

‘Als de professionalisering van de Airbnb-verhuurders doorzet, moet de overheid hen ook aanpakken als professionelen.’

COMMENTAAR
PAGINA 2

DE TIJD

4

vrijdag 4 augustus 2017
www.tijd.be

Het mysterie van Doel 4
Sabotage na drie jaar nog altijd niet opgeklaard

ONDERNEMEN P14



Het is niet al goud...
Grote fondsen laten edelmetaal links liggen

BELEGGEN P24



Rwanda kiest Kagame, de autocraat die een turbo onder de economie zette

POLITIEK & ECONOMIE P7

Verkoop
luxesportauto's
in België boomt

De luxesportwagenmerken, zoals Ferrari en Bentley, hebben in de eerste zes maanden van dit jaar 191 auto's verkocht in België. Dat is 60 procent meer dan in dezelfde periode vorig jaar. Vooral Aston Martin zag zijn verkoop sterk stijgen. Het Britse merk verkocht vier keer zoveel auto's als in de eerste helft van 2016. Ook Ferrari wist zijn verkoop met twee derde te verhogen. Het verkocht het eerste halfjaar in ons land 76 stuks. De groei bij de luxesportwagenverkoop is deels te verklaren door het grote aantal nieuwe modellen die de luxemerken momenteel uitbrengen. **P13**

-24%

Het aandeel van de farmareus Teva verloor gisteren 24 procent na slechte cijfers. Het Israëlisch-Amerikaanse bedrijf schrapt 7.000 van de 57.000 jobs. **P22**

Concerten
in Koninklijk
Circus in gevaar

Brussels Expo, bekend van de exploitatie van de Heizelpaleizen, mag van de Raad van State het Koninklijk Circus niet uitbaten. De Botanique en de Sportpaleisgroep hebben een spoedprocedure tegen de tijdelijke toewijzing door de stad Brussel gewonnen. Daardoor valt de concertzaal zonder uitbater. De geprogrammeerde concerten komen in gevaar. **P5**

MARKTEN		
BEL 20		
+0,28%	3.949,00	↗
EUROSTOXX 50		
+0,20%	3.466,37	↗
DOW JONES		
+0,04%	22.026,10	↗
EURO IN DOLLAR		
+0,19%	1,1879	↗
REND. OLO 10 JAAR		
-3 basisptn	0,74%	↘
GOUD \$/Ounce		
-0,12%	1.268,10	↘



Dagblad, 49ste jaargang
nr. 12282 - 24 pagina's
BEL €2,40 LUX €2,90 NL €3,40

Vlaamse Airbnb-verhuurders lappen regels aan hun laars

Vijf op de zes uitbaters zijn niet in orde met nieuwe registratieplicht en blijven in schemerzone



TOBE STEEL, LARS BOVÉ
EN STIJN DEBROUWERE

Van de 4.900 Vlaamse adressen op het verhuurplatform Airbnb is amper 15 procent in orde met de regelgeving. Dat is een van de vaststellingen in een grootschalig onderzoek van De Tijd, in samenwerking met de buitenlandse kranten Le Monde, Trouw en Süddeutsche Zeitung. Door de nieuwe Vlaamse wetgeving moeten Airbnb-verhuurders zich sinds 1 april registreren. Zo kan de overheid controleren of uitbaters voldoen aan de basisvereisten om toeristische overnachtingen te mogen aanbieden. Ze moeten een brandveiligheidsattest voorleggen, een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid en een eigendomsbewijs of huurovereenkomst van het pand.

Voor de drie belangrijkste Vlaamse Airbnb-steden (Antwerpen, Gent en Brugge) verzamelden we de locatiegegevens van alle Airbnb-zoekertjes en vergeleken die met het Vlaams register van aangemelde adressen. Op basis van een optimistische schatting heeft daarbij nog maar een op de zes zich geregistreerd zoals het hoort. Nochtans kan dat eenvoudig online en duurt het amper tien minuten.

Alleen voor een kleine groep die al voor 1 april aangemeld was, gelden overgangsmaatregelen. 'Wie vandaag een adres op Airbnb zet, moet zich registreren en moet in orde zijn met de basisvereisten', zegt Bruno Paternoster, kwaliteitscoördinator bij Toerisme Vlaanderen,

dat instaat voor de naleving van de Vlaamse toerismeregelgeving.

'Soms is het onwetendheid, maar als een uitbater een logies bewust niet aanmeldt, roept dat het vermoeden op dat hij iets te verbergen heeft. Toerisme Vlaanderen treedt in eerste instantie coachend op en maakt verhuurders erop attent dat ze zich in regel moeten stellen. Pas daarna volgen sancties zoals boetes die in extreme gevallen kunnen oplopen tot 25.000 euro en gedwongen sluiting als de veiligheid in het gedrang is.'

Soms is het onwetendheid, maar als een uitbater zijn adres niet registreert, schept dat het vermoeden dat er iets te verbergen valt.

KWALITEITSCOÖRDINATOR
TOERISME VLAANDEREN
BRUNO PATERNOSTER

Met de nieuwe regelgeving heeft de Vlaamse overheid ook het recht om steekproefgewijs bij Airbnb gegevens op te vragen van verhuurders. Voorlopig is dat nog niet gebeurd. Wel screent Toerisme Vlaanderen websites zoals die van Airbnb op zoek naar adressen die niet aangemeld zijn om verhuurders aan te sporen dat wel te doen.

