



# Bed and breakfast

## Informatieblad

Maart 2017



**Dit document geeft snel een indicatie van de verplichtingen waaraan een particulier of bedrijf moet voldoen om een B&B te mogen starten, maar het geldt ook voor verhuur via websites zoals airbnb, wimdu, cityapartments e.d.**

Er wordt gemakshalve gesproken van een bed & breakfast (B&B) omdat deze term bekend is als het gaat om kleinschalige logiesverblijf. Deze factsheet is bedoeld voor iedereen die op regelmatige basis en tegen betaling overnachtingen aanbiedt in huis of een bijgebouw (mits daar een woonbestemming op zit) en daarbij wel of niet ontbijt verstrekt. Het verschil met een hotel of pension is het behoud van de woonfunctie van het pand. Een hotel en pension heeft altijd een horecabestemming.

### Regelgeving gemeente Rotterdam

Zowel de gemeente Rotterdam als de rijksoverheid heeft regelgeving voor het opzetten van een B&B. De belangrijkste regels voor u kunt gaan beginnen, zijn de bestemming van uw woning en het brandveilig gebruik van het pand.

#### Bestemmingsplan

Bij de gemeente Rotterdam is de bestemming van uw woning die u wilt gebruiken voor een B&B bekend. In de meeste gevallen is de bestemming 'wonen'. Bij het voeren van een B&B valt u voor de gemeente Rotterdam de regeling 'werken aan huis'. Dat is toegestaan als de verhuurde kamers niet meer dan 30% van de bruto vloeroppervlakte beslaan (alle ruimtes in uw huis bij elkaar). U kunt zelf nagaan welke bestemming op

uw pand ligt en welke voorschriften voor u van toepassing zijn via [www.rotterdam.nl/product:bestemmingsplan](http://www.rotterdam.nl/product:bestemmingsplan). Is de oppervlakte van uw B&B groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, dan gaat de gemeente Rotterdam er van uit dat de woonfunctie van het pand niet meer gehandhaafd wordt, u zult dan een wijziging van gebruik van uw woning moeten aanvragen (een bestemmingsplanwijziging). U komt dan in een wat grijs gebied terecht omdat de gemeente u ziet als een horecavestiging.

#### Brandveilig gebruik

Indien u aan 1 tot 4 personen logies verstrekt, hoeft u geen gebruiksmelding brandveiligheid te doen bij het omgevingsloket van de gemeente Rotterdam over het brandveilig gebruik van uw B&B. Er gelden in dat geval alleen een aantal aanbevelingen. U bent namelijk altijd verantwoordelijk voor uw gasten in geval van brand.

Daarom worden de volgende zaken geadviseerd:

- Maak gebruik van brandmelders in de kamers;
- Stel duidelijke huisregels op die zichtbaar aanwezig zijn;
- Geef aan wat te doen bij brand;
- Houd een nachtregister bij;
- Geef de uitgang naar buiten duidelijk aan.

Indien u aan 5-10 personen logies verstrekt, heeft u een meldingsplicht bij het omgevingsloket. Er gelden dan bepaalde eisen voor brandveilig gebruik van de woning. Bij logiesverstrekking aan meer dan 10 personen heeft u voor het brandveilig gebruik van het pand een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruiken nodig.

#### Omgevingsvergunning voor bouwen

Als er voor uw B&B verbouwingen of renovaties nodig zijn, is soms een omgevingsvergunning voor bouwen nodig. Dat geldt vooral bij veranderingen aan de buitenkant van het pand. Mogelijk moet u ook de omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteiten slopen en hande-

lingen met gevolgen voor beschermde monumenten. U kunt hiervoor online al een flink aantal zaken checken bij [www.rotterdam.nl/bouwen](http://www.rotterdam.nl/bouwen).

Het kan in uw specifieke situatie net iets anders zijn. U kunt uw vragen over het bestemmingsplan en het brandveilig gebruik al in een vroegtijdig stadium stellen aan de bouwinspecteur via vergunningen@rotterdam.nl of via telefoonnummer 14010 waarbij u vraagt naar de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van Stadsontwikkeling.

### **Gemeentelijke belasting: aanmelden bij de Belastingdienst gemeente Rotterdam**

Een (startende) B&B moet zich altijd melden bij de Belastingdienst van de gemeente Rotterdam vanwege de logiesbelasting. De logiesbelasting in de gemeente Rotterdam is in 2015 gesteld op 4,5% van de overnachtingsprijs ex btw. De belasting is niet voor de eigen inwoners van Rotterdam. U kunt de logiesbelasting doorberekenen aan uw gasten. Melding kan vanaf ontvangst van de eerste gasten en de aangifte is per kwartaal. De belastingdienst Rotterdam hanteert voor de logiesbelasting een aanslaggrens. Als het achteraf af te dragen bedrag onder de 22,50 per kwartaal is, dan krijgt u vrijstelling. U moet altijd aangifte doen. Meer informatie is te vinden: [www.rotterdam.nl/product:logiesbelasting](http://www.rotterdam.nl/product:logiesbelasting) (onder het kopje Meer informatie: aanvragen).

