

# Wijziging van de Huisvestingswet inzake toeristische verhuur

## A. Integraal Afwegingskader voor beleid en regelgeving

### **1. Wat is de aanleiding?**

In het Regeerakkoord is opgenomen dat woningmarktbeleid samenwerking vergt met medeoverheden, corporaties en private partijen.

In de Nationale woonagenda zijn de belangrijkste speerpunten benoemd om de woningmarkt (nog) beter te laten functioneren. Één van de agendapunten is het versterken van de rol van gemeenten, zodat zij beter regie kunnen voeren op de lokale woningmarkt. Dit wetsvoorstel zorgt hiervoor.

### **2. Wie zijn betrokken?**

Gemeenten: excessen (illegale hotels, oneigenlijk gebruik van woningen etc.) agv toeristische verhuur moeten bestreden kunnen worden en inzicht waar toeristische verhuur plaatsvindt is evident van belang om dit te kunnen bewerkstellingen. Dit is ook van belang voor handhaving van een door de gemeente maximaal aantal gestelde nachten. Gemeenten vinden een dergelijke wetswijziging dus wenselijk.

Platforms: hebben wel belang bij dit wetsvoorstel omdat ze daarmee kunnen legitimeren dat ze de verhuurders vragen een registratienummer aan te leveren. Ze kunnen dus terugvallen op wetgeving. Daarnaast geeft het hen wel enige uitvoeringskosten maar ze laten anderzijds zien maatschappelijke verantwoordelijkheid te willen nemen.

Verhuurders: wetsvoorstel betreft een lichte administratieve last. Verhuurders zijn met name niet gediend van het feit dat ze met dit wetsvoorstel uit de anonimiteit moeten treden.

Koninklijke Horeca Nederland: ziet een meer gelijk speelveld met de reguliere hotelbranche met de voorgestelde wijziging.

### **3. Wat is het probleem?**

Bij toeristische verhuur wordt vraag en aanbod van woningen die voor verhuur beschikbaar zijn bij elkaar gebracht op een website. Dit is geen reguliere hotelbranche en er is minder zicht op en handhaving van deze activiteiten aangezien niet altijd zichtbaar is waar en hoe vaak overnachtingen door toeristen in woningen gebeurt. Gebrek aan inzicht in verhuuradressen en overlast door illegale hotels kan daar gevolg van zijn. Voorts is er in zekere mate sprake van een oneerlijk speelveld met de reguliere hotelbranche. Ook is innen van toeristenbelasting lastig aangezien overheden niet altijd weten waar de toeristische verhuur plaatsvindt. In de TK zijn meerdere moties aangenomen die de regering verzoeken gemeenten meer instrumentarium te geven teneinde oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad te voorkomen, overlast te bestrijden en een gelijk speelveld te creëren. Inzicht in adresgegevens is van belang voor meer efficiënte handhaving op terrein van oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad en oneerlijke concurrentie waarmee de regierol van de gemeente wordt vergroot.

Met een eenmalige verplichting voor verhuurders om zich te registreren en het registratienummer kenbaar te maken bij een advertentie op een platform wordt het voor gemeenten duidelijker waar de toeristische verhuur plaatsvindt.

Daarnaast maakt illegale verhuur misbruik van de krapte op de woningmarkt. Met langere wachtlijsten voor de mensen die in aanmerking komen voor een betaalbare huurwoning tot gevolg. Bovendien is het maatschappelijk onacceptabel dat er onrechtmatig verdiend wordt aan sociale huurwoningen. Daartoe wordt de maximale bestuurlijke boete bij herhaaldelijk overtredingen van de regels in de Huisvestingswet 2014 verhoogt naar de vijfde categorie.

#### **4. Wat is het doel? Op welke manier wordt de regierol van de gemeente versterkt?**

In de kern gaat het om inzicht voor gemeenten waar toeristische verhuur plaatsvindt. Dit is een wens van de gemeente en is ook vervat in een aantal moties. Hierdoor (algemeen doel) is het voor gemeenten makkelijker inzicht te krijgen in waar toeristische verhuur plaatsvindt. Hiermee kan gerichter en specifieker worden opgetreden tegen met name oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad en waarmee overlast kan worden voorkomen. Echter, een gemeente heeft andere handvatten om op te treden tegen overlast. Daarnaast biedt een registratiesysteem mogelijk handvatten voor gemeenten om toeristenbelasting te innen.

Illegale verhuur kan onder meer op basis van de Huisvestingswet 2014 effectiever door gemeenten worden aangepakt, nu er een hogere maximale boete is voor herhaaldelijke overtredingen.

#### **5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?**

In gespannen woningmarkt regio's is het van belang te sturen op de woningvoorraad. Als het handhavingsinstrumentarium onvoldoende is, komen genoemde publieke belangen in het geding. De gemeente verliest dan haar grip op de woningvoorraad/stad. Op de grootste platforms is het aanbod van woningen alleen te raadplegen zonder dat er een adres wordt vermeld. Gemeenten hebben onvoldoende middelen om verhuurders en/of platforms verplichtingen op te leggen om deze adresgegevens zichtbaar te maken op de websites. Met een wettelijke verplichting voor verhuurders wordt het voor gemeenten makkelijker informatie van het platform te vragen als er wordt geadverteerd zonder registratienummer aangezien gemeenten dan een wettelijke grondslag hebben.

#### **6. Waarom is gekozen voor een wetswijziging?**

Huidige instrumentarium is versnipperd maar wel inzetbaar. Echter, er is geen instrumentarium om inzicht in verhuuradressen te verkrijgen. Het voorstel betreft een combinatie van een wetswijziging en samenwerking met de platforms waardoor de uitvoerbaarheid en doelmatigheid wordt vergroot. Door de wet zo te wijzigen kan een verplichting aan verhuurders worden opgelegd om zich te registreren en daarbij de verplichting om het registratienummer zichtbaar te maken bij een advertentie. Inzicht in adresgegevens is van belang voor meer efficiënte handhaving waarmee de regierol van de gemeente wordt vergroot. Dit is niet te realiseren zonder een wetswijziging.

#### **7. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?**

De wetswijziging waarmee het voor burgers wordt verplicht zich eenmalig te registreren brengt niet alleen een lichte administratieve last voor de burger met zich mee maar ook voor de platforms. De laatste moeten faciliteren dat een gebruiker daadwerkelijk een registratienummer kenbaar kan maken bij de advertentie.

### **B. Wetstechnisch**

#### **8. Welke wet moet worden gewijzigd?**

Huisvestingswet 2014.

#### **9. Welke artikelwijziging is nodig?**

Diverse artikelen van de Huisvestingswet 2014 inzake de woonruimtevoorraadbeheer en bestuursrechtelijke sanctionering worden aangepast.