Airbnb brengt op zijn website verhuurders op de hoogte van de Vlaamse normen. 'We staan volledig achter de nieuwe Vlaamse regelgeving die eenvoudig en proportioneel is', reageert Airbnb-woordvoerder Bernard D'heygere. 'De regels zijn nog maar vier maanden van kracht. We zullen onze gastheren erover blijven informeren via e-mail en informatievergaderingen.'

Vlaams minister van Toerisme Ben Weyts (N-VA) was gisteren niet bereikbaar voor een reactie.

P2 (commentaar) en P3

Bedrijfsleider moet zichzelf minstens 45.000 euro betalen

Als een kmo wil profiteren van het verlaagde tarief van 20 procent vennootschapsbelasting op de eerste schijf van 100.000 euro winst, moet de bedrijfsleider minstens 45.000 euro per jaar verdienen. Dat hebben de federale meerderheidspartijen afgesproken in het zomerakkoord.

De maatregel past in de strijd van de regering-Michel tegen de 'vervennootschappelijking'. De vrees bestaat dat veel zelfstandigen met een eenmanszaak, onder

wie bakkers en slagers, zich om fiscale redenen zullen omvormen tot een vennootschap. Om te vermijden dat te veel zelfstandigen die stap zetten en de overheid zo minder belastinginkomsten int, verstrengt de regering de voorwaarden. Dat gebeurt door de minimumverloning te verhogen van 36.000 naar 45.000 euro.

Minister van Financiën Johan Van Overtveldt (N-VA) verzekert dat de kmo's desondanks zullen winnen bij de hervorming. **P5**

Bedrijven willen 'brugpensioen 2.0' behouden

De plannen van de regering om boetes op te leggen aan bedrijven die oudere werknemers met behoud van een groot deel van hun loon thuis laten, zijn slecht ontvangen bij die ondernemingen. Ze wijzen erop dat bedrijven die willen herstructureren mensen zullen ontslaan, als ze niet meer de mogelijkheid hebben hen betaald thuis te laten. De bank ING is een voorbeeld. 1.500 werknemers ouder dan 55 jaar hebben de mogelijkheid thuis te blijven met behoud van 60 tot 80 procent van hun loon. 'De alternatieven waren een brug-

We kozen ervoor omdat echt brugpensioen de maatschappij geld kost en we een collectief ontslag wilden vermijden.

CEO ING BELGIË
ERIK VAN DEN EYNDEN

pensioen of een collectief ontslag. In het eerste scenario moet de maatschappij voor de kosten opdraaien, en een collectief ontslag wilden we vermijden', zegt Erik Van Den Eynden, de CEO van ING België.

Bedrijven maken steeds vaker gebruik van het systeem om personeel tijdens een herstructurering niet te moeten ontslaan. Vroeger gingen ze over tot het klassieke brugpensioen, maar omdat dat moeilijker werd, besloten onder meer ING, KBC en BNP Paribas personeel thuis te laten en zelf te voorzien in een inkomen. **P4**

Airbnb Unlocked. In negen jaar tijd heeft Airbnb niet alleen de toerismesector door elkaar geschud, maar ook het dagelijkse leven in steden wereldwijd. Via Airbnb worden nu al in 65.000 steden ruim 3 miljoen kamers, appartementen, huizen en andere panden, tot zelfs kastelen, verhuurd. Meer dan 200 miljoen mensen maken ge-



bruik van het verhuurplatform. Om de Airbnb-markt door te lichten, verzamelden we in deze reeks ‘Airbnb Unlocked’ een massa gegevens van de website van Airbnb. Die onderzochten we samen met de kranten Süddeutsche Zeitung (Duitsland), Le Monde (Frankrijk) en Trouw (Nederland).

Airbnb-verhuur brengt in België al meer dan 77 miljoen euro op

Er woedt een Airbnb-storm over onze steden. Steeds meer woningen worden via de populaire website te huur gesteld. Met in Brussel al één Airbnb-pand voor zes hotelkamers.

LARS BOVÉ, TOBE STEEL
EN STIJN DEBROUWERE

Airbnb mag dan geen kantoor hebben in België, ook in ons land maken mensen massaal gebruik van het verhuurplatform. Uit ons grootschalig gegevens-onderzoek van alle profielen op de Airbnb-site blijkt dat alleen al in onze belangrijkste steden (Brussel, Antwerpen, Gent, Brugge, Luik en Namen) elk jaar voor meer dan 77 miljoen euro aan panden wordt verhuurd. Bijna de helft van dat bedrag wordt binnengehaald in Brussel (34 miljoen euro), met de 4.663 panden die voor onze hoofdstad op Airbnb staan. Maar ook in een andere toeristische trekpleister, Brugge, is de Airbnb-markt, met 1.084 beschikbare panden, nu al goed voor 10 miljoen euro per jaar. En in Luik genereren 1.184 panden daar ook al zo'n 12 miljoen euro per jaar.

