee achter de term 'vakantieverhuur' is dat de eigenaar of huurder zelf 'met vakantie' is gedurende de periode waarin de woning wordt verhuurd. Dit in tegenstelling tot de B&B die in principe het hele jaar door verhuurd waarbij de B&B-houder zelf actief optreedt als gastheer/gastvrouw.

Omdat er voor vakantieverhuur en B&B andere regels gelden heeft de gemeente Amsterdam het onderscheid willen benadrukken door als regel te stellen dat de uitbater van de B&B zelf gedurende de nacht altijd verblijft in de woning. Voorts mag een B&B-vergunninghouder de betreffende woning nooit aanbieden voor vakantieverhuur. Indien de B&B-houder dus bij wijze van zelf op vakantie gaat mag hij de woning niet aanbieden voor vakantieverhuur.

- **Maximaal 61m2 mag worden verhuurd aan de gasten ongeacht de grootte van de woning;**

Toelichting: Tot nu toe was het zo dat B&B-houders maximaal 40% van hun woningoppervlakte aan hun gasten ter beschikking mochten stellen. Deze regel wordt gehandhaafd, maar hierbij komt tevens de aanvullende regel dat ongeacht de grootte van de woning maximaal 61m2 mag worden verhuurd aan gasten. Deze regel heeft mogelijk kostbare gevolgen voor bestaande grotere B&B's nu dit betekent dat de woning op een andere manier zal moeten worden ingedeeld. Het is vooralsnog onduidelijk of de gemeente bereid is rekening te houden met bestaande grotere B&B's.

Conclusie

De nieuwe regelgeving voor B&B's is behoorlijk ingrijpend nu bestaande B&B-houders mogelijk hun B&B vanaf 1 januari 2022 of zelfs per 1 januari 2020 zullen moeten stopzetten. Deze maand (oktober 2019) zal de gemeente naar buiten brengen of de conceptplannen daadwerkelijk feit worden of dat er nog aanpassingen worden doorgevoerd. Ook zal dan meer duidelijk worden rondom de exacte wijze van vergunningverlening. Wij houden u hier op de hoogte van de laatste ontwikkelingen inzake de regelgeving van B&B.

Heeft u zelf een B&B of wilt u er eentje starten, neemt u dan gerust vrijblijvend contact op met M2Advocaten.

Advocaat Ginio Beij (beij@m2advocaten.nl)