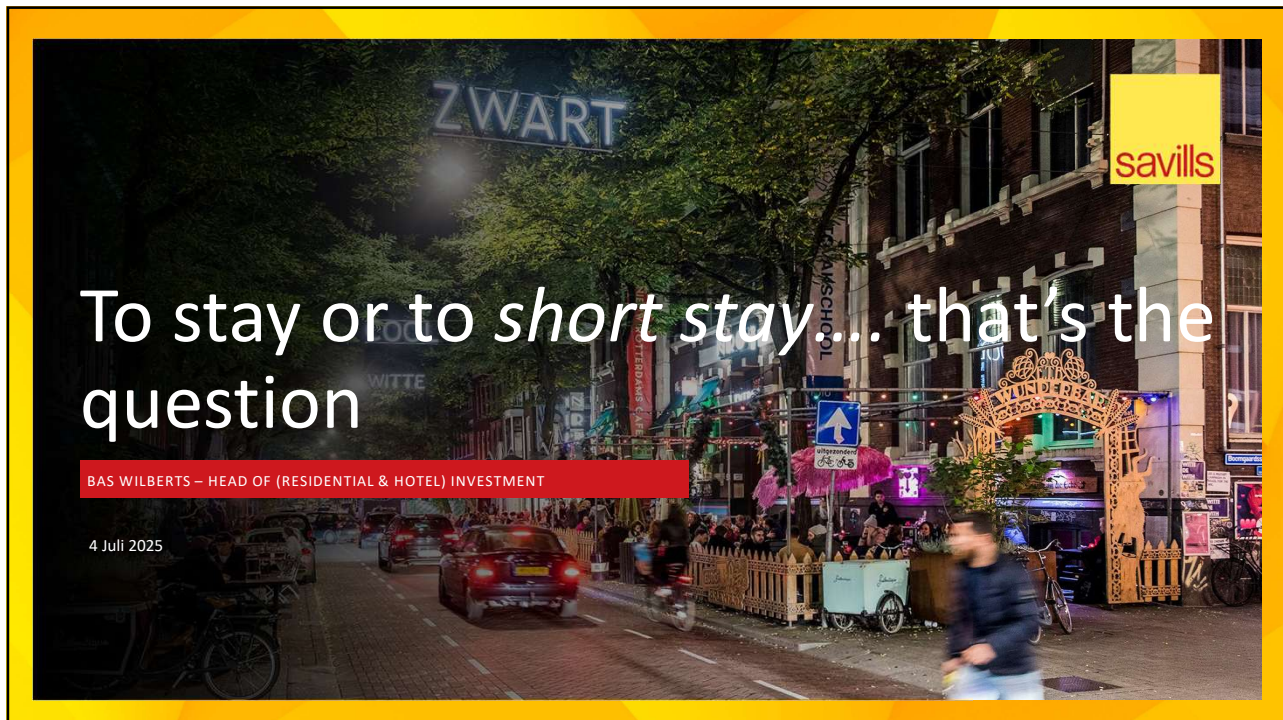
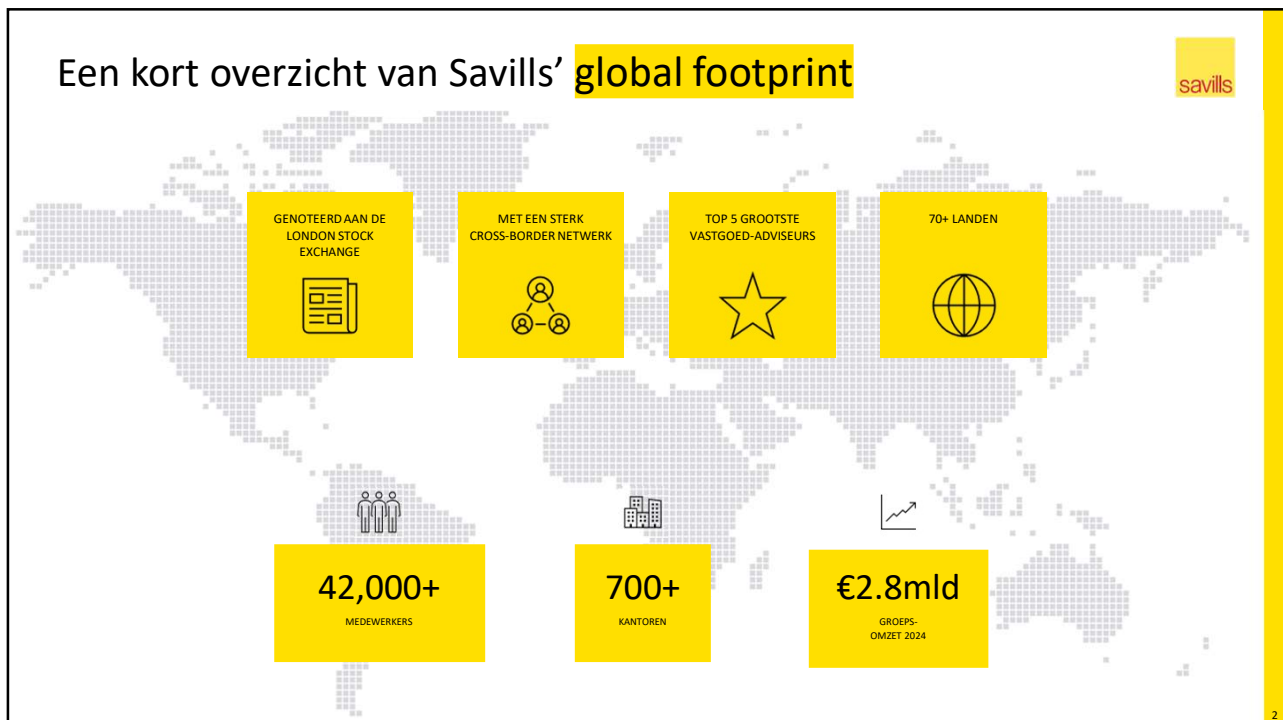