Nog veelzeggender zijn de groeicijfers, sinds vorig zomer, die we konden distilleren uit de data. In Brussel is de steile opmars van Airbnb de voorbije twaalf maanden wat getemperd door de invoering van strenge regels, waarbij al honderden woningen zijn gecontroleerd en sommige zijn geschrapt (zie hiernaast). In Brussel zijn er daardoor 5 procent minder panden dan vorige zomer. Maar in de vijf andere Belgische steden die we onderzochten, is de opmars duidelijk. De toename van het aantal panden in Brugge bedraagt 49 procent en in Luik zelfs 57 procent. Maar ook in Antwerpen, goed voor 1.039 Airbnb-panden en 8 miljoen euro omzet, zijn er 22 procent meer panden sinds vorige zomer. Over een periode van twee jaar zijn er zelfs 145 procent meer in de Scheldestad. Gent was vorig jaar met 7 miljoen euro en 819 panden goed voor 19 procent groei. En in Namen, met 'slechts' 587 panden, die 6 miljoen euro genereren, is er een aanwas van 56 procent.

Ketens

De hamvraag is dan wie de Airbnb-business doet floreren. Is dat de particulier die occasioneel eens een kamer of zijn woning verhuurt om wat bij te verdienen? Of ontstaat er steeds meer een Airbnb-business? Dat laatste lijkt het geval. In de zes steden die we hebben doorgelicht, blijkt al 10 procent van de verhuurders niet één, maar twee of meer panden te verhuren via Airbnb. In Brussel heeft die groep al een derde van het Airbnb-aanbod in handen. Vergeleken met Parijs, Amsterdam en Berlijn zijn er procentueel in onze hoofdstad meer van die grootverhuurders actief op Airbnb. Daar komt nog bij dat je 27 verhuurders gerust 'Airbnb-ketens' kan noemen, want ze verhuren via Airbnb elk 10 tot zelfs meer dan 80 woningen, vooral in Brussel.

De verhuur via Airbnb gebeurt ook al lang niet meer zo 'occasioneel' als dat in de beginjaren mis-schien het geval was. In samenwerking met de organisatie AirDNA konden we achterhalen dat in België elk jaar al twee op de vijf (40,1%) Airbnb-panden worden verhuurd voor meer dan 60 dagen. Dat ligt in lijn met de cijfers in onze buurlanden. In Frankrijk is dat 33,2 procent, in Duitsland 35,2 procent en in Nederland 42 procent, terwijl het in Amsterdam verboden is om meer dan 60 dagen per jaar te verhuren.

En als er zich een Airbnb-business aan het ontwikkelen is, wat betekent dat voor de hotels? We becijferden dat er in Brussel al één Airbnb-pand is voor elke zes hotelkamers. In Amsterdam en Parijs is dat een op de drie. Brussel heeft wel al Berlijn voorbijgestoken, dat één Airbnb-pand telt per acht hotelkamers.

In Brussel betaal je voor een Airbnb-studio 81 euro, inclusief schoonmaak, terwijl je op hotel 110 euro betaalt, zonder ontbijt.

En de concurrentie is moordend. Uit onze analyse blijkt dat je goedkoper af bent via Airbnb dan in een hotel. Als je in Brussel voor een Airbnb-studio, vergelijkbaar met een hotelkamer en inclusief schoonmaak- en dienstenkosten, 81 euro betaalt, ben je in een hotel, zonder ontbijt, al 110 euro kwijt. Hetzelfde geldt voor de vijf andere Belgische steden die we onder de loop namen. Zo betaal je in Brugge gemiddeld 114 euro via Airbnb en 122 euro op hotel. In Antwerpen is dat 87 euro tegenover 109 euro.

