



We zeggen het maar even voor de zekerheid: printen is alleen toegestaan voor persoonlijk gebruik. Het is niet supersympathiek om dit artikel te verspreiden. Sterker nog: het is verboden. Gelukkig is het heel eenvoudig om anderen een Blendle-linkje te sturen. Delen kan dus altijd!  
05-10-2017

vandaag · 6 minuten lezen

# Meldplicht is nieuw wapen

**Martijn Arets adviseert stad over Airbnb**

**Richard van de Crommert**

Sinds 1 oktober moeten Amsterdammers die hun woning voor vakantieverhuur exploiteren, bijvoorbeeld via Airbnb, het melden als ze gasten krijgen. Ze hoopt de gemeente een wapen in handen te hebben om illegaal vakantieverhuur van woningen tegen te gaan.

Volgens Martijn Arets, deskundige op het gebied van platformeconomie, is dat een goede stap voorwaarts. Hij is een bekend gezicht in de Stopera en adviseert wethouder Ivens op dit vlak. Ook adviseert hij met het ministerie van Financiën over het innen van belastingen in de platformeconomie. Verder doet hij voor de Universiteit van Utrecht onderzoek naar de deeleconomie, waar niet alleen Airbnb een voorbeeld van is, maar bijvoorbeeld ook de taxi-app Uber.

Is de meldplicht de oplossing voor de vakantieverhuur?

„Het grote probleem van vakantieverhuur is dat je allerlei regels kunt bedenken, maar tot nu toe schiet de handhaving tekort. Handhaving is ook lastig, omdat de verschillende platforms als Airbnb en Windu hun data beperkt afgeven aan de gemeenten. De gemeente struikt wel lange tijd op de platforms, op zoek naar allerlei informatie, maar veel informatie staat er bijvoorbeeld niet op de profielen. Een exact adres van de woning die wordt verhuurd, is bijvoorbeeld vaak niet te herleiden. Dus moet je iets anders verzinnen.”

En dit is het?

„Als je grip wilt krijgen, moet je een strategie bedenken die alle platforms treft. Booking.com groeit bijvoorbeeld ook hard met vakantieverhuur van particuliere woningen.”

Hoe werkt het melden dan?

„Je moet online inloggen op een site. Met je DigiD, het klantnummer dat iedere Nederland heeft bij de overheid. Alleen de hoofdbewoner kan daar aangeven dat hij of zij betalende gasten krijgt. Je moet bovendien elke keer als je je woning verhuurt, aangeven dat je dat gaat doen. Eén keer per maand alles opgeven, kan niet. Op deze manier wordt automatisch bijgehouden hoeveel dagen je verhuurt. Aannelden is binnen tien minuten gepiept.”

Is iedereen daar blij mee?

„Nee. Het wordt een uitdaging voor de sleutelbedrijven in de stad. Dat zijn bedrijven die een hele hoop zaken van Amsterdammers uit handen nemen. Ze zijn vaak het contactpunt waar huurders terecht kunnen. Sommige sleutelbedrijven nemen ook het hele boekingsproces uit handen van Amsterdammers. De sleutelbedrijven zorgen voor schoon beddengoed. Ze zorgen dat er iemand bij aankomst van je gasten aanwezig is om de sleutel te overhandigen. Zij willen de verhuurders zoveel mogelijk ontzorgen, het enige wat de verhuurder merkt is een hoger saldo op de bankrekening, maar het is lastig om de meldplicht uit handen te nemen van de hoofdbewoner.”

Die kan de toegang tot zijn DigiD toch uit handen geven?

„Dat zullen mensen niet zo snel doen. Via je DigiD kun je bij veel gegevens die mensen niet zomaar zullen willen delen.”

Welke sanctie heeft de gemeente?

„Als er misbruik wordt gemaakt van de meldplicht, als mensen hun verhuur niet melden, kan de gemeente een boete (van 6000 euro, red.) opleggen. Amsterdam heeft laten zien dat ze in dit hele dossier, bij overtredingen op het gebied van vakantieverhuur, niet mals opereert. Er staan forse boetes op overtredingen.”

Komen er meer regels voor vakantieverhuurders?

„Dat is moeilijk te zeggen. Maar ik zie de meldplicht als een onderdeel van het volwassen worden van vakantieverhuur. Ik zie het niet als eindstation. Maar als iemand zijn huis zestig dagen per jaar verdient, er bijvoorbeeld 6000 euro mee verdient, dan mag je er best wat moeite voor doen.”

De meldplicht was ooit een groot verlangen van de hotelbranche. Heeft de hotelbranche gelijk als ze willen dat verhuurders van hun woning dezelfde plichten moeten hebben?

„Voor een deel wel. Moet bijvoorbeeld een thuiskok aan dezelfde regels voldoen als een pizzeria? Voor een deel wel. Brandveiligheid en vluchtroutes zijn belangrijke zaken die gelijk getrokken moeten worden. Ook de ongelijke belastingregels spelen mee. In de discussie die hierover gevoerd wordt met branchevereniging Koninklijke Horeca Nederland, lijkt hun grootste frustratie dat ze zelf moeten werken met een overdreven regeldruk van de overheid. Misschien willen ze niet eens dezelfde regels bij verhuurende Amsterdammers afdwingen, maar vooral zelf minder regeldruk.”

Is de ruimte om zestig dagen je woning te verhuren ruim genoeg?

„Dat is een politieke beslissing. Amstelveen heeft afgelopen week laten weten bewoners voor dertig dagen per jaar de mogelijkheid te geven hun woning te verhuren en ook in de Amsterdamse gemeenteraad neigt men daarnaar. Tegenstanders van de zestig dagen zeggen dat een Nederlander gemiddeld hooguit dertig vakantiedagen heeft. Maar voorstanders wijzen erop dat je ook in de weekeinden zou moeten kunnen verhuren.”