1



2

Savills NL: lokale expertise, senior commitment

Of u nu eigenaar, gebruiker, kredietverstrekker, investeerder of ontwikkelaar bent, wij kunnen u te allen tijde van dienst zijn.

150+ medewerkers gevestigd in Amsterdam

SERVICES

Vastgoedbeheer
Aankopen of verkopen
Bouw- & Projectmanagement
Technisch Due Diligence
Taxaties
Aanhuren of verhuren
Commercieel onderzoek
ESG scans

SECTOR-EXPERT

- (Flexibele) kantoren & kantoorruimte
- Woningen
- Winkels
- Logistiek & industrial
- Hotels & Short stay
- Zorgwoningen
- Studentenhuisvesting
- Retail



3

3

Short stay: Lost in Translation?

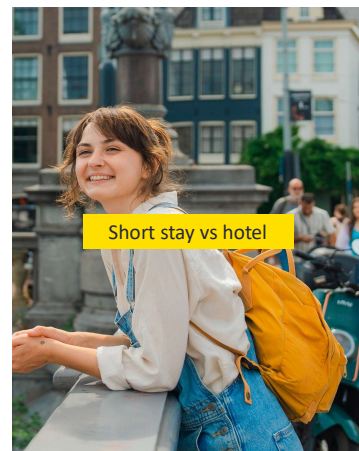
SHORT STAY | EXTENDED STAY | SERVICED APARTMENTS | APART HOTELS | CO-LIVING



Wonen vs verblijf



Commercieel vs wonen



Short stay vs hotel

4

4

Opkomst populariteit short stay

savills



HET PROBLEEM

- Afschaffing tijdelijke huurcontracten
- Veel vraag naar tijdelijk verblijf (expats/studenten)
- Structureel achterblijven nieuwbouw
- Fiscale behandeling box 3 en WBH duwt beleggers naar andere investeringsopties



DE OPLOSSING

- Met short stay kan wel tijdelijk ruimte worden aangeboden om te verblijven
- Geen WWS punten of WBH maatregelen van toepassing
- BTW belaste huur – mogelijkheid terugvordering BTW over stichtingskosten
- Een professionele doelgroep kan dit faciliteren, schaal maken en ook overlast beheersbaar maken of voorkomen.

....Waardoor veel kort verblijf in de reguliere woningmarkt belandt; waardoor doorstroming stopt.....



5

5

Maar weten de beleidsmakers wat short stay is?

savills



“Short stay betekent tijdelijk wonen in een zelfstandige woning.”

Bedoeld voor het tijdelijk onderbrengen van mensen die voor hun werk in Amsterdam moeten zijn. En dus niet voor toeristen.