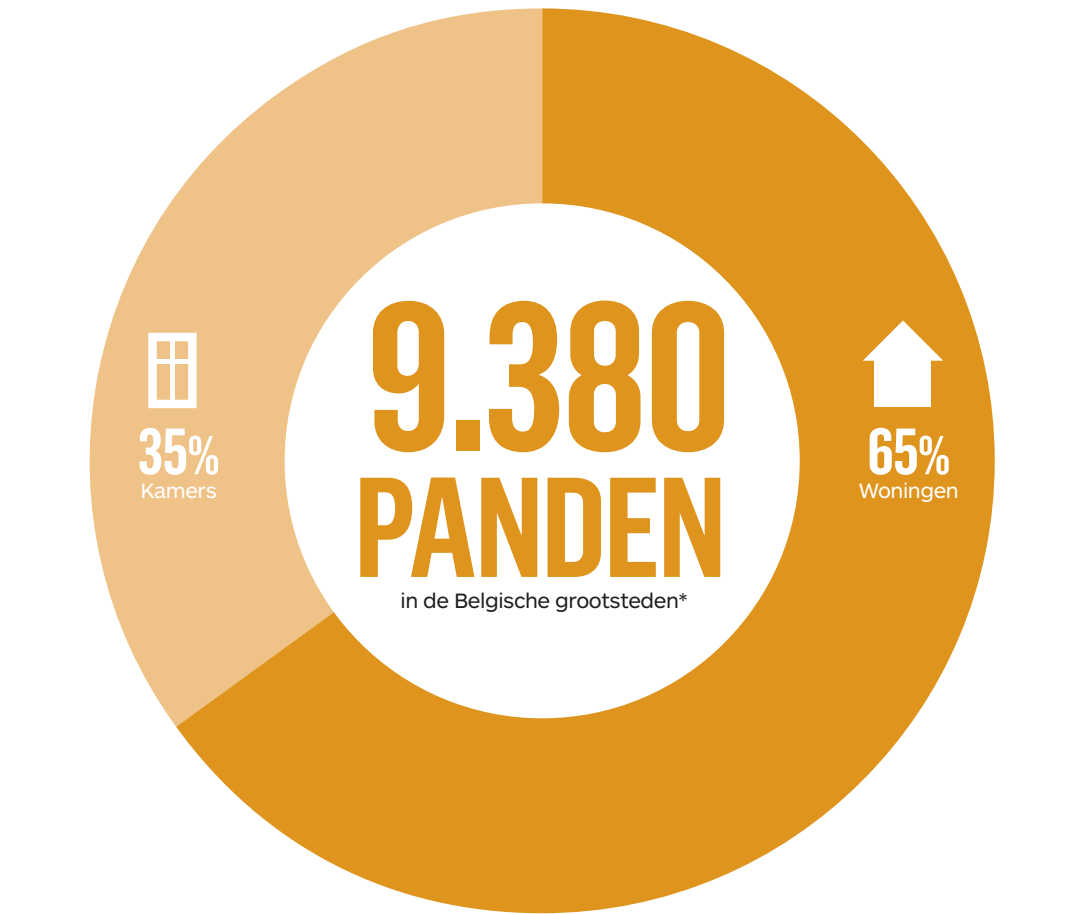
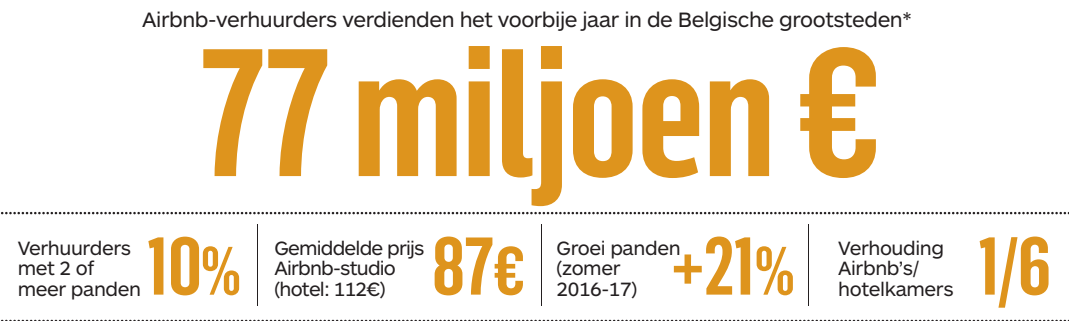
Het Airbnb-aanbod dat kan concurreren met de hotels is groot. Want de Belgische Airbnb-panden zijn vooral 'woningen', zoals een appartement of een huis, eerder dan gewoon een kamer. Voor de zes Belgische grootsteden zijn er dubbel zoveel 'woningen' (6.056) te huur via Airbnb dan 'kamers' (3.320). In Brussel gaat het ook om 3.067 woningen tegenover 1.596 kamers.

Die verhoudingen liggen anders in onze buurlanden. In Berlijn bestaat het Airbnb-aanbod uit bijna evenveel kamers (6.601) als woningen (7.139). Terwijl Amsterdam nog meer woningen (9.342) dan kamers (3.179) telt. En in Parijs is de wanverhouding nog groter, met 40.708 woningen en amper 5.286 kamers.

Natuurlijk is de Airbnb-business in die veel grotere hoofdsteden ook een pak groter dan in Brussel en dan in heel België. Alleen in Berlijn al is de Airbnb-markt goed voor 92 miljoen en in Parijs 577 miljoen euro.

Lees meer over ons onderzoek Airbnb Unlocked
Morgen in De Tijd

DE CIJFERS ACHTER DE AIRBNB-MARKT



AIRBNB IN	BRUSSEL	PARIJS	AMSTERDAM	BERLIJN
Geschatte omzet	34 miljoen €	577	231	92
Totaal aantal panden	4.660	46.000	12.520	13.740
woningen kamers	34% 66%	11% 89%	25% 75%	48% 52%
Verhuurders met 2 of meer panden	9%	8%	8%	6%
Gemiddelde prijs Airbnb-studio	81€/nacht	89€	89€	67€
Evolutie panden (zomer 2016-17)	-5%	+6%	+5%	-1%
Verhouding Airbnb's/hotelkamers	1/6	1/3	1/3	1/8

Bron: eigen onderzoek, AirDNA (airdna.co), Trivago

*: Brugge, Antwerpen, Gent, Brussel, Luik en Namen

Airbnb aan de ketting

Tal van Europese steden voeren Airbnb-regels in om overlast, belastingfraude en stadsvlucht tegen te gaan.

De snelle groei van Airbnb plaatst overheden in heel Europa voor een uitdaging. In toeristische steden duiken regelmatig verhalen op van wijken waar de oorspronkelijke inwoners worden weggedreven, waar hele straten veranderen in 'Airbnb vakantieparken' met bijkomende overlast en stijgende woningprijzen.

Overheden proberen die excessen in te dijken. Vlaanderen heeft sinds april nieuwe wetgeving waardoor Airbnb-uitbaters zich online moeten registreren. Een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid, een bewijs van goed zedelijk gedrag en een brandveiligheidsattest behoren in Vlaanderen tot de basisvereisten.

Ook in Brussel is de regelgeving vorig jaar aangescherpt en gaat ze nog verder. Naast registreren moeten Airbnb-verhuurders ook een vergunning aanvragen bij het Brussels Gewest en een rist documenten voorleggen, zoals een stedenbouwkundig attest. De hoofdstad telt 4.660 Airbnb-adressen, maar de Brusselse overheid kreeg slechts 2.000 aanvragen voor een vergunning. Na een waarschuwing van de economische inspectie verwijderden 130 Brusselsaars hun zoekertje van Airbnb.

