

35 353 Wijziging van de Huisvestingswet 2014 en de Gemeentewet in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte en de aanpak van woonoverlast (Wet toeristische verhuur van woonruimte)

Nr. 41 Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 1 april 2021

De verhuur van woningen aan toeristen via digitale platforms heeft afgelopen jaren een enorme vlucht genomen. Hoewel er niets mis is om je woning tijdelijk te verhuren aan toeristen als je met vakantie bent, gaat dit niet altijd zonder problemen. In sommige gevallen is er sprake van overlast en in bepaalde regio's verstoort toeristische verhuur de lokale woningmarkt. Verder zijn niet alle woningen geschikt voor toeristische verhuur, wordt niet altijd toeristenbelasting betaald of worden woningen te vaak verhuurd aan toeristen. Dit alles gaat ten koste van een goede balans tussen wonen en toerisme, het leefklimaat in buurten en van woningzoekenden. Daarom is per 1 januari 2021 de Wet toeristische verhuur van woonruimte inwerking getreden.

In deze brief informeer ik u over de stand van zaken met betrekking tot de gedifferentieerde inwerkingtreding van de Wet toeristische verhuur van woonruimte¹, en over de werking van de wet in de praktijk tot nu toe. Voorts informeer ik u over de stand van zaken met betrekking tot de invulling van een aantal moties die naar aanleiding van het wetgevingsoverleg (WGO) van 7 september 2020 over de Wet toeristische verhuur van woonruimte zijn aangenomen.

Gedifferentieerde inwerkingtreding, Europese notificatie van amendementen

Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte zijn twee amendementen aangenomen om directe verplichtingen op te leggen aan online platforms waarop woonruimte voor toeristische verhuur wordt aangeboden:

- Een verbod om advertenties zonder registratienummer te publiceren (artikel 23a, derde lid, van de Huisvestingswet 2014);
- Een verplichting om aanbieders te informeren over de geldende wet- en regelgeving voor het legaal aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur (artikel 23d van de Huisvestingswet 2014).

¹ Kamerstuk 35 353, nr. 36

Uit jurisprudentie² van het Europese Hof van Justitie (EHvJ) blijkt dat platforms die een bemiddelingsdienst leveren met als doel het in contact brengen van huurders en verhuurders van accommodaties voor toeristische verhuur gezien

- moeten worden als 'diensten van de informatiemaatschappij'. Hierdoor vallen zij onder de Richtlijn elektronische handel, die het slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk maakt om dergelijke diensten via nationale wetgeving te reguleren. Om deze reden heb ik tijdens de behandeling van het wetsvoorstel met uw Kamer gewisseld dat de bovengenoemde artikelen – alvorens zij in werking kunnen treden – via de daarvoor bedoelde procedures genotificeerd worden bij de Europese Commissie en de Europese lidstaten zodat getoetst kan worden of de verplichtingen verenigbaar zijn met het Europees recht.

Nederland heeft deze notificatieprocedures inmiddels doorlopen. Omdat dit niet heeft geleid tot bezwaren van de Europese Commissie of de andere lidstaten, kunnen de beide artikelen per 1 juli 2021 via een koninklijk besluit in werking treden. Hierdoor wordt een volledig systeem wordt gecreëerd. Platforms krijgen nu de wettelijke taak om enkel advertenties te publiceren met een registratienummer en om aanbieders te informeren over de geldende wet- en regelgeving. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens van uw Kamer. Verder scheelt het aanzienlijk in de handhavingslast van gemeenten en platforms. Gemeenten hoeven nu namelijk niet meer bij elke advertentie zonder registratienummer het platform afzonderlijk te verzoeken om de gegevens van de aanbieder. Tot slot wordt het op basis van deze artikelen voor de burger duidelijker dat zij geen advertenties kunnen plaatsen zonder registratienummer indien deze verplichting geldt in een gemeente. Hiermee wordt voorkomen dat burgers die niet op de hoogte zijn van de geldende lokale regelgeving of zich daar bewust niet aan willen houden, toch een advertentie zonder registratienummer kunnen plaatsen op een online platform.

Operationele kant van de wet

Op 1 januari 2021 is de Wet toeristische verhuur van woonruimte, met uitzondering van de hierboven genoemde artikelen, al in werking getreden. Hiermee kregen gemeenten verschillende instrumenten tot hun beschikking om toeristische verhuur in goede banen te leiden. Zo kunnen gemeenten kiezen voor de inzet van een eenmalige registratieverplichting, een nachtcriterium met daarbij eventueel een meldplicht per verhuring en een vergunningensysteem. Tegelijkertijd is onder regie van de gemeente Amsterdam een registratiesysteem opgeleverd dat voldoet aan de voorschriften van het besluit inzake de registratie van de toeristische verhuur van woonruimte. Alle gemeenten kunnen hierop aansluiten. In de gemeente Amsterdam is per 1 april 2021 de eenmalige registratieverplichting, een nachtcriterium met meldplicht per verhuring en een vergunningsplicht van

