

Hotel aan huis

Woningverhuur aan toeristen is dé manier geworden om snel een extra zakcentje te verdienen, vooral in de grote steden. Zelden gebeurt dat conform alle regels, maar de pakkans is gering. De gemeente Amsterdam voert als eerste de controles op.

Paul van der Kwast



Tienduizenden Nederlanders verdienen bij met het verhuren van hun huis aan toeristen. In Amsterdam groeide het aantal woningen dat regelmatig wordt verhuurd aan toeristen vorig jaar met een derde tot zeker 20.000. Van het aantal betaalde overnachtingen in de hoofdstad vindt 7% plaats in een huis van particulieren, blijkt uit het half maart verschenen rapport 'Evaluatie toeristische verhuur van woningen', dat in opdracht van de gemeente Amsterdam werd geschreven.

Dankzij websites als Airbnb, Wimdu en andere aanbieders zijn vraag en aanbod explosief gestegen, inmiddels ook buiten de hoofdstad. In Maastricht bieden ruim driehonderd eigenaren hun woning aan voor tijdelijke verhuur, in Haarlem zijn het er bijna vijfhonderd, in Rotterdam zo'n duizend en bijna tweeduizend hui-

zen en appartementen in Utrecht staan op de website van marktleider Airbnb.

De meeste gemeenten zijn blij met de komst van extra toeristen. Die verrijken niet alleen de plaatselijke middenstand, maar ook de gemeentekas door de afdracht van toeristenbelasting.

Maar niet alle bewoners zijn enthousiast. Toeristen leveren soms overlast op. En als halve straten permanent worden verhuurd aan toeristen gaat dat ten koste van de cohesie in een buurt.

Om de baten en de lasten in balans te houden, stellen steeds meer gemeenten eisen aan de verhuur van kamers en appartementen. Wie overweegt zijn huis te verhuren, doet er goed aan uit te zoeken welke regels de gemeente hanteert. Zo moeten eigenaren van een beleggingspand (een huis dat geen eigen woning is) in Amsterdam een vergunning aanvragen als zij toeristen willen accommoderen, terwijl dat in Utrecht niet hoeft.