Hoever mensen willen we in Amsterdam als gast hebben?

„Dat is een heel belangrijk onderdeel van de hele discussie. De groei van het aantal bezoekers aan de stad heeft iedereen overvallen. Wat willen we nu eigenlijk? Voor hotels kun je een stop invoeren. Maar bij vakantieverhuur kan een gemeente dat nu nog niet. Elke huiseigenaar is vrij om gebruik te maken van wat mag. Maar het maximaal aantal dagen aangeven, kan de gemeente wel. Dat is een van de weinige knoppen waaraan ze kunnen draaien om invloed uit te oefenen. Als de politiek de conclusie trekt dat te veel mensen via Airbnb hier in de stad overnachten, dan zal het teruggebracht worden naar 30 dagen per jaar.

Het wordt in elk geval minder aantrekkelijk voor beleggers als je het aantal dagen terugbrengt naar dertig, zoals Amstelveen invoert.

In advertenties van koophuizen zie je dat gewezen wordt op de mogelijkheid om je Amsterdamse woning te verhuren aan toeristen. Maar dat is de situatie van nu. Je weet niet welke regels over vijf jaar gelden. Misschien is het dan wel helemaal verboden. Het is niet verstandig om bij de aankoop van een huis die financiële risico's te nemen.”

Toch blijft de huizenmarkt in Amsterdam interessant voor beleggers vanwege de stijgende prijzen.

„Dat huizen fors meer waard worden is interessant voor deze groep. Met de meldplicht zul je als belegger niet meer zo snel het risico nemen om je woning twaalf maanden per jaar te verhuren op platformen als Airbnb. Zij zullen er nu op koersen om hun woning negen maanden per jaar aan een expat, veelal een buitenlandse werknemer, te verhuren én de andere drie maanden van het jaar beschikbaar te houden voor zichzelf, lees het te verhuren via een platform als Airbnb. Het is lucratief. Amsterdam heeft nog steeds de hoogste Airbnb-tarieven van Europa.”

Kan de Vereniging van Eigenaren vakantieverhuur tegenhouden?

„Zeker. Het gebeurt dat appartementencomplexen dat in hun voorwaarden opnemen. Een deel van de bewoners verwacht het als vervelend als ze in het trappenhuis steeds vreemde mensen tegenkomen. Dan wordt er door een van de bewoners snel geld verdiend, maar tegelijkertijd wordt de leefomgeving van anderen negatief aangetast. Zelf heb ik twee kinderen, dan moet ik er niet aan denken dat ik continu andere burens heb. Dat is een inbreuk op mijn woongenot. Over Airbnb-verhuur is in elk geval veel discussie binnen VvE's.

Airbnb heeft een goede relatie met de gemeente. Maar ooit gaat deze discussie naar een landelijk niveau. Nu zijn het de steden die er het meest mee te maken krijgen. Amsterdam beseft dat ook. Het heeft niet voor niets aan de regering in Den Haag gevraagd om regelgeving rondom meldplicht in te voeren. Hoewel de situatie per gemeente verschilt moet je dit uiteindelijk landelijk regelen. Dat schept voor alle partijen duidelijkheid.”

Is het niet slimmer om al die platforms gewoon wat meer regels op te leggen?

„Ik geloof eigenlijk meer in een oplossing die constructief is voor alle betrokken partijen. De basisbelofte van een platform als Airbnb is bijvoorbeeld dat je aan de andere kant van de wereld veilig bij een vreemde kunt overnachten. Als die belofte gevaar loopt, dan staat het model onder druk. Op het moment dat je met regelgeving die belofte kunt versterken door de meldplicht bijvoorbeeld te linken met de profielpagina van een host op het platform, dan is de kans het grootst dat zij mee zullen werken.

Amsterdam was heel vroeg met het maken van afspraken met Airbnb. Daar kun je een hoop van zeggen, maar binnen de context van die tijd is het een goede zet geweest. Ook voor de gemeente is het een leerproces.”

Is vakantieverhuur te verbieden?

„Als overheid kun je de activiteit verbieden. Maar het platform dat het aanbiedt, is nauwelijks te verbieden. Bij UberPop begonnen chauffeurs en klanten zich halve criminelen te voelen toen de activiteit werd verboden. Daardoor werd het onhoudbaar.”

## Populaire artikelen

415	€ 0,29	249	€ 0,39
<h3>RTL 4 (2)</h3> <p>Stel dat er een prijs bestond voor het slechtste tv-interview van het jaar. Dan nomineer ik bij deze het gesprek tussen Matthijs van Nieuwkerk en Humberto Tan, afgelopen vrijdag in De Wereld Draait Door. Het was gewoon pijnlijk om te zien.</p>		<h3>De minister die de afbraak niet stopte</h3> <p>NATALIE RIGHTON</p> <p>Voor Jeanine Hennis is de Mali-affaire een kras op een verder vrijwel vlekkeloze carrière. Overal waar zij heeft gewerkt, of het nou de aironparlamantar in Brussel of</p>	

## Gerelateerde artikelen

<b>Het Parool</b>	€ 0,29
1	
<b>Boete niet melden verhuur: 6000 euro</b>	
<b>MICHIËL COUZY</b>	
<b>Het Parool</b>	€ 0,39
5	
<b>Het net sluit zich rond Airbnb</b>	
Eindelijk een doorbraak rond de illegale vakantieverhuur: wie zijn huys verhuurt moet dit melden.	