

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2018-0000212251

**Uw kenmerk**

Datum 30 april 2018  
Betreft Schriftelijke vragen van Beckerman (SP) over de mogelijkheden  
van een Airbnb hypotheek

Bijgaand ontvangt u de antwoorden op de vragen over de mogelijkheden van een Airbnb hypotheek die op 5 april 2018 door de commissie van Binnenlandse Zaken aan mij zijn voorgelegd (2018Z06279). U ontvangt de antwoorden mede namens de minister van Financiën.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Antwoorden op Kamervragen van het lid Beckerman (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken over de mogelijkheden van een Airbnb hypotheek (ingezonden 9 februari 2018)

Vraag 1

Bent u bekend met de zogenaamde 'Airbnb hypotheek', ofwel de mogelijkheid die door een bedrijf (zoals Loftium) wordt geboden om een hypotheek te co-financieren op voorwaarde dat er een kamer beschikbaar wordt gesteld voor Airbnb-verhuur, waarbij een deel van de verhuuropbrengst naar het bedrijf gaat?  
1) 2)

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Worden dergelijke hypotheeklen in ons land aangeboden? Zo ja, op welke schaal worden dergelijke hypotheeklen aangeboden en vindt u dit wenselijk? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 2

In het artikel wordt gesproken over het in Seattle opererende bedrijf Loftium dat woningen co-financiert op de voorwaarde dat de eigenaar een kamer ter beschikking stelt via Airbnb. Op de website van het bedrijf is te lezen dat de eigenaar van de woning een aanbetaling van Loftium ontvangt die zonder rente wordt terugbetaald uit de inkomsten die worden gegenereerd door de verhuur via Airbnb. In een dergelijke constructie dient de koper voor het grootste deel van de financiering nog steeds een hypotheek aan te vragen bij een kredietverstrekker en/of eigen middelen in te brengen. Aanbieders van dergelijke financieringsproducten zijn in Nederland op dit moment niet bekend.

Vraag 3

Deelt u de mening dat deze hypotheekvorm waarbij woningeigendom mede afhankelijk wordt gemaakt van toeristische verhuur, moet worden verboden?

Antwoord 3

Technisch gezien is het product dat wordt aangeboden door Loftium geen hypotheekvorm. Er is bij dit product sprake van cofinanciering. Bij de hypotheekverstrekking in Nederland wordt de hypotheek gebaseerd op bestendig inkomen. De kredietverstrekker bepaalt het bestendig inkomen aan de hand van de acceptatievoorwaarden die de kredietverstrekker heeft opgesteld. Uit onderzoek van MoneyView blijkt dat bij ongeveer 80% van de hypotheekproducten verhuur aan toeristen expliciet verboden is. Bij slechts 5% van onderzochte hypotheeklen is verhuur van de woning aan toeristen toegestaan. Bij de overige 15% dient er vooraf toestemming gevraagd te worden.<sup>1</sup> Als

---

<sup>1</sup> ) Bank slechts zelden akkoord met verhuur woning via Airbnb, 16 oktober 2017, <http://www.amweb.nl/financieel-planning/nieuws/2017/10/bank-slechts-zelden-akkoord-met-verhuur-woning-via-airbnb-101104018>

verhuur door de kredietverstrekker al wordt toegestaan, dan zijn de inkomsten uit Airbnb verhuur niet te verenigen met het principe van bestendig inkomen omdat de inkomsten uit toeristische platforms voorafgaand aan de aankoop van de woning nog niet bekend zijn.

Daarnaast geldt dat gemeenten voorwaarden kunnen stellen aan toeristische verhuur die bijvoorbeeld het maximaal aantal verhuurdagen kunnen beperken en daarmee de inkomsten uit deze verhuur kunnen inperken.

Gelet op het bovenstaande ben ik geen voorstander van dergelijke constructies. Aangezien mij niet bekend is dat dergelijke producten op dit moment in Nederland aangeboden worden, zie ik echter geen aanleiding voor een verbod.

#### Vraag 4

Bent u bereid in de verdere uitwerking van een overkoepelend instrumentarium om toeristische verhuur te reguleren en te handhaven, naar aanleiding van mijn aangenomen motie, de mogelijkheid van een Airbnb hypotheek te ontnemen? 3)

#### Vraag 5

Waarom is het niet mogelijk om te komen tot een overeenkomst tussen de gemeenten en toeristische verhuurplatforms om lokale toeristenbelastingen te innen, zoals u in uw Kamerbrief aangeeft? 4)

#### Antwoord 4 en 5

In mijn brief van 3 april 2018 ben ik ingegaan op de verdere uitwerking van een overkoepelend instrumentarium om toeristische verhuur te reguleren en te handhaven. Hierbij heb ik aan uw Kamer aangegeven, dat de wens van gemeenten er met name op gericht is om inzicht te krijgen waar toeristische verhuur plaatsvindt. De focus van de gesprekken ligt hierdoor op de ontwikkeling van een uniforme verplichte registratie voor toeristische verhuur waarmee inzichtelijk wordt waar toeristische verhuur plaatsvindt. Daarnaast is gebleken dat bovengenoemde producten niet worden aangeboden op de Nederlandse markt. Derhalve ligt het niet in de rede om deze materie bij de lopende gesprekken met de gemeenten en platforms voor toeristische verhuur te betrekken. Voorts heb ik in mijn genoemde brief aangegeven dat een overkoepelende afspraak tussen gemeenten en platforms inzake het innen van toeristenbelasting niet tot de mogelijkheden behoort. Dit is een gezamenlijke conclusie van het Rijk, gemeenten en platforms. De reden hiertoe is tweeledig. Bij een aantal platforms moet de toerist rechtstreeks betalen aan de aanbieder, waardoor het niet voor de hand ligt dat het platform speciaal voor de inning van de toeristenbelasting financiële transacties tussen de toerist en het platform zou moeten inrichten. Daarnaast blijkt dat de gemeenten op verschillende wijze de hoogte van de toeristenbelasting bepalen, hetgeen voor de platforms de uitvoerbaarheid zou bemoeilijken en tot regeldrukkosten zou leiden. Wel zou de uniforme verplichte registratie kunnen bijdragen aan het verbeteren van de mogelijkheden voor de gemeente om toeristenbelasting te innen.

#### Vraag 6

Op welke manieren kunnen platforms voor toeristische verhuur strafbaar gesteld worden voor overtredingen op hun website?

Antwoord 6

Platforms zijn privaatrechtelijke rechtspersonen die strafbare feiten kunnen begaan. Indien het een strafbaar feit betreft dat door de platforms wordt gepleegd dan kunnen de platforms hiervoor worden vervolgd. Volgens art. 51 lid 2 Sr kunnen de opdrachtgevers/feitelijke leidinggevers worden vervolgd of de rechtspersoon of beiden. Het is aan het Openbaar Ministerie om deze keuze te maken. Het bovenstaande is alleen van toepassing als het een strafbaar feit betreft, dat wil zeggen een gedraging genoemd in het Wetboek van Strafrecht en in de Wet op de economische delicten. Voor overige overtredingen moet bestuursrechtelijk gehandhaafd worden. Bijvoorbeeld bij overtredingen vastgesteld in een plaatselijke verordening. Het sanctie-instrumentarium hierbij bestaat uit bestuurlijke boete en/of last onder dwangsom.

- 1) [Juist Magazine](#), maart 2018
- 2) <https://www.loftium.com/>
- 3) Kamerstuk 29 453, nr. 446
- 4) Documentnummer [2018D22820](#), 3 april 2018