- Vergunningseis- stop na 2014 (m.u.v. nieuwbouw in omgevingsplan)
- Toeristenbelasting + registratienummer (boete €8.700)
- Minimaal 7 nachten – **maximaal 6 maanden**
- 1 huishouden of max 4 pax
- Streng handhaving
- Geen woningonttrekking

“Alleen tijdelijk verhuren en met functie ‘logies’.”

- Bestemming & gebruiksfunctie ‘logies’
- Laatst bekende gebruik mag geen woonfunctie zijn
- U woont niet zelf in het gebouw
- Minimaal 2 weken - **maximaal 4 maanden**
- De huurders schrijven zich niet bij de gemeente in op uw adres
- Toeristenbelasting

“Tijdelijk verblijf expats en internationale studenten, zonder druk woningmarkt te vergroten.”

- Bedrijfsmatig verstrekken van logies
- minimum periode van 2 weken tot 6 maanden met uitloop tot **maximale 12 maanden**
- Verstrekking van logies met het oogmerk om winst te behalen
- Accommodatie moet zelfstandig zijn + geschikt voor tijdelijk verblijf
- Accommodatie minimaal 18 m² gbo pp — wordt dit jaar herzien

6

6

Keep it short (stay) and simple

- Short stay ≠ wonen
- Short stay = letterlijk kort verblijf
- Centrum van de activiteiten van de persoon worden niet verplaatst, je komt (en gaat na een bepaalde tijd) weer weg
- Behoeft aan een ruimte voor verblijf die wat meer biedt dan een hotelkamer, zonder 'the hassle' van een full service hotel
- Je huurt op basis van een commercieel contract = geen woonruimtecontract
- Geen huurbescherming
- Geen WWS –huur; markt huur
- Box 1: actief vermogensbeheer vereist (meer fiscale complexiteit)
- Belast alleen services door als die worden geleverd....
- Let op vergunningsplicht en bestemming (publiek en privaat)

kortom, short stay exploiteren is een professionele activiteit!



7

Denk als een hotelier

Wat heeft iemand nodig bij een kort verblijf?



Schoonmaak
regelmatig en professioneel



Zelfvoorzienendheid
een wasruimte of service in de buurt



Check-in/check-out
soepel, veilig en bij voorkeur digitaal



Linnenservice
fris beddengoed en handdoeken



Comfort en gemak
denk aan duidelijke communicatie, wifi, en lokale tips



Professionele services
verhogen niet alleen de huurwaarde, maar versterken ook het juridisch kader



8

10

7

Project	Van Cortenduur								bvo + wo	2.813
Stad	Zwanmerdam								bvo	4.018
Referentiedatum	1-7-2025								Kadastraal oppervak	3.009
OPBRENGST										
Woningen	# eenheden	gbo / eenheid	gbo	MH / m² / maand	bruto maandhuur	MH / jaar	Leegstand	BAR (bruto)	Waarde (von)	Totaal incl BTW verlies
Studies	125	22,5	2.813	43,33	975	1.462.500	58.500,00	5,50%	25.527,273	-
Subsidieabel		-		0,00	-			0,00%		25.527,273
Subtotaal	125		2.813			1.462.500			25.527,273	-
										per unit €
										per m² go €
										204.218 9.076
Bouwkosten										
Woningen	# eenheden	gbo / eenheid	gbo	Vormfactor gbo / bvo	bvo / eenheid	bvo	Bouwkosten	Bouwkosten ex BTW	Niet-verrek. BTW	Bouwkosten incl BTW
Studies	125	23	2.813	70%	32	4.018	2.250	9.040.179	-	9.040.179
Subtotaal	125		2.813	70%		4.018		9.040.179	-	9.040.179
BIJKOMENDE KOSTEN										
Totaal								Kosten excl BTW	Niet-verrek. BTW	Totaal
								3.600.334	-	3.600.334
Totale realisatiekosten, voorbereidingskosten en additionele inkomsten										
Waarde von	12.886.760									
Koperskosten	127.592	1,00%								
Waarde kk	12.759.168									
Grondwaarde k.k.	12.800.000	Per m² bvo	3.186	Per m² kadastraal	4.267	Grundquote	50%			



En negatieve imago publieke opinie; ondanks alle goede initiatieven.....

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 1 juli 2025



Het Hof heeft geoordeeld dat de verhuur van 24 short stay-appartementen **niet kwalificeert voor btw-heffing**, oftewel: **de verhuur is btw-vrijgesteld** en dus geen 'verhuur als een hotelbedrijf' zoals bedoeld in de Wet OB (omzetbelasting). De verhuurder mocht daardoor **geen btw aftrekken** over de gemaakte kosten bij realisatie of exploitatie.

