

De risico's van Airbnb: 'Ik zou er geen panden meer voor opkopen'

22-05-2017 14:49

Amsterdam wist Airbnb met een unieke deal op de knieën te dwingen, maar de kruistocht tegen verhuur aan toeristen zet onverminderd voort. Zo is er onlangs een meldplicht ingesteld. Bovendien is Airbnb niet het enige platform voor toeristische verhuur. Vastgoedadvocaat Marius Schricker van Blenheim Advocaten neemt de lezer mee door het handhavingproces: van melding tot boete.



Momenteel mag een woning in Amsterdam niet langer dan zestig dagen per jaar en aan meer dan vier toeristen tegelijk verhuurd worden, anders riskeert de verhuurder een boete van €20.500. Na zestig dagen kunnen verhuurders via Airbnb geen nieuwe boekingen meer accepteren. Maar een nieuw profiel is makkelijk gemaakt. Ook het gebruiken van andere websites of het slechts gebruiken van de websites als 'matchmaker' om de transactie vervolgens telefonisch af te handelen komt geregeld voor.

'Het is te lucratief'

"De rek is er nog lang niet uit," voorspelt Schricker. "De handhaving is niet voor niets heel agressief. De bestuurlijke boetes worden continu hoger." Als er meerdere appartementen worden verhuurd door dezelfde eigenaar in een pand dan kan de eigenaar per zelfstandige woning een bestuurlijke boete opgelegd krijgen. Sleutelbedrijven die de verhuur voor de eigenaar van het appartement regelen riskeren eveneens een boete. Zo kreeg de eigenaar van het pand en sleutelbedrijf lamB&B een recordboete opgelegd van bijna €300.000 wegens het runnen van een illegaal hotel.

"De regels gelden voor alle verhuursites met betrekking tot incidentele toeristische verhuur. Niet alleen voor Airbnb." Een huurwoning van 60 m2 in de Amsterdamse binnenstad levert zo'n €1.500 tot €2.000 per maand op bij reguliere verhuur. Dat is aanzienlijk minder dan wat je kunt verdienen met toeristische verhuur. "Dan levert het makkelijk het dubbele op. Dus die marges zijn enorm. Dat leidt tot wildgroei, want het is te lucratief: waarom zou je het in godsnaam laten liggen? Het is gratis geld!"

1. Melding

Vaak begint de ellende voor de verhuurder zodra er een melding wordt gedaan, meestal door een van de bureaus. Toch ontdekt de gemeente wanpraktijken zelf ook steeds makkelijker. "Er is veel geïnvesteerd in *scrapen*. Verhuurders die hun woning aanbieden op verschillende sites worden eruit gepikt door middel van een datasysteem. Dit betekent dat allerlei data van websites op geautomatiseerde wijze wordt verzameld om deze vervolgens voor eigen doeleinden te gebruiken of te analyseren. Ik heb wel procedures gezien waarin een heel

duidelijk overzicht op een A4'tje overhandigd wordt.”

2. Controle

Mocht de verhuurder ervan verdacht worden de fout in te zijn gegaan, dan staat binnen korte tijd de handhavingsdienst aan de deur. “Vaak wordt er dan opengedaan door een toerist, waaraan wordt gevraagd wie hij of zij is en of ze even binnen mogen komen. Grote kans dat ze binnen gelaten worden. Dan zijn de rapen gaar als blijkt dat er niemand permanent op het adres woont.”

Schricker benadrukt dat het ook geregeld voorkomt dat er een melding wordt gedaan, zonder dat er een overtreding heeft plaatsgevonden. “Niet elke boete is terecht. De gemeente Amsterdam gaat er vol in. De brieven zijn standaard: er worden hooguit een paar regels aan toegevoegd. En met een beetje geluk levert die minimale moeite €20.500 op. Daarom vecht ik er ook tegen.”

3. Sluiting

Als er meerdere appartementen (gelijktijdig) in een pand worden verhuurd dan kan de gemeente concluderen dat er sprake is van een ‘illegaal hotel’. Op last van de burgemeester worden de appartementen afgesloten voor minimaal drie maanden. Volgens Schricker maken veel verhuurders de verkeerde beslissingen bij dergelijke maatregelen van de overheid. “Verhuurders maken vaak de fout om al het geld in de sluitingsprocedure te stoppen in de hoop eerder toegang te krijgen tot het gebouw. Daarbij geven ze vaak veel gevoelige informatie weg, die later bij een eventuele boete tegen hen gebruikt wordt. De boetes volgen altijd na de sluiting. Een verkeerde strategie kan leiden tot een gedwongen verkoop van één of meer appartementen.”

