

**Veelgestelde vragen / onduidelijkheden Bed and Breakfast houders
Amsterdam(namens Amsterdam Gastvrij) aan Gemeente Amsterdam,
28/07/2018**

1. Voorafgaand aan de praktische vragen vinden wij, Amsterdam Gastvrij, het belangrijk te weten op welke gemeentelijke verordening de Bed & Breakfast (B&B)voorschriften zijn gebaseerd. Welke politieke/juridische grondslag in de huisvestingsverordening of het woonbesluit zijn er voor de Bed & Breakfast regelgeving op de gemeente site en voor de antwoorden op de onderstaande vragen?:

De geldende voorschriften met betrekking tot B&B zijn gebaseerd op:

- *De Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (geldig vanaf 1 januari 2018)*
- *Beleidsregel 12 van de Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad*

2. Aanwezigheid en afwezigheid van de Bed and Breakfast eigenaar

De gemeente heeft een melding ontvangen en gaat een adres controleren waar een Bed and Breakfast is. De BOA's treffen geen eigenaar aan (mogelijk even naar de supermarkt). De BOA's hebben geen last tot binnentreding.

Vraag 2.1: Zullen de BOA's toestemming vragen aan een van de betaalde gasten om te mogen binnen treden of zal eerst (telefonisch) contact moeten worden gezocht met de eigenaar voor toestemming?

- *De BOA's vragen aan de gasten toestemming om te mogen binnen treden.*

Vraag 2.2: Naast het overnachten. Hoeveel moet een Bed and Breakfast eigenaar gemiddeld zelf aanwezig zijn in de B&B per 24 uur?

- *De B&B eigenaar moet er zijn hoofdverblijf houden en de B&B zelf exploiteren.*

Vraag 2.3: Mag een buurman/vriend/familielid zo nu en dan eens de sleutel overhandigen aan een betaalde gast/ de check in doen?

- *Nee, de B&B eigenaar moet zelf exploiteren de ontvangst van gasten maakt een belangrijk onderdeel uit van de exploitatie.*

3. Hoeveel eigenaren kan een Bed and Breakfast hebben?

Een koppel runt een bed and breakfast al jaren samen:

- Staat bij de KvK ingeschreven onder 2 namen
- Beide namen staan ingeschreven op het adres van de B&B
- Het koppel is getrouwd

Vraag 3.1: Mag je onder deze voorwaarde de B&B samen runnen?

- *Ja*

Vraag 3.2: Kan een B&B twee eigenaren hebben?

- *Ja*

Vraag 3.3: Mag onder deze voorwaarde een van de twee eigenaren op vakantie?, de ander blijft achter om de B&B te runnen.

- *Ja*

4. Ruimte met gemengde bestemming

Mag een B&B geëxploiteerd worden in een ruimte die bekend staat bij de gemeente als zowel woon- als bedrijfsruimte?

- Een B&B mag onder voorwaarden geëxploiteerd vanuit een woning. Niet vanuit een bedrijfsruimte, tenzij voor deze bedrijfsruimte een vergunning is verleend voor het houden van logies.

5. Gebruik van een codeslot

- Gasten kunnen met een codeslot zelf naar binnen.

- Later op de dag doet de B&B eigenaar zelf de check in wanneer hij of zij thuis komt. Is het gebruik van een code slot toegestaan?

- Het hebben van een eigen opgang voor een B&B is niet altijd toegestaan. Eea is afhankelijk van de overige voorwaarden. Een B&B mag alleen worden gevoerd in een zelfstandige woning. Dit is niet het geval indien het toeristenverblijf beschikt over een eigen voorzieningen en een eigen opgang. Codeslot of bijvoorbeeld een cilinderslot met 'sleutel onder de bloempot' maakt geen verschil.

6. De gemeente vermeldt dat de gastenverblijven zich in de woning dienen te bevinden en dat deze dus niet van de woning mogen zijn afgescheiden. Het is niet duidelijk op welke bepaling in de Huisvestingsverordening deze voorwaarde van de gemeente precies is gebaseerd.

- Vraag: waarop is deze regel gebaseerd?

- Deze regel is gebaseerd op Beleidsregel 12 van de Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad

7. Keuken

Vraag 7.1: Welke componenten moeten er aanwezig zijn indien iets de term keuken heeft?

- 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).

Vraag 7.2: Is het volgende situatie een keuken volgens de interpretatie van de gemeente?: Aanrecht met de volgende onderdelen: wasbak, kraan, koffiezetapparaat en gewone stopcontact, dus geen aparte groep voor elektrische kookplaat (geen gasaansluiting geen microwave/oven/elektrische kookplaat).

- Het stopcontact kan gebruikt worden voor de aansluiting van een kookgelegenheid. Het geheel (Aanrecht met wasbak, kraan etc) maakt dat de gemeente dit interpreteert als een keuken.

8. Sloten op deuren binnen de woonruimte

Vraag 8.1: Mogen er sloten (te openen van binnen en van buiten met een sleutel) op de deuren van de gasten vertrekken?

- Dat is afhankelijk van de overige omstandigheden, zie beantwoording vraag 5.

Vraag 8.2: Zie afbeelding hieronder, (uit interne memo B&B IV, voorbeeld 4, gemeente Amsterdam), Deze B&B voldoet niet aan de eisen. Maakt het verschil als de deur op de begane grond voor de trap niet op slot kan, gasten hebben dan namelijk nog toegang tot de privé ruimte van de eigenaar. Voldoet de B&B in dat geval wel aan de eisen?

- Nee, ook dan voldoet de B&B niet aan de eisen, er is nl een zelfstandige woning gecreëerd met een eigen opgang en eigen voorzieningen.

9. Meer dan 4 gasten per nacht

Vraag 9.1: De vijfde gast is een baby, 0-1 jaar oud, is deze familie welkom of kan deze familie niet op de B&B overnachten?

- Nee, in een B&B zijn maximaal 4 slaapplaatsen toegestaan

Vraag 9.2: Zelfde soort vraag, is een baby een persoon?

- Idem

10. In hoeverre kijken BOA's nu naar persoonlijke spullen in de kamers die worden verhuurd, in welke situaties is dit van belang en in welke juist niet?

- BOA's kijken naar (persoonlijke) spullen om de situatie te verifiëren, in welke situatie is afhankelijk van de situatie/ aangetroffen omstandigheden.