Waarom dit relevant is:

Veel short stay-concepten zijn opgezet met het idee dat btw over stichtings- en exploitatiekosten aftrekbaar is, zoals bij hotels. Maar deze zaak maakt duidelijk:

- **DAT ZELFS MET EEN PROFESSIONEEL BEHEERMODEL EN CHECK-IN/OUT-RAPPORTAGES HET RISICO BESTAAT DAT DE BELASTINGDIENST EN RECHTERS OORDELEN DAT HET GEWOON BTW-VRIJE WONINGVERHUUR IS;**
- **EN DAT DE TOETS OF SPRAKE IS VAN 'HOTELMATIGE DIENSTVERLENING' STRIKT WORDT TOEGEPAST. ALLEEN HET AANBIEDEN VAN MEUBILAIR, SCHOONMAAK, BEDDENGGOED OF INTERNET IS NIET GENOEG.**

Gevolgen voor investeringsbeslissingen:

1. **LAGERE RENDEMENTEN:** ALS GEEN BTW KAN WORDEN TERUGGEVRAAGD, STIJGEN DE REALISATIEKOSTEN NETTO.
2. **COMPLEXERE STRUCTURERING:** ALLEEN VIA BIJVOORBEELD EEN APARTE EXPLOITATIESTICHTING OF NAUWE SAMENWERKING MET EEN ERKENDE HOTELPARTIJ IS BTW-AFTREK NOG DENKBAAR—MAAR DAN GELDEN WEER AANVULLENDE EISEN.
3. **RISICO OP NAHEFFINGEN:** BIJ ONJUISTE TOEPASSING VAN BTW-REGELS KAN DE BELASTINGDIENST TERUGKOMEN OP EERDER VERLEENDE AFTREK.

Tip: Onderbouw de hotelmatige aard van het concept goed; het is essentieel om goed te onderbouwen dat je echt een dienst levert en geen reguliere woning verhuurt. Maar wees je ervan bewust dat dit geen garantie is, laat fiscale structuren vooraf toetsen door een btw-specialist.

13

13

Waarom Short Stay de olie voor de woningmarkt machine is:



Versnelling van creëren aanbod op plekken waar wonen (nog) niet kan



Shortstay gebruikers verblijven, maar gaan ook weer weg- plain vanilla biedt duidelijkheid voor gebruiker en belegger

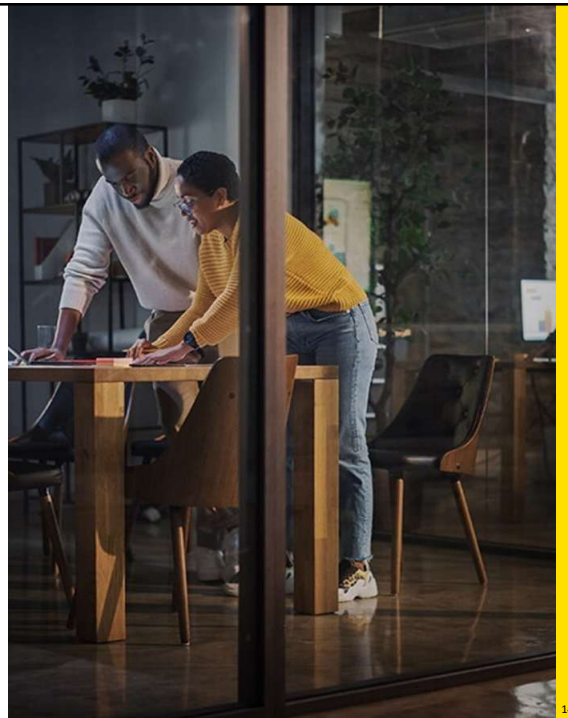


Er is geen ander alternatief voor tijdelijk verblijf, niet zijnde een hotel.