Airbnb

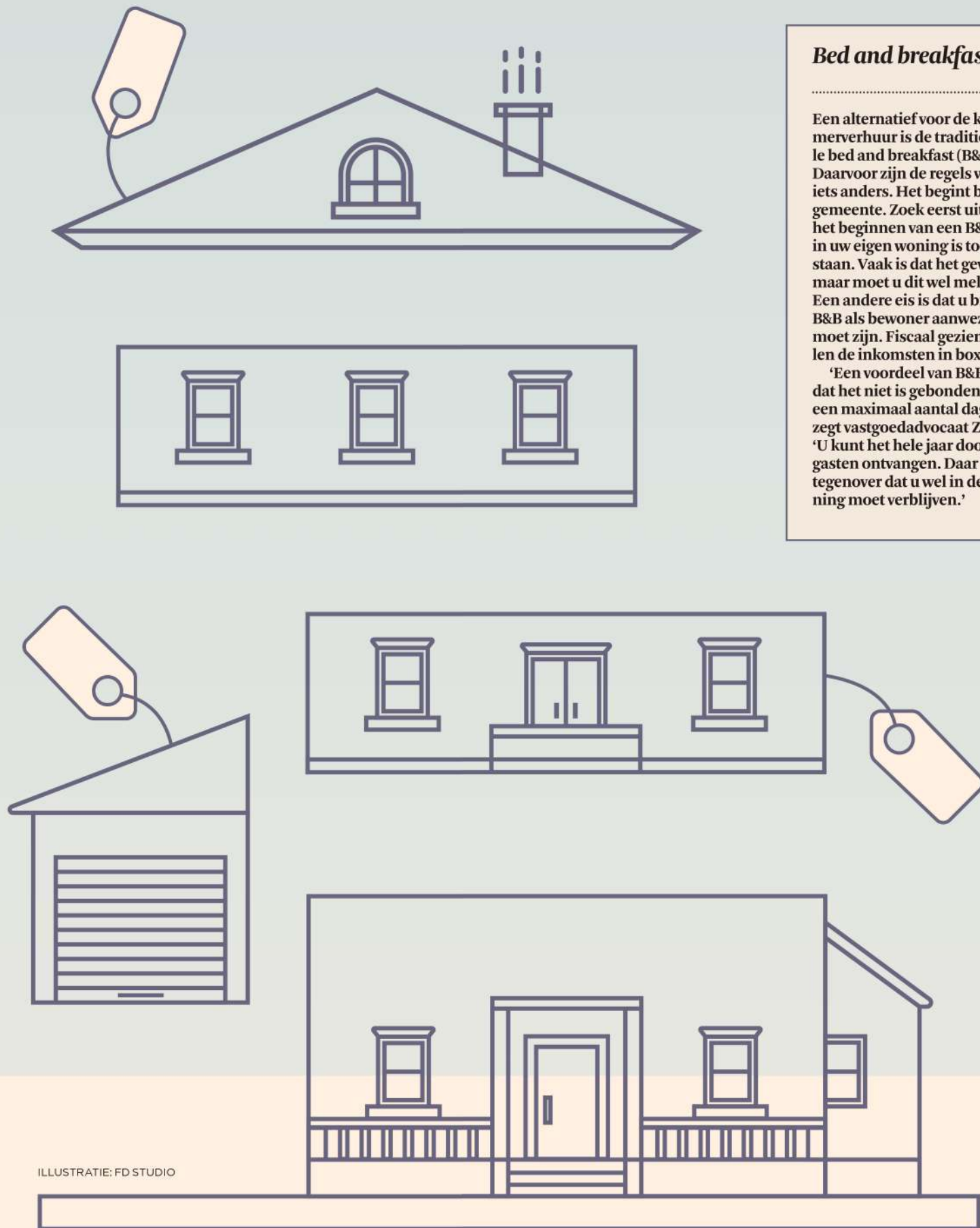
De gemeente Amsterdam loopt voorop bij het maken van regels en afspraken. Zo heeft de gemeente met Airbnb afgesproken dat dit bedrijf voor de individuele verhuurders de toeristenbelasting afdraagt. Verder mogen in Amsterdam niet meer dan vier tijdelijke huurders tegelijkertijd in een woning overnachten en mag een ruimte niet meer dan zestig dagen per jaar worden verhuurd.

Bij overlast, waarvoor in Amsterdam inmiddels ook een meldpunt is opgericht, grijpt de gemeente in. In 2015 wer-

Lees verder op pagina 8

Regels verhuur

Wie zijn huis wil verhuren doet er goed aan te onderzoeken welke regels de gemeente hanteert



ILLUSTRATIE: FD STUDIO

Bed and breakfast

Een alternatief voor de kamerverhuur is de traditionele bed and breakfast (B&B). Daarvoor zijn de regels weer iets anders. Het begint bij de gemeente. Zoek eerst uit of het beginnen van een B&B in uw eigen woning is toegestaan. Vaak is dat het geval, maar moet u dit wel melden. Een andere eis is dat u bij een B&B als bewoner aanwezig moet zijn. Fiscaal gezien vallen de inkomsten in box 1.

‘Een voordeel van B&B is dat het niet is gebonden aan een maximaal aantal dagen’, zegt vastgoedadvocaat Zwart. ‘U kunt het hele jaar door gasten ontvangen. Daar staat tegenover dat u wel in de woning moet verblijven.’

Tegen de lamp

Marketeer Jan van Meegeren* (24) heeft enkele keren zijn huurhuis via Airbnb verhuurd, maar zit nu in de problemen.

Ik huur samen met een kennis sinds een jaar een redelijk groot huis in de binnenstad, in de vrije sector. De afgelopen maanden hebben wij het huis zes of zeven keer via Airbnb verhuurd. Zelfs hier in het noorden is daar grote vraag naar. Voornamelijk verhuurden we aan buitenlandse toeristen, maar ook weleens aan mensen die in de stad waren om familie te bezoeken. Dat leverde nooit problemen op: ze hebben de boel altijd netjes achtergelaten. Eén keer hebben we gasten afgewezen. We bekeken hun foto en ze zagen er wel heel jong uit. De verhuur leverde een welkome compensatie

voor de hoge huurprijs op: rond de €140 per nacht voor vier à zes slaappleatsen. Maar we zitten nu in een vervelende situatie: de eigenaar is erachter gekomen en vindt het niet goed dat we verhuren. We winnen nu advies in bij het juridisch loket en voeren overleg met de huisbaas. We hebben het huis meteen van Airbnb af gehaald, ofschoon we nog een openstaande boeking hebben. Het is nog niet duidelijk wat er gaat gebeuren. We wisten dat je in de sociale woningsector niet mag onderverhuren, maar de vrije sector is een ander verhaal, dachten we. Blijkt dat in negen van de tien privéhuurcontracten een verbod staat op onderverhuur.’