### **Reclamenota**

Het is geoorloofd een bordje van maximaal 0,5 vierkante meter plat tegen de gevel aan te bevestigen voor reclamedoeleinden van de B&B. Zie: [www.rotterdam.nl/DSV/Document/Welstand/ReclameKoepnotaKlein25jan08.pdf](http://www.rotterdam.nl/DSV/Document/Welstand/ReclameKoepnotaKlein25jan08.pdf)

### **Landelijke regelgeving**

Naast de gemeentelijke regelgeving is er landelijke regelgeving. Het is belangrijk hierbij te realiseren dat elke partij waarmee u te maken krijgt zijn eigen definities en grenzen hanteert. Zo bent u voor de gemeente Rotterdam altijd een bedrijf aan huis, voor de Koophandel pas bij een omzet van circa 10.000 euro (geen harde grens) en voor de belastingdienst met een btw bedrag van meer dan 1.860 euro. Hieronder een overzicht met de landelijke regelgeving voor een B&B.

### **Inschrijven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel**

Als de B&B bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd, bent u als eigenaar van deze onderneming verplicht tot inschrijven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (KvK). Dit is het geval bij 'voldoende omvang' van de B&B. Het begrip 'voldoende omvang' wordt toegelicht in de Beleidsregel Handelsregisterwet. Inschrijven kan vanaf een week voor de start tot een week na de start van de B&B. De KvK geeft de gegevens door aan de Belastingdienst dus de eigenaar hoeft zich hier niet apart aan te melden. U krijgt bij uw KvK inschrijving automatisch een BTW nummer.

Wanneer is uw B&B nu een onderneming? Het platform Bed en Breakfast Nederland zegt hier het volgende over. De KvK kijkt onder meer naar hoe u uw B&B presenteert. Is er sprake van een handelsnaam, wordt er geadverteerd, is er een website? Heeft uw B&B 'voldoende omvang'? Daarbij gaat het met name om de omzet die u per jaar behaalt uit uw B&B. Hier bestaat geen norm voor. Wilt u toch graag een richtlijn, denk dan voor een B&B-onderneming aan een jaaromzet van circa 10.000,- euro of aan 4 kamers voor de gasten Nogmaals: dit is geen norm! De beslissing van de KvK is van diverse factoren afhankelijk en kan voor iedere B&B anders uitvallen. Indien u inschrijfplichtig wordt, krijgt u vanzelf bericht van de Kamer van Koophandel. Meer informatie vindt u op de website van de KvK.

### **Overheidsbelasting: aanmelden bij de Belastingdienst Nederland**

Bij de belastingdienst dient u als particulier persoon inkomstenbelasting af te dragen. De netto huurinkomsten geeft u op tijdens de aangifte Inkomstenbelasting. U dient 70% van de ontvangen huur over de verhuurperiode aan te geven als 'Inkomsten uit tijdelijke verhuur'. De ontvangen huur is de door u berekende huurprijs verminderd met de gemaakte kosten van gas en elektriciteitsverbruik door de huurder, verleende service zoals schoonmaken en wassen, advertenties en provisie. Onderhoudskosten, afschrijvingskosten en vaste lasten mogen niet worden afgetrokken van de ontvangen huur. Heeft u een eenmanszaak en dan betaalt u als bedrijf inkomstenbelasting.

### **BTW**

U bent voor de Belastingdienst bij (tijdelijke) verhuur van een kamer of huis altijd een ondernemer die belasting over zijn omzet dient af te dragen. Hiervoor is een inschrijving bij de KvK verplicht. Echter, de belastingdienst hanteert een drempel van 1.860 euro BTW per jaar. Op verhuur van kamers is een btw van 6% van toepassing. Dat is gelijk aan 31.000 euro aan huuropbrengsten. Blijft u onder deze drempel dan kunt u direct na inschrijving bij de KvK een BTW ontheffing aanvragen waarmee u na afloop van het fiscale jaar de BTW terug krijgt. U dient dus wel eerst elk kwartaal de BTW op te geven en af te dragen.

### **Melding milieubeheer doen**

Een B&B hoeft geen melding milieubeheer te doen en hoeft geen omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting aan te vragen.

### **Drank- en horecaverunning aanvragen**

Het ontbijt is een logisch onderdeel van de diensten van een B&B. Echter als in het B&B alcoholische dranken en/of avondmaaltijden tegen betaling worden verstrekt, is een drank- en horecaverunning van de gemeente Rotterdam vereist. Hiervoor moet u een SVH diploma hebben, zie ook [www.rotterdam.nl/horeca](http://www.rotterdam.nl/horeca).