De Belgische fiscus gaat ook strenger optreden tegen Airbnb-verhuurders die hun inkomsten niet aangeven op hun belastingformulier. De gerichte controles worden momenteel voorbereid, klinkt het op de FOD Financiën.

Diverse Europese steden voerden een verbod in om het hele jaar door te verhuren. In Amsterdam mogen Airbnb-uitbaters nog maximaal 60 dagen per jaar verhuren, in Parijs maximaal 120 dagen. Gent plant het voorbeeld van Amsterdam te volgen.

In Berlijn is de verhuur van volledige woningen sinds mei verboden en mogen appartementen niet meer omgevormd worden tot toeristenwoningen. In Barcelona kreeg Airbnb onlangs een boete van 600.000 euro omdat te veel woningen niet zijn ingeschreven in het register van de stad. Airbnb ging vorige maand akkoord om 1.000 illegale adressen in Barcelona offline te halen.

Debat



Airbnb Unlocked. De Tijd verzamelde de data achter het verhuurplatform Airbnb, een icoon van de deeleconomie. Die cijfers onderzochten we samen met Le Monde (Frankrijk), Süddeutsche Zeitung (Duitsland) en Trouw (Nederland).

De verborgen business achter uw Airbnb-adresje

Het begon als een website voor wie af en toe een kamer of misschien zijn woning wilde verhuren aan toeristen. Maar achter de Airbnb-adresjes groeit een nieuwe business: de Airbnb-ketens. Die draaien soms al miljoenenomzetten, met hele Airbnb-flatgebouwen in onze hoofdstad.

LARS BOVÉ, TOBE STEEL
EN STIJN DEBROUWERE

‘Hey, ik ben Tarik!’ Op zijn Airbnb-profiel verhuurt Tarik zijn ‘stylish’ en ‘cosy’ appartementje in het hartje van Brussel. Met één slaapkamer en een slaapbank in de living kan je er met vier personen overnachten voor 84 euro, exclusief 40 euro schoonmaak- en 18 euro servicekosten. Andere Airbnb-gebruikers waren enthousiast over Tariks stulpje. Ze geven hem gemiddeld vierenhalf sterren op vijf. ‘We had a perfect stay with Tarik!’, schrijft een gebruiker in zijn recensie. Een andere prijst Tarik omdat die hem meteen de weg wees toen hij het appartement niet vond. Maar wie is Tarik? De eigenaar van de flat blijkt meer dan tachtig stulpjes te verhuren via de Airbnb-website. Tarik zit al sinds juli 2012 op Airbnb en op zijn profiel geeft hij prijs dat hij werkt voor Smartflats. Het is een koud kunstje om te doorprikken dat Tarik geen Brusselaar is die zijn appartement verhuurt als bijverdienste. Op de website van Smartflats vind je verschillende ‘appartement-producten’: van praktische stadslogementen en accommodaties met een designinterieur tot werkplaatsen in de stad, niet alleen in Brussel, ook in Luik. Klanten kunnen zelf inchecken, met een deurcode die ze per e-mail krijgen of via een app.

Op de website van Smartflats is geen spoor meer te vinden van Tarik. ‘Smartflats gebruikt technologie om de traditionele hoteldiensten te verbeteren’, luidt het. Tegen 2020 wil het bedrijf 350 appartementen vergaren op AAA-locaties in zes Belgische steden - Brussel, Luik, Antwerpen, Brugge, Gent en Leuven - en aan de Belgische kust. Smartflats spoort huisbazen en particuliere verhuurders aan hun flat via hen door te verhuren.

Tarik blijkt wel te bestaan. Een van de eigenaars van Smartflats heet Tarik Hennen, een advocaat gespecialiseerd in mededingingsrecht. In 2012 - het jaar waarin zijn profiel op Airbnb is aangemaakt - ging hij in zee met een vastgoedmakelaar om een nieuw soort appartementenhotels aan te bieden. Een van de geldschietters achter het project is de topman achter de Brusselse hop-on-hop-offtoeristenbussen.

Smartflats, dat zeven werknemers telt en een kantoor heeft in de Wetstraat, kreeg in het verleden als start-up financiering van Brustart, een startersfonds van het Brussels Gewest. Airbnb is nochtans een doorn in het oog van het Gewest. Brus-