***Echte naam is bij de redactie bekend.**

Goed geregeld

Webondernemer Benedicte Lichtenberg (45) verhuurt sinds januari regelmatig haar omgebouwde garage via Airbnb aan toeristen uit de hele wereld. Het bevalt uitstekend, zegt zij.

‘Vroeger diende de garage als speelkamer voor de kinderen, maar ik heb die laten ombouwen tot gastverblijf. Het geheel is mooi strak en licht, met twee slaappleatsen op de vloering en een slaapbank in het woonvertrek op de begane grond. Er is ook een badkamer met douche en wastafel. Als gasten willen koken, dan kan dat bij mij in de keuken. Ik heb zelfs een YouTube-filmpje gemaakt over hoe je het koffiezetapparaat moet bedienen’, zegt ze lachend. ‘Ik verhuur best vaak, dus bij mij valt het allemaal in box 1. De inkomsten minus kosten, zoals voor de schoonmaak en de 3% of zo die ik moet afdragen aan Airbnb, geef ik op bij de Be-

lastingdienst. In de gemeente Weesp, waar ik woon, geldt die eis van maximaal zestig dagen per jaar verhuren niet. Wel ben je aan een maximum van vier gasten gebonden en mag je niet meer dan 40% van het vloeroppervlak op de begane grond verhuren. Als verhuurder moet je er ook voor zorgen dat je geen overlast of verkeersproblemen veroorzaakt. Daar houd ik me keurig aan. Het scheelt natuurlijk dat je er zelf ook woont, mensen houden het netjes. Het is onbegrijpelijk dat niet meer mensen het doen. Airbnb regelt het hele betalingstraject, heel gemakkelijk. Ik verdien er pakweg €1500 bruto per maand mee, en maak kennis met mensen uit Amerika, Noorwegen, Duitsland, Taiwan, Maleisië, noem maar op. De kinderen — ik heb er twee, van zes en acht — vinden het ook leuk. Zij krijgen namelijk een euro per nacht als ze meehelpen met bedden opmaken. Op die manier probeer ik ze alvast wat ondernemerschap bij te brengen.’

Vervolg van pagina 6

den ruim 150 appartementen door de gemeente gesloten voor de verhuur. ‘De gemeente Amsterdam doet haar best om enerzijds tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar accommodatie en anderzijds de overlast te beperken’, zegt Berend Zwart, vastgoedadvocaat bij RechtStaete in Amsterdam. ‘Maar het accent is de laatste tijd op het beperken van de groei komen te liggen, onder meer door steviger in te zetten op controle en handhaving.’

Topje van de ijsberg

Bij de onderverhuur van sociale huurwoningen treden de gemeente en woningcorporaties altijd op — als ze tenminste wéten dat er wordt onderverhuurd. De afgelopen tijd zijn al verschillende onderverhuurders beboet en in een enkel geval zelfs door de rechter uit hun sociale huurwoning gezet. Floris Havelaar, partner vastgoedrecht bij het kersverse kantoor LOYR, denkt dat dit slechts het topje van de ijsberg is. ‘Illegale onderverhuurders calculeren een hoge boete in; gezien de beperkte capaciteit van de ge-

meente is het vaak het risico waard om illegaal onder te verhuren.’ Om dergelijke praktijken tegen te gaan, maar ook om overtreders van de zestigdagenregel te vinden, heeft Amsterdam onlangs een ‘tech team’ opgezet dat internet afstruint op zoek naar illegale verhuur.

Uw inkomsten uit tijdelijke verhuur moet u meestal bij de Belastingdienst aangeven (zie kader). Hoewel de Belastingdienst hier niet streng op lijkt te controleren, is het niet verstandig om de huurinkomsten te verzwijgen. Als u wordt betrapt — dat kan ook bij een toevallige steekproef — kunt u, naast het betalen van de verschuldigde belasting, een vergrijpboete van 50% of meer van de te weinig betaalde belasting over de afgelopen vijf jaar tegemoetzien.

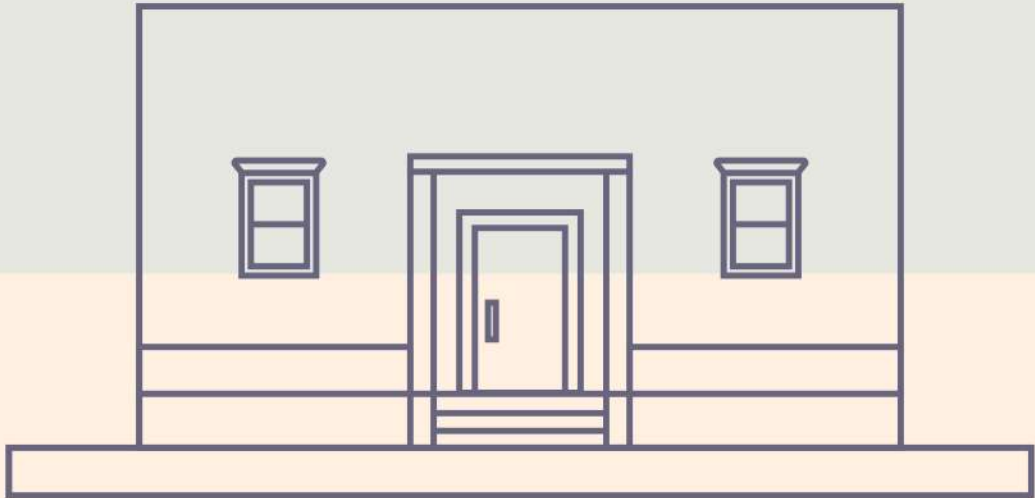
Zwart verhuren

Als de fiscus u betrapt, dan wacht naast betaling van de misgelopen belasting een vergrijpboete

Behalve met de gemeente moet u als verhuurder vaak rekening houden met de regels van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De afgelopen tijd zijn er enkele rechtszaken geweest waarbij de VvE de tijdelijke verhuur van woningen heeft gedwarsboemd. Vastgoedadvocaat Zwart: ‘Wij krijgen regelmatig verzoeken om VvE’s te adviseren hoe zij het huishoudelijk reglement zo kunnen veranderen dat tijdelijke verhuur niet langer is toegestaan. Of expliciet juist wel is toegestaan als de eigenaren dat willen.’

Ten slotte moet u rekening houden met de bank. In de meeste hypotheekvoorwaarden staat dat u de bank toestemming moet vragen bij tijdelijke verhuur. De bank heeft vaak het recht de lening op te eisen zodra u de regels overtreedt, al zal zij dit in de praktijk niet snel doen.

Wie zijn woning tijdelijk wil verhuren wacht enig uitzoekwerk om te bekijken wat de lokale regels zijn en hoe de bank en de VvE ertegenover staan. Daarnaast moet u inkomstenbelasting afdragen. Als u zich aan de regels houdt, kan het verhuren van de eigen woning een aardige bijverdienste opleveren. Maar ook niet veel meer dan dat.



Hartje Jordaan

Grafisch vormgever Wendelien van der Beek* (39) is naar eigen zeggen een early adopter. Al ruim zes jaar adverteert zij haar appartementje in de Amsterdamse Jordaan op Airbnb. Dat geeft wel een dubbel gevoel.

‘N et als veel Amsterdamers baal ik van de hoeveelheid toeristen in de stad. In de vijftien jaar dat ik hier woon is het aantal enorm toegenomen. En daar draag ik dus aan bij. Je ziet ook dat het seizoen weer begint: ik word knettergek van de aanvragen. Ik heb mijn advertentie dan ook even uitgezet.