Focus kan bij beleidsmakers liggen om passende woonvormen te maken; short stay biedt de flexibiliteit die de woningmarkt mist

kortom, short stay is een kans, mits professioneel opgezet en goed gereguleerd



14

14



Living sectors The flavour of the day onder beleggers

savills

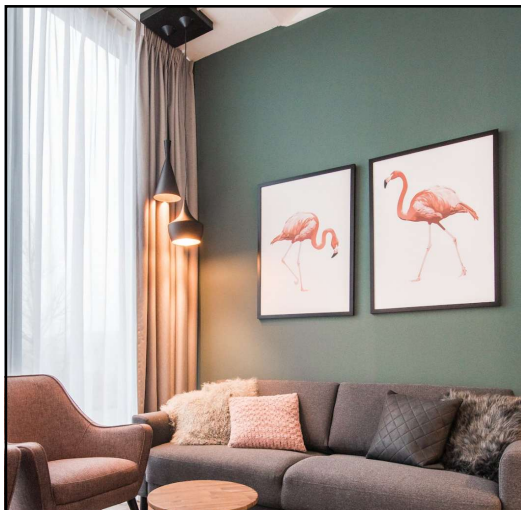
Savills enquête onder 61 Europese beleggers
(€720mrd AUM):

- ✓ Verwachting dat allocatie OpRe > 50% portefeuille gaat zijn
- ✓ Studentenhuisvesting meest gewild
- ✓ Beleggershuurwoningen op nummer 2
- ✓ Alternatieven voor reguliere hotels, waaronder budget hotels, serviced apartments en short stay

Er is circa €51 mrd beschikbaar voor investeringen in OpRe de komende 3 jaar (oa. short stay, hotels en studentenhuisvesting)

15

15



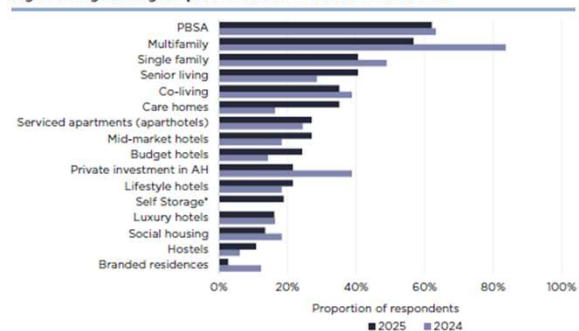
EUROPEAN OPERATIONAL RE

Dit rapport laat zien hoe Europese beleggers in toenemende mate verschuiven van traditioneel vastgoed naar operationeel vastgoed, zoals woningen en hotels. De meeste beleggers verwachten deze focus de komende jaren te behouden.

De kracht van Nederland binnen OpRe

savills

Fig 3: Change in target OpRE sectors between 2024 and 2025?



Source: Savills, Savills Investment Management | *Self Storage wasn't included in the 2024 survey

“Ondanks de beperkte schaal ten opzichte van andere Europese markten, biedt Nederland stabiliteit, goed presterende operators en een actieve basis van binnenlandse investeerders - factoren die het vertrouwen onder beleggers blijven ondersteunen.”

