

AirBnB het einde van de deel-economie of het begin?

Prof Dr C.N.A. Molenaar

AirBnB wordt aan banden gelegd. In Amsterdam mogen kamers of appartementen maar 60 dagen in het jaar verhuurd worden om misstanden tegen te gaan. In bijvoorbeeld Londen, Barcelona, New York en San Francisco zijn soortgelijke afspraken gemaakt. Juist de grote toestroom van toeristen is een irritatie punt, maar nog veel meer de reacties van buurtbewoners op de steeds wisselende bewoners in de flat of in de buurt. In Londen en New York zijn hele gebouwen en straten alleen maar beschikbaar voor tijdelijke bewoning. Dit is dan ook de grootste irritatie van gemeenten, omdat hiermede beschikbare woningen weggenomen worden voor bewoning door eigen inwoners. Het is niet vreemd, dat juist steden met een woningtekort de tijdelijke verhuur aan banden willen leggen. Maar er is meer.

Oneigenlijk gebruik deeleconomie

Het doel van AirBnB was om overtollige woonruimten beschikbaar te stellen voor tijdelijk verhuur. De extra kamer, die toch vrij is, een huis als je niet aanwezig bent of een leegstaand gastenverblijf. Dit is het principe van de deeleconomie om overtolligheid ten gelde te maken. Dit kan voor huisvesting, maar ook voor het delen van de auto of mountainbike of andere apparaten zoals tuinmachines. Dit is een mooie en nieuwe ontwikkeling, waarbij eigenlijk alleen winnaars zijn: de verhuurder ontvangt geld dat besteed kan worden aan extra's (soms zelfs om te overleven), de huurder heeft een goedkope deal en de tussenpersoon bemiddelt en ontvangt provisie. Niet voor niets groeien dergelijke platformen snel zoals AirBnB en Uber met beiden een geschatte waarde van meer dan 30 miljard dollar. Ook andere soortgelijke starts-up kunnen al tot de Unicorns gerekend worden (marktwaarde meer dan 1 miljard).

Waar gaat het echter fout?

Dit lucratieve model wordt omarmd door iedereen, die wat extra geld heeft en het rendement bij de bank of op de beurs te laag vindt. Met dit extra geld wordt onroerend goed gekocht, zoals de appartementen en huizen, die direct weer aangeboden worden voor tijdelijk verhuur. Platformen, zoals AirBnB, maken dit wel heel gemakkelijk. Allerlei nieuwe

tussenpersonen op lokaal niveau ontvangen de gasten en zorgen ervoor dat het verhuurde netjes onderhouden wordt. Ook zorgen zij voor een vermelding bij vele sites en een goede vindbaarheid op internet. Het wordt daarmee wel erg gemakkelijk gemaakt voor de (vele particulieren en zakelijke) investeerders. Het gaat daarbij niet om grote investeerders, maar juist ook om veel particulieren die een 2^e woning erbij nemen om te verhuren. De Engelsen noemen dit “Buy&Let” constructies. Vorig jaar heeft Londen dit soort constructies al verboden. Amsterdam en vele andere steden leggen dit nu ook aan banden. Juist doordat deze woningen niet permanent bewoond zijn, leidt tijdelijke verhuur tot de genoemde irritatie. Daarmee is niet de deel-economie aangepakt, maar het onjuist toepassen van de mogelijkheden van de deel-economie en eigenlijk is deze maatregel dus toe te juichen. Als er namelijk minder woningen beschikbaar komen voor deze constructie zal het aanbod toenemen voor “echte” bewoners, die ruimte willen maken voor een beperkte huur. Daarnaast zullen de huurprijzen weer stijgen (door het dalend aanbod) hetgeen goed is voor de participanten in de deeleconomie.

De toekomst van de deeleconomie

De ontwikkeling in de grote, populaire, steden is anders dan op het “platteland” waar deze irritatie niet aanwezig is en in vakantie plaatsen waar het merendeel van de toeristen tijdelijke huurders zijn. Juist in deze plaatsen zijn er veel 2^e woningen, die verhuurd worden als de eigenaren niet aanwezig zijn. Hiermede blijft de levendigheid in deze plaatsen bestaan, die vaak buiten het seizoen uitgestorven waren. Het is een verder uitgewerkt concept van “timesharing” of privé verhuur via de kleine advertenties in dagbladen, dat nu gereguleerd is door de toepassing van internet en interactieve platformen. De deeleconomie heeft eigen regels en kan leiden tot irritaties bij oneigenlijk gebruik. Door juist dit oneigenlijk gebruik aan te pakken zal de deeleconomie, met AirBnB en Uber, nog een snelle groei laten zien en een fundamenteel onderdeel worden van het toerisme, maar misschien ook van het inkomen van particulieren.

Prof Dr C.N.A. Molenaar

2 december 2016