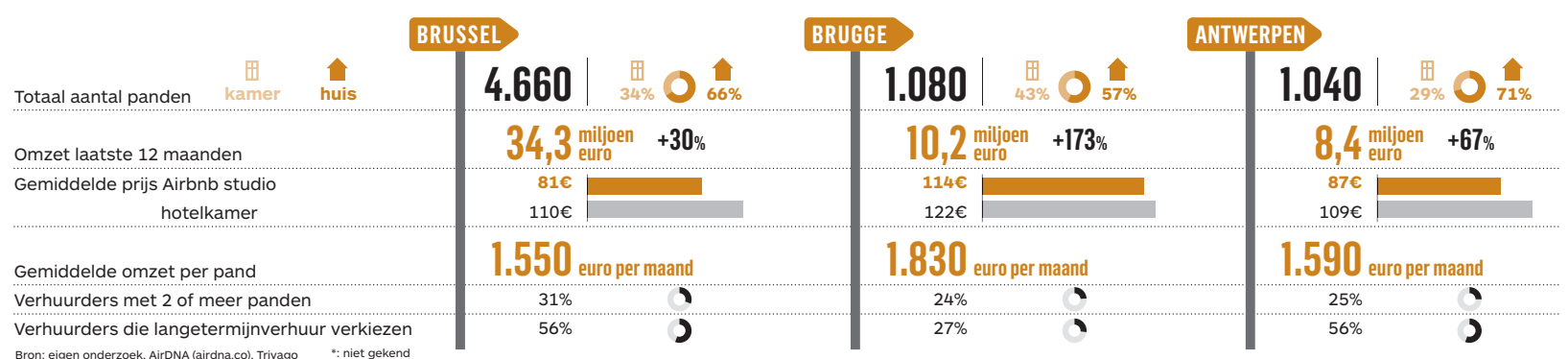
‘Hey, ik ben Tarik!’ Achter dit profiel op Airbnb blijken niet een, maar meer dan tachtig kraaknetten te panden schuil te gaan in onze hoofdstad. Er zit een Airbnb-verhuurbedrijf achter, met een kantoor in de Wetstraat en in dat gebouw meerdere appartementen die het ook verhuurt via Airbnb. Toeristen krijgen een deurcode en een app met informatie.

sels minister-president Rudi Vervoort (PS) noemt het verhuurplatform een ‘economisch monster’ dat de toeristische markt blokkeert. Het leidt volgens hem tot ‘woestijnvorming’ in de hoofdstad, met toeristische wijken waar alleen nog Airbnb-woningen overblijven. ‘We moeten vernieuwen dat door Airbnb een jungle ontstaat’, waarschuwde Vervoort al.

Naast Smartflats of ‘Hey, ik ben Tarik’ vonden we nog meer Airbnb-ketens. Uit de massa data die we van de Airbnb-website plukten, vonden we tussen de duizenden ‘gewone’ Belgen die er hun stulpje aanbieden, 27 profielen die tussen 10 en



Een pand met Airbnb-flats in de Brusselse Wetstraat.



ruim 80 woningen verhuren via het platform. Samen verhuren die 654 panden in de zes belangrijkste Airbnb-steden in België. Daarmee hebben die 'bulkverhuurders' 3 à 5 procent van de Airbnb-markt in handen in ons land.

Het aantal Airbnb-ketens, of 'sleutelbedrijven' zoals ze die in Nederland noemen, lijkt bovendien in opmars. We vonden 220 profielen die meer dan drie woningen via Airbnb verhuren. 451 profielen zetten twee of meer woningen in de etalage via Airbnb. In Brussel maakt die groep 9 procent van de Airbnb-verhuurders uit. Dat is zelfs een groter percentage dan in Parijs (8%), Berlijn (6%) en Amsterdam (8%). De Brusselse groep beheert 31 procent of ruim een op de drie van alle Airbnb-panden in onze hoofdstad.

Klungelig

In sommige gevallen proberen de Airbnb-ketens nogal klungelig te verbergen dat ze geen particulieren zijn. Zo is er het profiel van Serenia. Op de foto staat een Aziatische vrouw - naar eigen zeggen een Cambodjaanse die hier woont - met een bord frieten voor haar neus. Maar uit onze data blijkt dat haar Airbnb-profiel te linken valt aan meer dan dertig Airbnb-woningen. Om reizigers die de dame verwachten bij hun aankomst niet te doen schrikken als iemand anders hen verwelkomt, vertelt de vrouw 'dat ze dit account beheert met vrienden en familie'. 'Ik verblijf soms in Cambodja en dan zijn mijn betrouwbare familieleden beschikbaar om van jouw verblijf een fantastische ervaring te maken.'

Achter het profiel van Apartments Apart schuilt een boekingwebsite die meer dan 8.100 appartementen aanbiedt in meer dan 600 steden.

Nog een grappig voorbeeld is het profiel van Apartments Apart. Dat verwijst naar de bedrijfsnaam, maar toch stellen de verhuurders zich voor als 'een groep vrienden en collega's die in Brussel wonen'. Ze spreken naar eigen zeggen Engels, Frans en Pools. In werkelijkheid is Apartments Apart een boekingwebsite die meer dan 8.100 appartementen aanbiedt in meer dan 600 steden. Volgens onze data verhuurt het bedrijf in ons land ruim 60 appartementen via Airbnb.

In de Brusselse Dansaertstraat verhuurt Apartments Apart zeven appartementen, met één tot drie slaapkamers, in hetzelfde gebouw. En dicht bij de Brusselse Munt verhuurt het via Airbnb zelfs 17 'moderne flats' in één gebouw. Apartments Apart afficheert ook 'aantrekkelijke aanbiedingen voor zakelijke groepsreserveringen'. Eén Airbnb-huurder schreef daarover onlangs een ontgoochelde recensie: 'Ik verwachtte een warmere locatie en verwelkoming. Ik had niet door dat de eigenaar een bedrijf was en geen persoon.'