² Zaak C-390/18

kracht. De gemeente Utrecht voert naar verwachting per 1 juli 2021 een herziene huisvestingsverordening in zodat een eenmalige registratieverplichting en een nachtcriterium met meldplicht per verhuur in die gemeente van kracht wordt. Aanbieders van woningen voor toeristen moeten in die gemeente een registratienummer aanvragen met behulp van bovengenoemd systeem en dit nummer vertonen bij iedere aanbieding. Naar verwachting zullen binnenkort ook andere gemeenten die te maken hebben met de negatieve effecten van toeristische verhuur volgen. Om het voor burgers en platforms overzichtelijk te maken in welke gemeenten een eenmalige registratieverplichting van kracht is, wordt een website bijgehouden³.

Invulling moties en toezeggingen

De motie⁴ van het lid Terpstra verzoekt de regering, evenals in Frankrijk, ook deelpartners en websites die verhuur van woonruimte faciliteren zelf medeaansprakelijk te stellen wanneer regels worden overtreden, en hiervoor in de voorgenomen regelgeving de noodzakelijke regels op te nemen. Door het amendement⁵ van de leden Smeulders en Koerhuis en het gewijzigd amendement van het lid Nijboer⁶ die bij de behandeling van het wetsvoorstel in uw Kamer zijn aangenomen, is respectievelijk een verbod tot het publiceren van woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer en een verplichting tot de juiste informatievoorziening over geldende wet- en regelgeving aan de wet toegevoegd. Bij een overtreding van deze verplichtingen kan een boete worden opgelegd van ten hoogste de 3^{de} categorie. Daarnaast zijn ook de amendementen⁷ van de leden Beckerman en Koerhuis over een verhuurverbod en een publicatieverbod voor platforms voor een jaar na herhaaldelijke overtreding van de huisvestingsverordening aangenomen. Hiermee is in de wet geregeld dat de platforms op aangeven van de gemeente advertenties moeten blokkeren van aanbieders die de regels herhaaldelijk hebben overtreden. Bij een overtreding van dit verbod kan een boete worden opgelegd van ten hoogste de 3^{de} categorie. Het is daarbij aan de gemeente om te beoordelen en te onderbouwen wat de hoogte is van de boete binnen deze categorie. Met het aangenomen amendement⁸ van de leden Nijboer en Van Eijs moeten platforms op aangeven van de gemeente advertenties blokkeren die voor dat jaar het in de huisvestingsverordening vastgestelde nachtcriterium reeds hebben bereikt. Met deze amendementen die onderdeel zijn geworden van de Wet toeristische verhuur van woonruimte is automatisch invulling gegeven aan deze motie.

³ www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/toeristische-verhuur

⁴ Kamerstuk 35 353, nr. 32

⁵ Kamerstuk 35 353, nr. 27

⁶ Kamerstuk 35 353, nr. 20

⁷ Kamerstuk 35 353, nrs. 22 en 23

⁸ Kamerstuk 35 353, nr. 39

Dubbele bemiddelingskosten bij toeristische verhuur

Voor wat betreft de motie van het lid Koerhuis c.s.⁹ die de regering verzoekt het mogelijk te maken dat geschillen bij onterechte bemiddelingskosten bij woningen die aan toeristen zijn verhuurd, aan de Huurcommissie voorgelegd kunnen worden, kan ik het volgende melden. Er zijn een aantal zaken over dubbele bemiddelingskosten die Airbnb in rekening heeft gebracht bij zowel de verhuurder als bij de toerist, onder de rechter. De rechtbank in Rotterdam heeft over deze zaak prejudiciële vragen aan de Hoge Raad gesteld. Nadat de Hoge Raad hierover uitspraak heeft gedaan, zal duidelijk worden of platforms voor toeristische verhuur van woonruimte, gezien de Europese richtlijn elektronische handel, vallen onder de werkingssfeer van de wettelijke bepalingen inzake dubbele of ten onrechte in rekening gebrachte bemiddelingskosten¹⁰.

In de overweging van de betreffende motie is aangegeven dat de Huurcommissie eerder is belast met geschillen inzake onterechte bemiddelingskosten. Zoals ik uw Kamer in mijn brief van 12 december 2019 over Voortgang Goed verhuurderschap¹¹ reeds heb gemeld, had de Huurcommissie tot 1 augustus 2003 de taak om over de zogenoemde onredelijke bedingen in huurcontracten voor woningen advies te geven. Het door een bemiddelaar ten onrechte bij de huurder in rekening brengen van bemiddelingskosten is zo'n onredelijk beding. Deze adviestaak van de Huurcommissie is destijds vervallen omdat de taak om over zogenoemde onredelijke bedingen te oordelen beter past bij de rechter.

