

GEINFORMEERDE AIRBNB'ER TOCH IN DE FOUT



Ondanks dat de groei van de vakantieverhuur in Amsterdam in 2017 enigszins afnam werd er niettemin afgelopen jaar een [recordbedrag van 4,2 miljoen euro](#) aan boetes opgelegd voor woonfraude. Een groot gedeelte van die opgelegde boetes valt toe te dichten aan illegale vakantieverhuur. Niet alleen professionele partijen lopen tegen forse boetes op, maar ook particulieren die hun woning verhuren via bv. AirBnB of Booking.com krijgen aanzienlijke boetes opgelegd. Niet in de laatste plaats zijn dat particulieren die op handige wijze aan alle voorwaarden denken te voldoen en daarom soms balanceren op wat wél en niet is toegestaan. Belangrijk is om een verschil te maken tussen voldoen aan toetsingscriteria en voldoen aan regels.

In [een uitspraak](#) van de rechtbank Amsterdam kreeg een particuliere vakantieverhuurder een boete opgelegd van €13.500,- nadat hij zijn appartement had verhuurd aan toeristen. Zijn verweer was dat hij zich keurig aan alle regels had gehouden. Hij had de woning niet meer dan 60 dagen per jaar verhuurd (Vanaf 1 januari 2019 wordt dat 30), aan niet meer dan vier personen tegelijkertijd en zijn gasten hadden geen overlast veroorzaakt. Voor zover niets aan de hand lijkt het dan ook. Maar waarom kreeg deze vakantieverhuurder dan alsnog deze boete opgelegd?

Op de website van de gemeente Amsterdam staat ook de volgende voorwaarde:

“U bent de hoofdbewoner van de woning en woont daar ook (en staat dus ingeschreven in de

Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP) van de gemeente Amsterdam).”

Basisregistratie levert slechts rechtsvermoeden op

Kortom in het geval iemand een woning wenst te verhuren aan toeristen dient hij zelf de hoofdbewoner te zijn van de woning en daar ook feitelijk te wonen. De vakantieverhuurder in kwestie dacht zich goed te hebben ingedekt, want hij had zich daadwerkelijk ingeschreven in de basisregistratie op het betreffende adres. Echter levert deze basisregistratie slechts een zogenaamd rechtsvermoeden op. Dat betekent in dit geval dat het vervolgens aan de gemeente is om te bewijzen dat hij toch niet zijn hoofdverblijf in het appartement heeft indien zij daar aan twijfelt.

Eén van de manieren waarop de gemeente controleert of iemand daadwerkelijk zijn hoofdverblijf in een woning heeft is de aanwezigheid van persoonlijke spullen. Immers, wanneer een woning oogt als een neutrale onpersoonlijke hotelkamer is het minder aannemelijk dat iemand daar normaliter zelf woont. In dit geval werden er op het moment van de controle geen persoonlijke spullen aangetroffen in het appartement. Ook hier dacht de vakantieverhuurder een antwoord op te hebben. Hij bleek nota bene op de dag van het bezoek van de toeristen een video-opname gemaakt te hebben van persoonlijke spullen die hij vervolgens in afsluitbare kasten zou hebben opgeborgen.

Hoofdverblijf niet aannemelijk

Toch vond de rechter het niet aannemelijk dat de vakantieverhuurder daadwerkelijk zijn hoofdverblijf in de woning had. De vakantieverhuurder bleek namelijk een verdieping hoger over een tweede appartement te beschikken dat hij deelde met zijn partner en kinderen. Bij een bezoek door controleurs aan dit appartement had de vakantieverhuurder zelf de deur geopend en daarbij bleek de aanwezigheid van persoonlijke foto's in dat appartement sterk de indruk te wekken dat de vakantieverhuurder eerder zijn hoofdverblijf had in het bovenliggende appartement dan in het lege appartement daaronder. De boete jegens de vakantieverhuurder werd dan ook gehandhaafd door de rechter.

Deze vakantieverhuurder was zich waarschijnlijk goed bewust van de verschillende toetsingscriteria die de gemeente hanteert bij het beoordelen of iemand ergens zijn hoofdverblijf heeft, want hij had zich ingeschreven en wist dat de aanwezigheid van persoonlijke spullen van belang kon zijn. Niettemin vergat hij het belangrijkste; hij woonde er niet echt. Kortom, iemand kan er van alles aan doen om het te doen lijken op een toegestane situatie, maar als de feitelijke situatie niet legaal is blijf je als vakantieverhuurder desondanks grote risico's lopen.

Heeft u andere vragen over vakantieverhuur of heeft u een boete opgelegd gekregen? M2 Advocaten helpt u graag.

[Ginio Beij](mailto:beij@m2advocaten.nl) (beij@m2advocaten.nl)