



MEMO

Onderwerp: **Verhuur eigenwoning (shortstay, vakantieverhuur, B&B)**

Datum: 2 april 2015

Sinds november 2013 geldt voor Geuzenhof II een verbod op het verhuren van de appartementen voor enkele dagen/weken, om redenen van opstalverzekering, aansprakelijkheid en overlast voor omwonenden. Doordat de ontwikkelingen omtrent het verhuur van particuliere woningen aan toeristen snel gaan, is door de gemeente Amsterdam een duidelijker onderscheid gemaakt tussen het verhuren van een woning middels shortstay, vakantieverhuur of als Bed and Breakfast (B&B). Door dit gemaakte onderscheid, zou er onder de leden van onze VvE wellicht onduidelijkheid kunnen ontstaan. Daarom in deze memo een uiteenzetting van het verschil, en wat dit voor Geuzenhof II betekent. Onderstaande is van toepassing op zowel de huiseigenaren van Geuzenhof II, als de gebruikers van een lidmaatschapsrecht in de Coöperatieve Flatexploitatievereniging Geuzenhof II.

Shortstay

Shortstay is het tegen betaling verhuren van een appartement aan toeristen of expats voor een korte periode. Hiervoor gelden vanuit de gemeente de volgende regels:

- Voor shortstay is een vergunning van het stadsdeel nodig.
- Bij shortstay woont de verhuurder niet zelf in de woning, deze staat dus niet ingeschreven op het adres in de Basisregistratie Personen (BRP).
- De verhuurperiode van shortstay mag niet korter zijn dan zeven nachten.
- Bij shortstay mag een woning voor aansluitende periodes van minimaal zeven nachten tot maximaal zes maanden worden verhuurd.

Voor de VvE Geuzenhof II geldt vanuit de opstalverzekering dat verhuur van een appartement alleen mag voor minimaal 2 maanden aansluitend, nadat hiervan melding is gedaan bij het bestuur middels een door de huurder ondertekende verklaring waarin staat dat deze de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement zal naleven. Shortstay is in Geuzenhof II dus toegestaan voor een aansluitende periode van 2 maanden of langer, met inachtneming van de meldingsplicht (zie Huishoudelijk Reglement, artikel 6.1).

Vakantieverhuur

Vakantieverhuur is het tegen betaling verhuren van een appartement aan toeristen of expats voor een korte periode. Hiervoor gelden vanuit de gemeente de volgende regels:

- Voor vakantieverhuur is geen vergunning van het stadsdeel nodig. Wel moet aan de regels van de gemeente voldaan worden.
- Vakantieverhuur is alleen mogelijk als de verhuurder ook hoofdbewoner van de woning is en zo staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP).
- De verhuurperiode van vakantieverhuur mag korter zijn dan zeven nachten.
- Bij vakantieverhuur mag een woning alleen incidenteel (maximaal 2 maanden per jaar) worden verhuurd en dus niet op bedrijfsmatige wijze.
- De verhuurder moet toeristen- en inkomstenbelasting betalen over de inkomsten uit vakantieverhuur.
- Voor vakantieverhuur is toestemming nodig van de VvE.
- De woning moet brandveilig zijn.
- De woning mag aan niet meer dan vier personen tegelijkertijd verhuurd worden.
- De gasten mogen geen overlast veroorzaken voor omwonenden.

Voor de VvE Geuzenhof II geldt vanuit de opstalverzekering dat verhuur van een appartement alleen mag voor minimaal 2 maanden aansluitend. Vakantieverhuur is in Geuzenhof II dus niet toegestaan.



B&B

In een B&B biedt de verhuurder tegen betaling een bed en ontbijt aan in een deel van de woning waar de verhuurder zelf in woont. Hiervoor gelden vanuit de gemeente de volgende voorwaarden:

- De woning heeft officieel de bestemming wonen en het bestemmingsplan staat een B&B toe.
- Het starten van een B&B dient van tevoren aangemeld te worden bij het stadsdeel.
- De verhuurder is de hoofdbewoner van de woning (ingeschreven op het adres in de BRP), en woont daar dus ook.
- Maximaal 40% van de woning wordt gebruikt voor de B&B.
- De verhuurder houdt een hotelregister bij (naam & woonplaats gast, data aankomst & vertrek, soort identiteitsbewijs van gast).
- U ontvangt maximaal vier gasten tegelijk.
- Er mag geen alcohol geschonken worden tegen betaling.

Voor Geuzenhof II geldt een verbod op het verhuren van de appartementen voor enkele dagen. Voor verhuur van een kamer terwijl de bewoner zelf aanwezig (en dus aansprakelijk) is, geldt dit verbod niet. Het starten van een B&B is derhalve volgens bovenstaande gemeentelijke voorwaarden wel toegestaan in Geuzenhof II. De hoofdbewoner is in dit geval zelf aansprakelijk als er calamiteiten zijn. Bovendien is de hoofdbewoner verantwoordelijk voor het gedrag van zijn gasten en dient deze overlast voor omwonenden dus te allen tijde te voorkomen. In het geval van klachten zal het bestuur de hoofdbewoner hierop aanspreken en eisen dat deze betere afspraken maakt met de gasten om overlast in de toekomst te voorkomen.

Meer informatie over bovenstaande onderwerpen en de gemeentelijke voorwaarden, kunt u terecht op de website van de gemeente Amsterdam: www.amsterdam.nl (zoeken op trefwoord werkt het makkelijkst). Hebt u naar aanleiding van dit onderwerp nog vragen, dan kunt u altijd terecht bij het bestuur (bestuur@geuzenhof2.nl) en/of bij Fris VVE Beheer (n.schavemaker@frisvvebeheer.nl).