De Huurcommissie is in het bijzonder toegerust om feiten in de relatie tussen huurder en verhuurder van woonruimte te beoordelen. Geschillen omtrent bemiddelingskosten hebben onvoldoende met het gebruik van de woning te maken om van de Huurcommissie te kunnen vergen dat zij op dit terrein deskundigheid opbouwt en bijhoudt. Bovendien is een advies niet bindend; voor een bindende uitspraak moet de huurder alsnog naar de rechter. Als aan de Huurcommissie de bevoegdheid zou worden gegeven om uitspraak te mogen doen in geschillen over dubbele bemiddelingskosten bij toeristische verhuur van woningen, dan kan zo een uitspraak niet bindend worden gemaakt voor de bemiddelaar. Immers, er is geen sprake van een huurovereenkomst tussen de bemiddelaar en huurder.

Ik ben over het uitbreiden van de taken van de Huurcommissie met geschilbeslechting over dubbele bemiddelingskosten bij toeristische verhuur van woningen in gesprek gegaan met de Huurcommissie en gezamenlijk met de commissie tot de conclusie gekomen dat het gezien voorgaande onwenselijk is om een dergelijke geschilbeslechting te beleggen bij de Huurcommissie.

⁹ Kamerstuk 35 353, nr. 28

¹⁰ Artikelen 7:417, vierde lid, en 7:427 van het Burgerlijk Wetboek

¹¹ Kamerstukken 27 926 en 32 847, nr. 313

Onderzoek effect toeristische verhuur op de huizenprijzen

Naar aanleiding van de motie¹² van het lid Van Eijs, die de regering verzoekt een mogelijk prijsopdrijvend effect van toeristische verhuur op de huizenprijzen te onderzoeken, heb ik een opdracht gegeven aan een onafhankelijk onderzoeksbureau. Bij dit onderzoek wordt zowel naar een mogelijk effect op de huurprijzen als op de koopprijzen gekeken. Ik verwacht uw Kamer voor het zomerreces te informeren over de resultaten hiervan.

Woningen voor toeristische verhuur omzetten naar sociale huurwoningen

Tijdens het bovengenoemde WGO heb ik uw Kamer naar aanleiding van vragen van mevrouw Beckerman toegezegd om te onderzoeken op welke manier woonruimten die worden gebruikt voor toeristische verhuur, kunnen worden omgezet naar sociale huurwoningen en daarbij het voorbeeld van Lissabon te betrekken. Hiertoe ben ik, via de Nederlandse ambassade, in gesprek gegaan met de gemeente Lissabon om meer inzicht te krijgen in deze constructie. Op hoofdlijnen komt de constructie op het volgende neer:

- Verhuurders kunnen hun woning minimaal vijf jaar verhuren aan de gemeente Lissabon die de woning vervolgens zelf gaat (onder)verhuren tegen een huurprijs van 450€ tot 1.000€.
- De gemeente Lissabon bekostigt deze constructie en betaalt de verhuurders op een maandelijks of jaarlijkse basis.
- Aan het einde van vorig jaar zijn circa 220 woningen via deze constructie verhuurd die daarvoor werden aangeboden aan toeristen.

Aangezien deze constructie wordt gefinancierd door de gemeente Lissabon, heb ik deze constructie vervolgens onder de aandacht gebracht van de gemeente Amsterdam. Een regeling zoals in Lissabon biedt volgens de gemeente Amsterdam weinig kansen, omdat de situatie in grote mate onvergelijkbaar is aangezien er in Amsterdam minder leegstand is ontstaan als gevolg van het uitblijven van toeristen. Toeristische verhuur heeft in Amsterdam namelijk altijd als voorwaarde dat de woning bewoond moet zijn en in Lissabon is er bijvoorbeeld voor gekozen om gedurende een aantal jaar vrijwel onbeperkt vergunningen af te geven waarbij woningen permanent konden worden onttrokken ten behoeve van toeristische verhuur.

Nu de Wet toeristische verhuur van woonruimte in werking is getreden en de in deze brief genoemde amendementen succesvol zijn genotificeerd bij de EC, heb ik samen met uw Kamer een volledig pakket van instrumenten gecreëerd waarmee gemeenten nu aan de slag kunnen. Het registratiesysteem is onder leiding van de gemeente Amsterdam inmiddels operationeel geworden en de eerste gemeenten zijn al begonnen met de lokale implementatie van de wet. De grootste platforms hebben daarnaast toegezegd om nog voordat de amendementen inwerking zullen

¹² Kamerstukken 35 353 en 32 847, nr. 30

treden gemeenten behulpzaam te willen zijn om geen nieuwe aanbieders zonder registratienummer op hun platform meer toe te laten. Ik ben dus hoopvol gestemd over de komende tijd en verwacht dat mensen binnen de gestelde regels gewoon hun huis aan toeristen kunnen verhuren als ze met vakantie gaan maar dat tegelijkertijd de druk op de woningmarkt en de leefbaarheid wordt verminderd. Ik zal uw Kamer wederom informeren over de stand van zaken nadat ik meer zicht heb op de verdere ontwikkelingen en in welke mate gemeenten gebruik hebben gemaakt van de Wet toeristische verhuur van woonruimte.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren