

Normaal gesproken is de regelgeving eigenlijk niet heel erg ingewikkeld maar er zijn inderdaad wel wat onduidelijkheden en of verwarringen waar je op moet letten, deze ik heb uitgeschreven in de mail.

De hoofdregel die je eigenlijk steeds moet hanteren is: Je mag geen tweede zelfstandige woonruimte in je woonruimte creëren.

Een zelfstandige woonruimte heeft:

- badkamer
- keuken
- opgang

(dit is wat de gemeente als keuken ziet:

“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)”.)

Als je geen aparte opgang hebt voor de bed and breakfast dan mag die een keuken hebben en ook badkamer.

Een eigen opgang kan een tweede voordeur zijn aan de straat die rechtstreeks naar de bed and breakfast gaat. Maar let wel op: Een eigen opgang kan namelijk ook een gedeelde hal zijn die je deelt met gasten en eigenaar (zie het misschien iets onleesbare maar zeer verhelderende figuur onder). Een trappenhuis wat je dus deelt met bijvoorbeeld de burens kan dus ook als een opgang worden aangemerkt. Mocht dit bij jou het geval zijn is de oplossing om bijvoorbeeld de deur er uit te halen die naar jou privé gedeelte gaat (in de tekening is dat dus de deur op de begane grond voor de trap) of bijvoorbeeld de keuken te verwijderen.

Natuurlijk zijn er nog vele andere regels waar je bed and breakfast aan moet voldoen maar ik ga er even vanuit dat je

hiervan op de hoogte bent (zoals de aanmelding bij gemeente, 40% regel, bestemming van het pand is wonen, pand mag niet gesplitst zijn, belastingen, niet meer dan 4 gasten per nacht, de check in **moet** worden gedaan door de persoon/personen die staan ingeschreven op het desbetreffende adres, hoofdbewoner moet 's nachts aanwezig zijn, etc, en ga zo maar door...).



Begane grond: wordt gebruikt voor de B&B gasten.

Deze bouwlaag heeft een eigen opgang, een wc, een badkamer en een keuken.

Gasten komen binnen via de gemeenschappelijke voordeur, hierachter zijn nog twee deuren. Eén deur geeft toegang tot de B&B en achter één deur zit een trap die leidt naar de woning.

Beide onderdelen zijn dus apart toegankelijk

Eerste verdieping: wordt bewoond door hoofdbewoner

Tweede verdieping: wordt bewoond door hoofdbewoner

Deze B&B voldoet niet aan de voorwaarden, omdat de B&B alle voorzieningen en een eigen opgang heeft, is er een zelfstandige woning gecreëerd. De B&B is geen onderdeel meer van de woning. Woningvorming zonder vergunning is een overtreding van artikel 21 sub d van de Huisvestingswet en kan worden beboet (€ 20.500).

Korte toelichting bij figuur: Wat betreft de opgang van de bed and breakfast of die van het privé gedeelte kan een zelfstandige ruimte dus worden omgezet naar een onzelfstandige door de deur, waarachter een zelfstandige

ruimte zit, weg te halen. Dit staat ook in het figuur omschreven, deze figuren zijn afkomstig van de gemeente zelf dus geeft hun zienswijze weer. De tekst kan wat onduidelijk zijn, er staat in ieder geval: "beide onderdelen zijn apart toegankelijk" (en beide onderdelen zijn dus te zelfstandig met keuken badkamer etc, dat mag dus NIET en dat kun je dus ongedaan maken).

Het is altijd verstandig even met de advocaat contact op te nemen. Het eerste telefoontje is vrijblijvend:

Iris de Roos
Advocaat / Attorney at law
Van Bavel Advocaten
Visiting Address:
Barbara Strozzi laan 201
1083 HN Amsterdam
Postal Address:
P.O. Box 59747
1040 LE Amsterdam
The Netherlands
T: +31 (0)20 - 312 16 00
F: +31 (0)20 - 312 16 06
I: www.vanbaveladvocaten.nl

Deze informatie is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan deze gegevens worden ontleend.