Een gelijkaardige recensie schreef een vrouw, Gwenn, in februari 2015 nadat ze het Brusselse Airbnb-appartement van 'Hey, I'm Jeniffer & Ze Team!' had gehuurd. De foto bij het profiel - dat een 50-tal woningen verhuurt - oogt persoonlijk, met Jennifer en haar 'team' die een frivool snorretje voor hun neus houden. Maar toen Gwenn op haar bestemming aankwam, zag die er volgens haar uit als een businessflat, waar ze eerst een stapel documenten moest ondertekenen. 'Ik heb behoorlijk wat ervaringen over de hele wereld met Airbnb-appartementen, maar deze voelde niet aan als Airbnb', schreef ze.

De Airbnb-ketens staan dan ook mijlenver van de 'luchtmatrasfilosofie' waarmee het tien jaar geleden voor Airbnb begon. Omdat ze de huur niet konden betalen voor hun loft in San Francisco besloten de kamergenoten Brian Chesky en Joe Gebbia een luchtmatras op te pompen in hun living. Hun geïmproviseerde 'airbed and breakfast' leidde in augustus 2008 tot een website waar je nog meer plekken kon ontdekken om in San Francisco kort te overnachten. De eerste klanten waren bezoekers van een beurs die geen hotelkamer meer hadden gevonden in de stad. In maart van het jaar nadien telde Airbnb al 10.000 gebruikers en 2.500 aanbiedingen. Hoewel de luchtmatras van de begin dagen dan al had plaatsgemaakt voor andere soorten aanbiedingen, van hele appartementen tot boten, kastelen en zelfs iglo's, is de aanpak met een persoonlijke 'Hey, ik ben...!' overeind gebleven. De website heeft het stevast ook over 'zijn woning' bij elke aanbieder. Terwijl uit onze data blijkt dat 1.246 van de 8.022 'hosts' die we analyseerden in de belangrijkste Belgische Airbnb-steden meer dan één woning te huur aanbieden.

Antwerpen

Ook buiten Brussel, en zeker in Antwerpen, duiken Airbnb-ketens op in ons land. Seth & Florianne is zo'n aanbieder van Airbnb-panden in Antwerpen. Het profiel, dat we kunnen linken aan meer dan 20 woningen, blijkt eigendom van het bedrijf KeyOkay, dat ook in Amsterdam en Firenze appartementen verhuurt. Van de website van KeyOkay valt af te leiden dat de via Airbnb verhuurde woningen eigendom zijn van particulieren die hun verhuurzorgen overlaten aan het bedrijf. 'Bent u als belegger op zoek naar mogelijkheden om een hoger rendement te behalen op uw vastgoedportefeuille? Wij halen het maximale uit uw woning.' Met andere woorden: 'Hey, ik ben een vastgoedbelegger!'

Een andere Antwerpse aanbieder spreekt de Airbnb-gebruiker rechtuit aan met z'n bedrijfsnaam: 'Hey, ik ben Be-Housing', actief op de Belgische woningmarkt sinds 1984 (...) met meer dan 800 appartementen en kamers over heel België'.

Steeds meer Airbnb'ers beginnen zich dus te ontpoppen als grootverhuurders: van een koppel dat klein begon met de villa van hun overleden opa tot een 'master in management' die ervaring opdeed in de hotelsector en is overgeschakeld op 'Airbnb-vastgoed'. Heel wat Airbnb-gebruikers lijken er niet om te malen dat ze niet echt in iemands huis belanden, maar in een functioneel bemeubeld appartement: 'Zeer nette woning. Zeer comfortabel. Gastvrije host. Dicht bij het stadscentrum', luidt het vaak. Beter dan slapen op een luchtmatras in een vreemde woonkamer.

Van een camper tot een kasteel

Op Airbnb is alles te huur: van een yurt tot een omgebouwde windmolen.



Gent, 'karaktervolle' camper. 28€/nacht



Oostkamp, joert. 95€/nacht



Libramont, boomhut. 113€/nacht.



Gent, plezierbootje. 200€/nacht



Maarkedal, windmolen. 202€/nacht



Hoei, volledig kasteel. 499€/nacht

Drie manieren waarop Airbnb de markt domineert

Verhuur appartement levert steeds meer op

Het verhuren van een appartement via Airbnb wordt steeds lucratiever. Door de toegenomen populariteit, krijgen verhuurders hun kamer, appartement of woning makkelijker gevuld. Dat resulteert ook in mooie opbrengsten voor particulieren.

Wie in een van de grotere Belgische steden zijn huis of appartement een maand op Airbnb plaatst, verdient daarmee gemiddeld 1.666 euro. Wie een studio of een appartement met één slaapkamer verhuurt, haalt een gemiddelde maandopbrengst van 1.289 euro. Eigenaars die hun accommodatie langere tijd aanbieden via Airbnb, kunnen dus een pak meer verdienen dan wanneer ze hun pand via de reguliere woningmarkt zouden verhuren.

Dat een Airbnb-adres bij momenten leegstaat, wordt ruimschoots gecompenseerd doordat toeristen bereid zijn meer te betalen per nacht dan een gewone huurder. Door de toenemende vraag stijgt ook de bezettingsgraad en lag de gemiddelde Airbnb-opbrengst in de eerste vijf maanden van dit jaar 15 procent hoger dan in dezelfde periode vorig jaar, oftewel 200 euro extra per maand.

