

Regels bed & breakfast

Als u een bed & breakfast (B&B) wilt starten of al een B&B hebt moet u een vergunning en een registratienummer aanvragen. De volgende regels gelden voor een B&B.

De bewoner

- U woont in de woning of woonboot. U hebt daar uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u de afgelopen 12 maanden minstens 6 maanden op het adres van uw B&B verbleef.
- U staat op het adres van de B&B ingeschreven bij de gemeente Amsterdam.

De woning of woonboot

- U gebruikt maximaal 40 procent van de totale gebruiksoppervlakte van de woning of woonboot voor uw B&B.
 - Voor de berekening van de totale oppervlakte van uw B&B tellen ruimtes die u helemaal verhuurt voor 100 procent mee.
 - Ruimtes die de gasten en de hoofdbewoner delen tellen voor 50 procent mee.
- U mag maximaal 61 vierkante meter verhuren. Als meetmethode gebruiken we de NEN 2580.
- U moet vaste slaapkamers hebben voor de gasten.
- U mag een kamer alleen verhuren als deze onderdeel is van uw zelfstandige woning of woonboot. Dit betekent dat deze kamer geen zelfstandige woonruimte mag zijn met een eigen ingang, keuken, toilet en badkamer. 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).
- U moet in uw advertentie zetten dat u een deel van uw woning verhuurt en niet een hele woning.
- De woning mag geen eigendom zijn van een woningcorporatie.

Verhuren

- U verhuurt als hoofdbewoner de B&B zelf.
- Is er meer dan 1 verhuurder? Dan moet u tot dezelfde huishouding horen.
- U hebt maximaal 4 slaapplekken voor 4 gasten. Aanbieden van ontbijt is niet verplicht.
- Gaat u op vakantie? Dan mag u geen kamers of uw hele woning verhuren.
- Als u gasten hebt, bent u 's nachts aanwezig in de woning of woonboot.
- U moet een nachtregister bijhouden. 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.
- Vaak hebt u ook toestemming nodig van de vereniging van eigenaren, de bank of de verzekeraar.

Bijzondere woonsituaties

Een B&B kan uitsluitend worden aangeboden in een zelfstandige woonruimte, die geschikt is voor bewoning en die de bestemming wonen heeft. Een onzelfstandige woonruimte, bijvoorbeeld een studentenkamer, mag niet aan toeristen worden verhuurd als B&B.

Een zolder is in principe geen verblijfsruimte. Alleen als u met een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit de zolder tot verblijfsruimte hebt 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 kunt u deze niet als B&B gebruiken.

Vakantieverhuur en B&B

Het is niet toegestaan om op hetzelfde adres zowel aan vakantieverhuur als B&B te doen. Als u een vergunning hebt voor vakantieverhuur moet u deze eerst laten intrekken voor u een vergunning voor B&B kunt aanvragen.

U kunt uw vergunning voor vakantieverhuur laten intrekken door een mail te sturen naar stadsloket.noord.vergunningen.dvl@amsterdam.nl.

Waar u verder op moet letten

- U moet toeristenbelasting en inkomstenbelasting betalen.
- Uw Bed and Breakfast moet brandveilig zijn.
- U moet toestemming hebben van de vereniging van eigenaren.

Tuinhuisjes, campers, tenten, bootjes et cetera mogen niet voor gasten worden gebruikt. Tenzij het omgevingsplan dit mogelijk maakt of een [omgevingsvergunning is aangevraagd en afgegeven](#)

Boete voor verhuren zonder registratienummer

U moet een registratienummer hebben als u uw woning wilt verhuren aan toeristen. Dit nummer moet u ook vermelden in uw advertentie op verhuursites als Airbnb, Booking.com of andere websites. Adverteert u zonder een registratienummer? Dan kunt u een boete krijgen van € 8.700,-. [Bekijk een overzicht van alle boetes](#).

Stoppen met de B&B

Als u stopt u met de B&B, geef dit dan aan ons door via bedandbreakfast@amsterdam.nl.