

Disruptors in de hotelbranche

Horwath HTL Hotel Event 8 September 2015 Amsterdam

Cynthia S. de Witt Wijnen



Baker & McKenzie Amsterdam N.V. is a member firm of Baker & McKenzie International, a Swiss Verein with member law firms around the world. In accordance with the common terminology used in professional service organisations, reference to a "partner" means a person who is a partner, or equivalent, in such a law firm. Similarly, reference to an "office" means an office of any such law firm.

© 2015 Baker & McKenzie Amsterdam N.V.



Stelling:

“Airbnb is goed voor de hotelbranche”



Juridisch kader toeristische verhuur van woningen

- 1) Lokale regulering
- 2) Privaatrecht (verhuur, VVE-, hypotheek- en verzekeringsregels)
- 3) Bouwregelgeving
- 4) Fiscale wetgeving
- 5) Data privacy wetgeving

Toepassing in Amsterdam

- ❑ Amsterdam: voorloper in het maken van afspraken op regulatorisch en fiscaal gebied met Airbnb.
- ❑ Februari 2014: notitie “toeristische verhuur van woningen in Amsterdam” van juni 2013 vastgesteld met als uitgangspunt: ‘tijdelijke vakantieverhuur aanvaardbaar, tenzij’:
- ❑ Voorwaarden:
 - hoofdbewoner verhuurt
 - maximaal vier personen
 - maximaal twee maanden per jaar
 - woning voldoet aan brandveiligheidseisen
 - geen overlast, buren geïnformeerd
 - afdracht toeristenbelasting
 - niet in sociale huurwoningen
 - toestemming verhuurder / VVE

Toepassing regelgeving andere Europese steden

- Parijs



- Berlijn



Juridisch kader toeristische verhuur van woningen in Parijs

- Specifiek type huurovereenkomst (“*location saisonnière*”) waarbij een eigenaar (of een huurder) zijn woning voor maximaal 4 maanden per jaar kan onderverhuren.
- Verhuur via airbnb moet officieel worden gemeld bij de gemeente.
- Specifieke voorwaarden voor welstand, kwaliteit, hygiëne, (brand)veiligheid en VVE-regels ter bescherming huurder in talloze verzameling overheidswetten en particuliere regels.
- Sinds 2014 wordt toeristische verhuur langer dan 4 maanden per jaar beschouwd als wijziging van de bestemming. Tevens is ter compensatie een betaling van een bedrag per vierkante meter aan onttrokken woningruimte vereist (varieert per wijk).
- Toeristenbelasting zal per 1 oktober 2015 worden geïnd door Airbnb.



Juridisch kader toeristische verhuur van woningen in Berlijn

Na hevige protesten van bewoners wegens overlast en een tekort aan woningen werd de wet “Zweckentfremdungsverbot Gesetz” aangenomen per 1 mei 2014:

- Toestemming lokale districtkantoor vereist indien een woning herhaaldelijk wordt verhuurd als een vakantieverblijf.
- Twee jaar transitieperiode: reeds ingegane verhuur gedoogd mits de verhuur werd gemeld bij de lokale autoriteiten (“Bezirksamt”) binnen drie maanden na ingangsdatum van de wet.
- Nieuwe vergunningaanvragen worden getoetst aan het algemeen belang (woningvoorraad).
- De verwachting is dat zeer weinig nieuwe toestemmingen zullen worden verstrekt.



Onderbouwing stelling

Samenwerking toeristische verhuursites en lokale overheid is gunstig voor hotelbranche omdat daardoor duidelijk wordt wat toeristische verhuur is en de reguliere hotelbranche als gevolg daarvan haar toegevoegde waarde kan aantonen en zich kan onderscheiden. Bovendien zijn er twee markten ontstaan, de hotelbranche kan daarvan profiteren. Denk aan het aanbieden van extra services gericht op de gemiddelde Airbnb gast: restaurant, happy hour, fitness.



Contactgegevens:

Casper Banz, advocaat, tel nr: 020-5517437, email:
casper.banz@bakermckenzie.com

Cynthia S. de Witt Wijnen, notaris, tel nr: 020-5517818, email:
cynthia.dewittwijnen@bakermckenzie.com

Fedor L. Tanke, advocaat, tel nr: 020-5517508, email:
fedor.tanke@bakermckenzie.com