Airbnb schuift op naar langetermijnverhuur

Airbnb zelf benadrukt dat de meeste verhuurders op hun platform slechts sporadisch hun woonst beschikbaar stellen. Het huurplatform wijst erop dat de doorsnee gastheer op Airbnb zijn woning 29 dagen per jaar verhuurt en daarmee 2.300 euro verdient. Maar die doorsnede geeft maar een gedeeltelijk beeld. Voor een groep uitbaters is de verhuur lang niet zo occasioneel als het lijkt. In samenwerking met het databedrijf AirDNA achterhaalden we dat 40 procent van de Belgische Airbnb-uitbaters hun pand meer dan 60 dagen per jaar verhuren.

Een woning via Airbnb aanbieden aan toeristen, vergt extra inspanningen van de uitbater die telkens nieuwe gasten moet ontvangen. Steeds meer verhuurders richten zich daarom niet meer alleen op citytrippers of vakantiegan- gers, maar gaan via Airbnb op zoek naar huurders voor een langere periode.

Van de 9.400 Airbnb-adresjes in de grote Belgische steden richt één op de drie zich op gasten die voor langere tijd een verblijf zoeken, zoals mensen die voor hun werk een

tijdlang in het buitenland verblijven. In de meeste gevallen gebeurt dat door fikse kortingen van 50 procent en meer te geven voor een verblijf van meer dan een maand, of bijvoorbeeld door de minimumhuurperiode van drie maanden te eisen. Airbnb begeeft zich daarmee steeds nadrukkelijker op het terrein van de traditionele huurwoningmarkt.

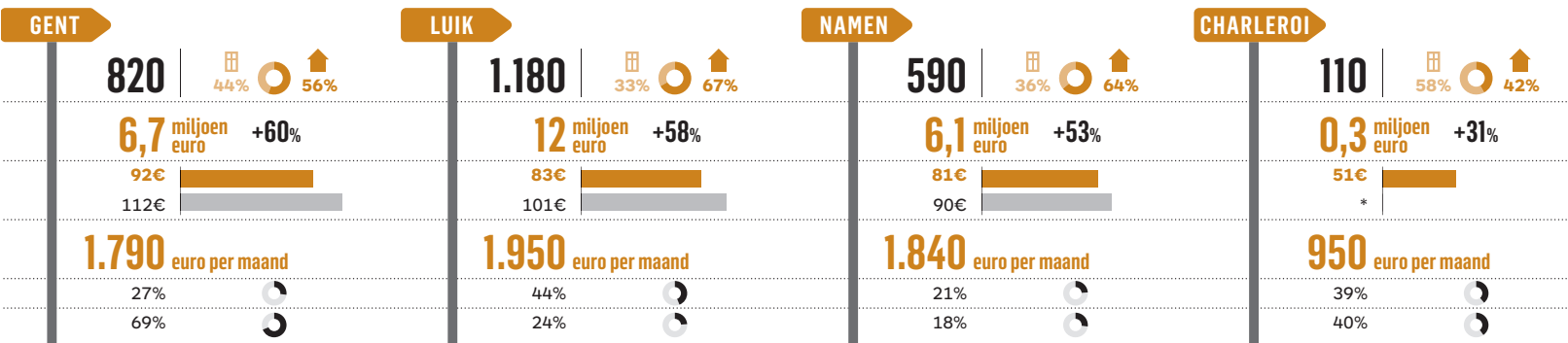
Het is een van de redenen waarom Airbnb onder vuur ligt. Het platform zou de huizenprijzen opdrijven en op die manier de vaste bewoners weggagen uit de toeristische stadscentra. Antwerps schepen van Toerisme Koen Kennis (N-VA) liet gisteren op Radio 2 verstaan te zullen toezien dat er genoeg woningen beschikbaar blijven voor Antwerpenaren. 'We houden in de gaten dat er geen grijs circuit ontstaat van appartementen die gekocht worden om ze dan via Airbnb te verhuren, waardoor we dan een woonproblematiek zouden krijgen.'

Goedkoper dan hotels

De toenemende Airbnb-concurrentie is ook een doorn in het oog voor de traditionele hotelsector. Terwijl een hotelovernachting in een grootstad gemiddeld 110 euro kost zonder ontbijt, betaal je voor een Airbnb-studio of klein appartement gemiddeld 87 euro. Met die lagere prijzen kapen Airbnb-uitbaters een deel van het cliënteel weg van de hotels. Brussel, Brugge en Antwerpen tellen per zes hotelkamers één Airbnb. Gent heeft per vier hotelkamers al één Airbnb-adresje.

De hotelsector verwijt Airbnb dat het zorgt voor oneerlijke concurrentie. Particulieren zouden hun Airbnb-inkomsten niet aangeven bij de fiscus en ze voldoen niet aan de strikte normen die voor hotels gelden. In een reactie op de kritiek van de hotelsector voerde Brussel vorig jaar strenge regelgeving in. Airbnb-uitbaters moeten nu net als hotels een vergunning hebben. Sinds vorige zomer is het Airbnb-aanbod in de hoofdstad daardoor met 5 procent gekrompen. Al 130 Brusselaars haalden hun zoekertje van de website na een waarschuwing van de economische inspectie.

In Vlaanderen moeten Airbnb-uitbaters zich sinds april registreren en in orde zijn met een paar basisvereisten zoals verzekering en brandveiligheid. Uit ons onderzoek bleek gisteren dat vijf op de zes Airbnb's die registratieplicht niet naleven. Vlaams minister van Toerisme Ben Weyts (N-VA) reageerde dat de controles zullen worden aangescherpt.



Ontdek hoe Airbnb-panden onze steden overspoelen op

www.tijd.be/airbnb