

Amsterdamse vastgoedbeheerder sleept AirBnB-aanbieders voor rechter

07-04-2015 16:42

Airbnb is steeds vaker in het nieuws. Na de '[onderverhuur-gate](#)' in Amsterdam ontstond er een onverwachte ruimte met betrekking tot de samenwerking tussen gemeente en verhuurdersplatform Airbnb. Nu is er weer iets aan de hand, namelijk een grote Amsterdamse vastgoedbeheerder die haar (onder)verhuurders een claim oplegt voor de gemiste inkomsten. Het gaat hier om bedragen tussen de €30.000,- en de €80.000,-

Building Business belde met de 'Amsterdamse vastgoedbeheerder' Rappange en vroeg om uitleg.

Ter illustratie

Men moet wel onder een steen hebben geleefd wil zij niet weten dat een huurwoning niet zomaar (lees: zonder toestemming) verhuurd mag worden. Toch is dit vaak wel het geval. Zo deed de rechtbank van Amsterdam op 22 oktober 2014 een uitspraak met betrekking tot de onderverhuur via Airbnb:

Partij 1 (de verhuurder) gaf bij partij 2 (de huurder) aan dat het niet gediend was van het feit de woning tegen te komen op verschillende verhuur sites. Na twee keer aanschrijven ging partij 2 hier nog steeds niet op in en besloot partij 1 een kort geding aan te spannen. De uitspraak van de rechter was als volgt:

"Onderverhuur is – behoudens toestemming van de verhuurder, welke in onderhavig geval niet aannemelijk is geworden – in strijd met de artikelen 1.1 en 1.3 van de algemene bepalingen behorend bij de huurovereenkomst. In zoverre is sprake van een tekortkoming aan de zijde van [gedaagde]. Nu het commerciële, telkens kortdurende verhuur aan toeristen betreft, waarvoor [gedaagde] een in vergelijking met de feitelijke huurprijs (zeer) hoge huurprijs in rekening brengt, kwalificeert de onderverhuur als een zodanige tekortkoming dat voorshands geoordeeld wordt dat deze tekortkoming in een bodemprocedure zal leiden tot een ontbinding van de huurovereenkomst. Het is dan ook gerechtvaardigd om op de toewijzing daarvan vooruit te lopen door het treffen van de voorziening zoals gevorderd."

Leest u dit vanuit het perspectief van verhuurder, [wij hebben tips voor u](#).

Mysterieuze vastgoedbeheerder dropt claims

Plots is daar 'een Amsterdamse vastgoedbeheerder' die wil proberen al het geld dat huurders op bovenstaande wijze hebben verdiend, op te eisen. De poging van de vastgoedbeheerder heeft een kans van slagen. Zowel het Gerechtshof Amsterdam als de Hoge Raad hebben in eenzelfde zaak geoordeeld dat: uit illegale onderverhuur verkregen winst diende te worden afgedragen aan de verhuurder.

Wel zal het Amsterdamse Rappange moeten aantonen dat de huurder de woning ook daadwerkelijk heeft onderverhuurd. Het enkel en alleen aantonen dat de woning te huur is aangeboden op internet volstaat niet. Daarnaast moet ook de gemaakte winst worden vastgesteld en is de vraag in hoeverre deze geheel kan worden gevorderd door de vastgoedbeheerder.

Een kleine toevoeging

Onder een artikel in één van de dagbladen regent het kritiek op de vastgoedbeheerder. "Bestuurders & verhuurders van Rappange Makelaardij Amsterdam, rijden alleen maar in luxe automerken zoals Aston Martin, Bentley, Ferrari en Maserati. Er wordt reeds jaren geen onderhoud gepleegd aan de verhuurde panden cq. sociale huurwoningen."

Building Business belde met Bart Postema van Rappange Makelaardij uit Amsterdam en stelde vragen. Uiteraard wilden wij weten waarom een vastgoedbeheerder zijn tijd hierin steekt.

"Waar het om gaat is dat het sociale huurwoningen zijn en dit werkt voor ons als verhuurder met een puntensysteem. Zoveel procent van de voorraad moet hier voor bestemd zijn. Sociale huurders komen in aanmerking voor een 'voordelige' woning maar mogen deze dan niet onderverhuren aan iemand anders. Het is niet correct dat een sociale huurder zijn woning voor 20% van het huurbedrag verhuurd." [Het gaat over bedragen van €125 per nacht; red.] De reden dat Rappange Makelaardij er zo veel werk van maakt is ook omdat het de vastgoedbeheerder dwars zit dat veel mensen moeten wachten op huurwoningen die eigenlijk onderverhuurd zijn.

Tot slot vragen we naar de mening van Postema over, [ons recent behandelde onderwerp](#), de samenwerking tussen Airbnb en de gemeente Amsterdam. Hij lacht en zegt: *"Airbnb heeft ervoor gezorgd dat de toeristenbelasting geïnd en afgedragen wordt. Dat heeft waarschijnlijk de gemeente positief gestemd."*