

# Verhuren als God in Frankrijk?

*Drastische veranderingen in de verhuurwereld*

**Een huis in Frankrijk biedt veel mogelijkheden. Je kunt er als een spreekwoordelijke god gaan wonen maar je kunt het ook verhuren. Onroerend goed biedt kansen om geld te verdienen. Verhuurgoeroes Rupert Springfield en Franck van der Hooft geven enkele tips.**

**L**even als God in Frankrijk, waar je volgens het Algemeen Nederlands Woordenboek een ‘gemakkelijk en onbezorgd leven [kunt] leiden’. En inderdaad, Frankrijk is zeer populair onder vakantieganger, uit eigen land en daarbuiten, met een prachtige mix van landschappen, kust, geschiedenis, gastronomie en wijnen, zon, kunst en architectuur. Na een dagje kanoën langs de kastelen en de kalksteenrotsen van de Dordogne geniet ik in de avondzon van een bergerac sec en rijpe kazen. Ik besef ten volle hoe dit schitterende land mijn leven verrijkt.

## **Vele kansen en mogelijkheden**

Een huis in Frankrijk biedt verschillende mogelijkheden: je kunt er voltijds gaan wonen, het als tweede woning of vakantiehuis gebruiken, en je kunt het ook verhuren. Als je meerdere panden op hetzelfde terrein bezit, dan kun je die ook deels verhuren, om daarmee je kosten te dekken, je pensioen aan te vullen of je belastingen te betalen. Hoeveel kansen heb je om geld te verdienen als je naar een vreemd land geëmigreerd bent? In Frankrijk, met onroerend goed, veel!

Dat is exact wat wij acht jaar geleden gedaan hebben. We gaven onze carrières en ons appartement in Amsterdam op voor een vervallen boerderij in de Dordogne, waar we een suc-

cesvol gîtes-bedrijf zijn begonnen, le Mas & le Mazet. Toen we de vraag kregen om andere gîte-eigenaren te helpen, hebben we ons consultancybedrijf Gîte Guru opgericht.

Wat ons regelmatig verbaast, is dat er nog steeds buitenlanders zijn die hun huis in Frankrijk verhuren zonder dit te melden, of zonder de activiteiten en omzet te declareren. Het was wellicht ooit mogelijk om onder de radar te blijven, maar er is de afgelopen jaren veel veranderd, en die verandering gaan nog door. *Liberté, égalité, fraternité* betekent ook dat je bijdraagt aan het welzijn van Frankrijk en je medemens, door het betalen van je eigen belasting maar ook door het innen van de toeristenbelasting.

## **Verplicht aanmelden en declareren**

Er geldt een wettelijk verplichting om je verhuuractiviteit aan te melden op je *mairie*. In landelijke gebieden is het meestal geen probleem om toestemming te krijgen, maar in de grote steden of in verzadigde toeristische gebieden is dat al moeilijker. In Parijs of Bordeaux mag je bijvoorbeeld in sommige gevallen slechts 120 dagen per jaar verhuren.

Daarbij is op 1 januari 2023 de EU-richtlijn DCA7 ingevoerd. Dat betekent dat boekingsplatforms als AirBnB, Booking.com of VRBO verplicht zijn om alle informatie over jou, je bedrijf, je belastinggegevens, je boekingen en je



omzet met de overheid te delen. Je bent zelf ook verplicht om al je boekingen te declareren, of die nu via een platform lopen of rechtstreeks tot stand komen.

De overheid zal niet nalaten om beide declaraties te controleren op afwijkingen.

#### Fiscale ontwikkelingen

Tot eind 2023 kon het belastingtechnisch voordeliger uitvallen om voor korte duur aan toeristen te verhuren dan voor een langere duur aan lokale bewoners. Om dit 'AirBnB-effect' aan te pakken, beijvert de Franse overheid zich om dat belastingvoordeel in te perken.

Helaas is hierbij een administratieve fout gemaakt: er is een wet aangenomen die strenger uitvalt dan men van plan was. Deze wet is op 1 januari 2024 ingegaan, maar wordt naar verluidt dit jaar nog gewijzigd. Hoe en wanneer, dat is nog onzeker.

Het *régime micro-entrepreneur* is een belastingregeling voor kleine eenpersoonsbedrijven met een minimale boekhouding en een vereenvoudigde berekening van de verschuldigde sociale lasten en belasting. Voor de verhuur van geclassificeerde gîtes bedroeg de maximaal toegestane omzet € 188.700 per jaar, in de nieuwe wet is dit per abuis € 15.000. In het oorspronkelijke voorstel van de overheid, die misschien alsnog aangenomen zal worden, spreekt men over bedragen van € 50.000 en € 77.700. Draai je meer omzet, dan moet je winst- en verliesrekening en een balans bijhouden.

Hoe deze puinhoop ook wordt opgeruimd, eigenaren van gîtes zullen meer belasting gaan betalen, wat ons niet onrechtvaardig lijkt.