### Nachtregister bijhouden

Een B&B-eigenaar is niet verplicht tot het bijhouden van een nachtregister maar dit wordt wel altijd geadviseerd, in verband met mogelijke calamiteiten. In het nachtregister worden de volgende gegevens genoteerd: naam en woonplaats van de gast; dag van aankomst; soort identiteitsbewijs/reisdocument; dag van vertrek. Meer informatie over het nachtregister op [www.ondernemersplein.nl/regel/nachtregister](http://www.ondernemersplein.nl/regel/nachtregister).

### Legionellapreventiemaatregelen nemen

Als een B&B volgens het gemeentelijke bestemmingsplan een logiesfunctie heeft, of als een B&B een woonfunctie heeft en nachtverblijf verleent aan meer dan 5 personen, gelden verplichtingen op het gebied van veilig leidingwater. Deze accommodaties moeten legionellapreventiemaatregelen treffen zoals het laten opstellen van een legionellabeheersplan en het laten nemen van watermonsters. Zie ook: [www.ondernemersplein.nl/regel/legionella](http://www.ondernemersplein.nl/regel/legionella).

### Warenwet

De Voedsel- en Warenautoriteit is belast met de handhaving van de Warenwet en de Drank- en Horecawet. Hygiënewetgeving is altijd van toepassing als er een ontbijt wordt bereid. De Voedsel- en Warenautoriteit verwacht dat u zorgt voor een hygiënische voedselbereidingsplaats en dat u kunt verantwoorden dat er geen bedorven waren worden geserveerd. U zet op papier hoe u met voedsel van een beperkte houdbaarheid omgaat. Dat kan bijvoorbeeld door te werken met datum stic-kertjes wanneer iets open is gemaakt en met het first in first out systeem. De Voedsel en Waren Autoriteit (VWA) kan hierover informatie op maat verstrekken. Voor meer informatie zie: [www.vwa.nl](http://www.vwa.nl) of [www.ondernemersplein.nl/regel/haccp](http://www.ondernemersplein.nl/regel/haccp).

### Licenties muziek- en tv gebruik aanvragen

Als in de B&B muziek ten gehore wordt gebracht, moet u daarvoor toestemming hebben van de rechtheb-benden. Buma en SENA regelen deze toestemming door het uitgeven van licenties. Videma doet hetzelfde voor televisie. Om kopieën te mogen maken van auteursrech-telijk beschermd werken, moet het B&B bovendien een jaarlijkse vaste vergoeding betalen aan Stichting Repro-recht. Voor meer informatie zie: [www.ondernemersplein.nl/regel/licenties-muziekgebruik](http://www.ondernemersplein.nl/regel/licenties-muziekgebruik) en op [www.ondernemersplein.nl/regel/licentie-gebruik-televisiebeelden](http://www.ondernemersplein.nl/regel/licentie-gebruik-televisiebeelden).

### Tenslotte

Tip: melding bij de verzekeraar

De verzekeringsvraag is in het nieuws geweest door huiseigenaren die via AirBnB (een deel van) hun huis ver-huren, en dan met name de vraag of wordt uitgekeerd bij brand en schade door de verzekeraar. Het advies is om de verzekeringsmaatschappij te informeren waar u een opstal-, inboedel en aansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten. Verzekeraars kunnen weigeren schade uit te keren - bijvoorbeeld bij brand - als de verhuur niet vooraf is gemeld. U moet misschien meer premie gaan betalen,

maar dat voorkomt dat u later voor verrassingen komt te staan.

Let op: deze checklist vormt slechts een richtlijn; het is mogelijk dat uw B&B aan andere verplichtingen moet voldoen. In ieder geval adviseren wij u - als er sprake is van een (hypothecaire) lening - met uw bank te overleg-gen. Deze informatie is bedoeld als praktische informa-tie, waarbij de algemene regels zijn weergegeven. U kunt er daarom geen rechten aan ontleen. Kijk op [www.on-dernehmensplein.nl](http://www.ondernemersplein.nl) voor de meest actuele informatie. Het laatste nieuws over de B&B-branche in Nederland vindt u ook op de website van [www.bedandbreakfast.nl](http://www.bedandbreakfast.nl) he-le-maal onderaan de pagina onder het kopje eigenaren.

## Meer info

### Ondernemersbalie Gemeente Rotterdam

Adres: Blaak 40 Rotterdam  
(Ondernemersplein)

E-mail: [ondernemersbalie@rotterdam.nl](mailto:ondernemersbalie@rotterdam.nl)

Telefoon: 06 -19287233