Waar Airbnb eerst een zeer interessant platform was voor vastgoedeigenaren, is het daarom nu geen interessant businessmodel meer volgens Schricker. “Een pand opkopen voor verhuur via Airbnb was vroeger nog een idee, maar nu is het wel riskant geworden. Het ene na het andere illegale hotel wordt gesloten. Vaste lasten als hypotheek lopen ondertussen door. Maar het is aan de belegger welke afweging hij maakt. Voor grote partijen blijft de boete een schijntje.”

4. Procedure bestuurlijke boete

Als geconstateerd wordt dat er sprake is van structurele bedrijfsmatige verhuur dan wordt er een boete opgelegd. Deze is op dit moment in alle gevallen €20.500 per overtreding per woning. Deze boete wordt niet in alle gevallen terecht opgelegd. Bij onterechte boetes is procederen de enige uitweg.

“De boete wordt altijd ingeluid met een voornemen en die kun je weerleggen. In die fase valt nog veel te redden, hoewel veel verhuurders hier de fout ingaan door het niet al te serieus te nemen. Vanuit de gemeente wordt namelijk alleen maar een zogenaamde ‘zienswijze’ verlangd. Dat klinkt alsof je even je mening mag geven, maar er hangt dan een fikse boete boven je hoofd. Na indiening van een zienswijze wordt door de gemeente besloten of de boete definitief wordt of niet. Mijn advies is daarom: ga er meteen vol tegenin. Liever in deze fase geld besteden aan juridisch advies dan hier laconiek mee omgaan met als gevolg dat je een jaar lang moet procederen. Dat is bovendien vele malen duurder.”

“Ook de persoonlijke motieven spelen mee in de zaak,” voegt Schricker toe. “Iemand die €40.000 verloren heeft in het casino en via verhuur aan toeristen snel geld wil verdienen is natuurlijk een heel ander geval dan iemand die misschien de liefde van zijn leven is tegengekomen, een poesje proef gaat samenwonen en ondertussen het huis onderverhuurt.”

Voorkomen

Zolang je op je woonadres staat ingeschreven, het eruitziet of je er woonachtig bent én je aan de regels houdt, hoef je geen boete te vrezen. “Hang een foto op van jezelf en je partner. Plaats foto’s van je vader en moeder.

Bewaar wat houdbaar voedsel in de koelkast. Het moet geen hotelachtige indruk maken. Krijg je toch een boete? Schakel dan juridische bijstand in."

VvE-besluit

De rol van de VvE in dit verhaal is erg groot en tegelijkertijd maar klein. Zo kan verhuur aan toeristen worden verboden door een VvE-besluit. Maar handhaving kan de gemeente niet via de VvE's opzetten. "Het is niet de bedoeling dat die twee gaan samenwerken. Bovendien zijn er ook veel slapende VvE's, of zijn VvE's zo groot dat daar ook weinig te bewerkstelligen valt."

Verbieden?

Hoewel de gemeente de 'short stay' verhuurpraktijken stevig aanpakt, wordt het toch niet volledig in de ban gedaan [zoals in andere steden](#). "De gemeente beseft zich dat het niet tegen te houden is. De gemeente moet handhaven en heeft de bevoegdheid om wet- en regelgeving te creëren, maar daarmee stopt het ook. Ze kunnen bedrijven niet vertellen hoe hun verdienmodel eruit moet zien. De gemeente kan daarentegen wel, binnen de grenzen van hun bevoegdheden, maatregelen opleggen wanneer bepaalde praktijken in strijd lijken te zijn met de geldende regelgeving."

"De gemeente heeft het wél voor elkaar gekregen dat verhuurders voorzichtiger zijn geworden met betrekking tot de zestigdagenregel, omdat deze beter controleerbaar is geworden. Toch groeit het aanbod van accommodaties nog steeds. Als je nu dertig structurele Airbnb-overtreders de kop in weet te drukken en er komen zestig brave verhuurders bij, dan heb je natuurlijk alsnog geen enkel resultaat geboekt. Een enorme uitdaging voor de gemeente. Maar volledig verbieden? Nee, weet jij veel wat er dan allemaal voor terugkomt."

Ramon Holle