#### Nieuwe verhuurtrends

Booking.com benadrukt in zijn vooruitzichten voor reizen in 2024 dat 'reizen niet alleen een ontsnapping biedt, maar een katalysator om ons beste leven te beleven'. 68% van de reizigers gelooft dat ze op vakantie veranderen in de beste versie van zichzelf. Een gehuurde accommodatie moet dan ook meer dan ruimte bieden. De gast verwacht een *experience*. Verrijk dus hun verblijf door tips te geven over de verborgen juweeltjes in jouw streek, de beste bakker, de lekkerste lunch of het biologische wijndomein dat nog niet zo bekend is.

Veel gîtes focussen hun communicatie en marketing op gezinnen, terwijl die vaak slechts in de schoolvakanties kunnen reizen, tegelijkertijd met duizenden andere gezinnen. Kortgeleden rapporteerde Booking.com echter dat 58% van de ouders kinderloze reizen plant, waarbij ze prioriteit geven aan zelfontplooiing. Vooral mannen omarmen soloreizen, 63% ten opzichte van 54% van de vrouwen. Er is een grote markt voor koppels en alleenstaanden: betrek hen in je communicatie en je marketing.

*Liberté, égalité, fraternité* betekent ook bijdragen aan het welzijn van Frankrijk

#### Meer en duidelijkere informatie

Je websites, je boekingsproces en je communicatie met je gasten zijn uitermate belangrijk. In een rapport van Kantar Siteminder (2023) wordt vermeld dat 90% van de Franse toeristen het boekingsproces middelmatig of zelfs ouderwets vindt. 88% wil meer dan alleen een bevestiging per mail. De gasten willen informatie ontvangen over de streek, wat er te doen is, met aanbevelingen voor restaurants of extra's zoals massages. 48% geeft aan op artificiële intelligentie te vertrouwen bij het plannen van hun vakantie.

Ook de wijze waarop huurkosten worden gecommuniceerd zijn aan verandering onderhevig. Voorheen was het normaal om bij het huurtarief nog kosten voor schoonmaak, elektriciteit of verwarming op te tellen.

De Amerikaanse president Biden gaf in zijn *State of the Union*-toespraak van 2023 prioriteit aan de strijd tegen onaangekondigde of verzwegen extra kosten. AirBnB heeft hierop gereageerd door de nadruk te leggen op getotaliseerde tarieven. Die worden inmiddels bij 3 miljoen advertenties vermeld, de helft van het verhuurportfolio. ■



**Rupert Springfield en Franck van der Hooft** verhuren zelf twee gîtes in de Dordogne ([www.lamasdordogne.com](http://www.lamasdordogne.com)) en adviseren verhuurders in heel Frankrijk met hun bedrijf Gîte Guru ([gitecuru.com](http://gitecuru.com))

## FRANKRIJK EN HET AIRBNB-EFFECT

Al meer dan dertig jaar is Frankrijk de populairste toeristische bestemming in de wereld. Voor de pandemie bezochten 90 miljoen buitenlandse toeristen het land, goed voor 8% van het bruto nationaal product.

AirBnB is al jaren het grootste boekingsplatform voor toeristische accommodaties. Het merk is zo sterk geworden, dat we de naam zijn gaan gebruiken als zelfstandig naamwoord: 'Ik heb voor deze zomer een AirBnB in de Dordogne geboekt.' Booking.com en VRBO kunnen daar alleen maar jaloers op zijn.

In oktober 2023 werden in Frankrijk 920.000 AirBnB's aangeboden, een stijging van 52% over de afgelopen drie jaren. Frankrijk is daarmee de tweede AirBnB-markt ter wereld geworden, achter de Verenigde Staten. Maar kijk je naar het aantal AirBnB's per vierkante kilometer, dan telt Frankrijk er tien keer zoveel als de Verenigde Staten. Deze indrukwekkende groei bete-

kent dat meer mensen aan hun extra slaapkamer, hun huis of hun *yourte* zijn gaan verdienen, maar deze groei heeft ook andere effecten op de Franse huisvesting. Tot vorig jaar was het vanwege belastingvoordelen vaak lucratiever om aan toeristen te verhuren dan aan een woningzoekende, met als consequentie een tekort aan woningen voor de plaatselijke markt in toeristisch verzadigde gebieden als in Baskenland.

Volgens het Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP) is het aantal toeristische accommodaties tussen 2016 en 2020 met 130% gestegen tot 16.000 woningen. Lagere overheden hebben in juni 2022 nieuwe regels ingevoerd om vakantieverhuur in 24 verzadigde Baskische gemeenten, waaronder Biarritz, Bayonne en Saint-Jean-de-Luz, aan banden te leggen.

Een van de nieuwe regels luidt dat verhuurders van toeristische accommodatie een andere woning, met een vergelijkbare grootte en in dezelfde gemeente,



met een traditioneel huurcontract moeten aanbieden.

Ondertussen is de Franse overheid druk in de weer om gîtes aan te pakken door deze op dezelfde manier te belasten als gewone huurwoningen – voorlopig blijven de chambres d'hôtes buiten schot. Frankrijk wil daarmee de economische voordelen van toeristische verhuur in evenwicht brengen met de bescherming van de woningmarkt. Het AirBnB-effect wordt aangepakt. ■