

# Factsheet Vakantie- verhuur

Februari 2019

Met dit document krijgt u snel een indicatie van de verplichtingen voor particulieren die hun eigen woning willen verhuren tijdens hun eigen vakantie. Het verschil met een hotel of pension is de *functie* van het pand. Een hotel of pension heeft altijd een logies- of horeca-bestemming, de regels voor vakantieverhuur slaan op uw eigen woning, met een bestemming en functie *wonen*.

Zolang u voldoet aan de voorwaarden en eisen hieronder, is vakantieverhuur in principe toegestaan.

## Regelgeving gemeente Rotterdam

Het is in Rotterdam – onder voorwaarden – toegestaan een woning te verhuren voor kort tijdelijk verblijf, tijdens uw eigen vakantie. Uw woning is in dit geval duidelijk ingericht voor uw eigen bewoning (en niet alleen maar geschikt voor tijdelijk verblijf). Dat noemen we vakantieverhuur. Hierbij gelden deze voorwaarden:

- Verhuur van de woning is tijdelijk en incidenteel met een maximum van 60 dagen per kalenderjaar.
- De woning die u aanbiedt voor vakantieverhuur, is uw hoofdverblijf en u staat ook als zodanig ingeschreven in de Basisregistratie personen (BRP).
- In woningen met een woonoppervlak tot 200 m<sup>2</sup> mag u aan maximaal zes personen per nacht onderdak verlenen. In woningen van 200 m<sup>2</sup> of meer mag u aan maximaal acht personen per nacht onderdak verlenen. Het gaat om het woonoppervlak zoals dit bij het Kadaster is vastgelegd.

## Gemeentelijke logiesbelasting

Met vakantieverhuur bent u verplicht logiesbelasting af te dragen. Daarom moet u altijd een aangifteformulier Logiesbelasting indienen bij de gemeente Rotterdam. De logiesbelasting in de gemeente Rotterdam is gesteld op 6,5% van de kale overnachtingsprijs ex btw. U kunt de logiesbelasting doorberekenen aan uw gasten. Aangifte doet u per kwartaal. Op [www.rotterdam.nl/loket/logiesbelasting](http://www.rotterdam.nl/loket/logiesbelasting) meldt u zich

aan en vindt u het formulier voor de kwartaalaangifte. *Let op:* Voor de eigen inwoners van Rotterdam hoeft u géén logiesbelasting af te dragen. U bent wél altijd verplicht btw te innen, zie daarvoor het kopje Belastingdienst verderop.

## Vakantieverhuur mag geen overlast veroorzaken voor uw burens

U bent verantwoordelijk voor het voorkomen van overlast voor omwonenden door uw logés of huurders. Bij signalen van overlast komt een onderzoek. Blijkt dat u niet of onvoldoende hebt gedaan om overlast te voorkomen, dan loopt u het risico op boetes en zelfs sluiting van uw verblijf voor vakantieverhuur.

## Brandveilig gebruik

De woning moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Wie zijn woning verhuurt, is altijd verantwoordelijk voor de gasten in geval van brand.

Bij *een tot vier personen* hoeft u geen gebruiksmelding brandveiligheid te doen bij het omgevingsloket van de gemeente Rotterdam. Er geldt in dat geval alleen een aantal aanbevelingen:

- brandmelders in de kamers;
- duidelijke zichtbare huisregels
- bordjes met wat te doen bij brand;
- een bij te houden nachtregister;
- duidelijke aanduiding van de uitgang naar buiten.

Bij *meer dan vier personen* heeft u een meldingsplicht bij het omgevingsloket. Er gelden dan bepaalde eisen voor brandveilig gebruik van de woning. U kunt uw vragen over het bestemmingsplan en het brandveilig gebruik stellen aan de bouwinspecteur via [bwt-vergunningen@rotterdam.nl](mailto:bwt-vergunningen@rotterdam.nl) of via telefoonnummer 14010.

## Bestemmingsplan

Voldoet u niet aan de voorwaarden of heeft u het voornemen om de woning niet meer als woning te gebruiken maar voornamelijk als logiesinrichting, dan moet u bij de gemeente Rotterdam een wijziging van gebruik van uw woning aanvragen (van wonen naar logies). Er is dan geen sprake meer van vakantieverhuur maar van logies.

Houdt u er rekening mee dat u in zo'n situatie ook aan extra regelgeving moet voldoen. U kunt uw vragen over het bestemmingsplan stellen aan de bouwinspecteur via [bwt-vergunningen@rotterdam.nl](mailto:bwt-vergunningen@rotterdam.nl) of via 14010.

## Extra aandachtspunten

*Naast deze regels geldt nog een aantal extra aandachtspunten. Zie de volgende pagina voor korte uitleg.*

### Extra aandachtspunten

- *Toestemming van eigenaar of VvE*  
Als u niet de eigenaar bent van de woning, of als er in uw pand een Vereniging van Eigenaren bestaat, heeft u vooraf toestemming nodig voor vakantieverhuur van eigenaar of VvE.
- *Geen vakantieverhuur bij woningcorporaties*  
Vakantieverhuur is niet toegestaan in woningen die eigendom zijn van woningcorporaties.
- *Belastingdienst*  
Inkomsten uit vakantieverhuur dient u op te geven bij de Belastingdienst. Meer informatie:  
[www.belastingdienst.nl/](http://www.belastingdienst.nl/)
- *Nachtregister*  
Als verhuurder bent u niet verplicht tot het bijhouden van een nachtregister. Meer informatie over het nachtregister op  
[www.ondernemersplein.nl/regel/nachtregister/](http://www.ondernemersplein.nl/regel/nachtregister/)
- *Melding bij de verzekeraar*  
Het advies is om de verzekeringsmaatschappij waar u een opstal-, inboedel en aansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten, te informeren.

### Ten slotte

Deze factsheet is een richtlijn; het is mogelijk dat u aan andere verplichtingen moet voldoen. Omdat deze informatie is bedoeld als praktische informatie met algemene regels, kunt u er geen rechten aan ontleen.

Kijk op [www.ondernemersplein.nl](http://www.ondernemersplein.nl) voor de meest actuele informatie.