16

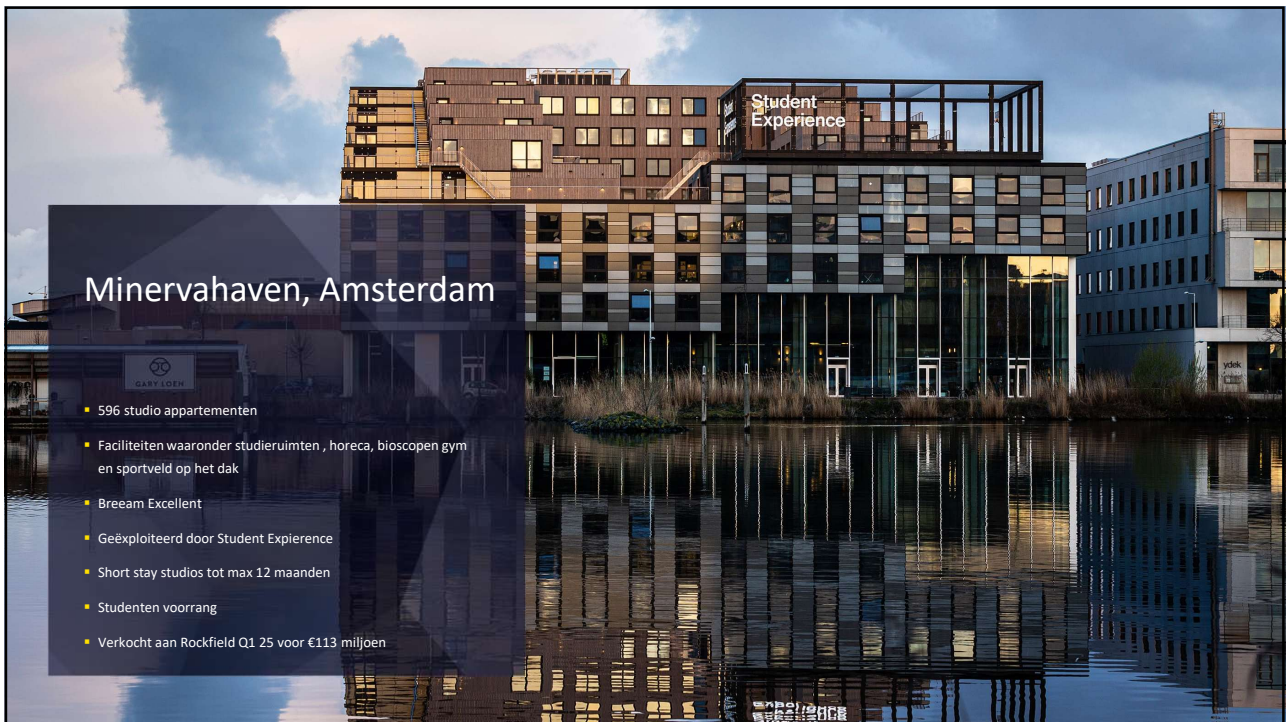
16



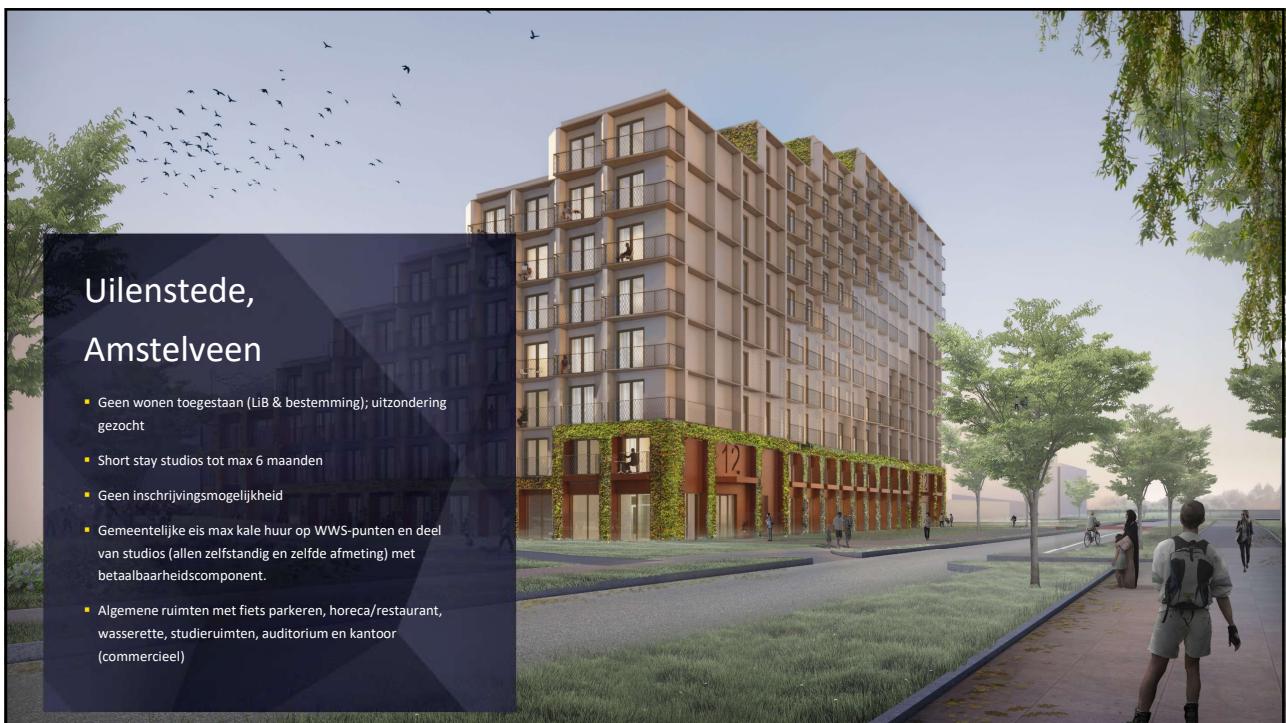
17



18



19



20



Q&A

Contact

Bas Wilberts
Head of (Residential & Hotel) Investment
+31 (0) 6 5547 4960
b.wilberts@savills.nl