Doe ik het allemaal conform de regels? Die zestig dagen per jaar haal ik bij lange na niet, want ik verhuur alleen af en toe, als ik zelf een weekendje weg ben. Vroeger droeg ik geen toeristenbelasting af, maar dat wordt nu automatisch door Airbnb ingehouden. De hypotheekverstrekker weet er niet van en ik heb de VvE niet officieel om toestemming gevraagd, maar al mijn directe burenweten ervan en vinden het goed. Ik houd ook als regel aan dat ik geen ‘25-minners’ neem, en alleen stellen. En nooit een man alleen of twee mannen — tenzij het een stel is. Zo probeer ik feestbeesten buiten de deur te houden. Verder vraag ik gasten om rekening te houden met de burenen geen lawaai te maken op de gang. Daardoor heb ik nooit klachten gehad over overlast.

Eerlijk gezegd zou ik er graag mee stoppen. Naast dat ik meewerk aan de toeristenoverlast voel ik me schuldig dat ik het geld niet opvoer voor de inkomstenbelasting — ook al zijn het geen grote bedragen —, maar kennelijk toch niet schuldig genoeg. Er zijn hier echt mensen die er een hotel op na houden, dat doe ik niet. Maar als freelancer kan ik de extra inkomsten wel gebruiken. Rondkomen zonder kan ook, maar dan kan ik mij geen extraatjes permitteren. Het blijft een dilemma.’

*Echte naam is bij de redactie bekend.

Dit zijn de belastingregels

Tijdelijke verhuur

U mag uw eigen woning verhuren. Dit heet ‘tijdelijke verhuur eigen woning’. U moet dan 70% van de nettohuuropbrengst — de inkomsten minus de kosten — aangeven als inkomen; u telt dit huurinkomen dus op bij uw salaris en andere inkomsten in box 1 (inkomsten uit werk en woning). U mag alleen de kosten aftrekken die een direct gevolg zijn van de verhuur. Denk aan schoonmaak- en energiekosten en de kosten die u aan Airbnb betaalt. Kosten die u toch al maakt, zoals de hypotheekrente, kunt u niet aftrekken.

Bedrijfsmatige verhuur

Als u vaker dan ‘af en toe’ verhuurt, is niet langer sprake van tijdelijke, maar van bedrijfsmatige verhuur. Dan moet u de volle honderd procent van de inkomsten minus de kosten aangeven in box 1. De grenslijn is niet duidelijk. Volgens een woordvoerder neemt de Belastingdienst het begrip ‘ruim’ en is het voornaamste criterium dat de woning hoofdverblijf blijft.

Verhuur beleggingspand

Als u niet uw eigen woning verhuurt, maar een huis of appartement waar u niet zelf woont, valt de woning in box 3 (sparen en beleggen). U betaalt jaarlijks 1,2% aan vermogensrendementsheffing over de waarde van de woning. Huurinkomsten zijn onbelast. Maar er zit een addertje onder het gras, waarschuwt fiscalist Ton Oostenrijk van RechtStaete. Zodra u zelf de schoonmaak doet, een website bouwt of zelfs maar de sleutel overhandigt, kan de fiscus zeggen dat geen sprake meer is van een beleggingspand, maar van werkzaamhe-

den die ‘normaal vermogensbeheer te boven gaan’. De inkomsten vallen dan in box 1. Sterker, het hele pand valt dan in box 1. Oostenrijk: ‘Dat betekent dat een eventuele waardestijging bij verkoop ook in box 1 valt. Bij een pand in box 3 is de waardestijging onbelast.’ Om het risico te beperken dat woningen in box 1 terechtkomen kunt u de exploitatie uitbesteden aan zogeheten ‘sleutelbedrijven’, zoals Key-BnB en iamb&b. Die doen desgewenst alles, van overhandiging van de sleutel tot de schoonmaak van de woning.

Btw

U heeft als verhuurder niet alleen te maken met toeristen- en inkomstenbelasting, maar officieel ook met btw (omzetbelasting). Dat is de theorie, maar in de praktijk hoeft u als incidentele kamerverhuurder meestal geen 6% btw af te dragen vanwege de zogenoemde kleineondernemersregeling (KOR). Wanneer u al wel ondernemer bent, en komen de inkomsten uit de verhuur boven op uw overige btw-plichtige activiteiten, dan moet u wel btw uit de verhuur van uw woning afdragen.