

LEGAL UPDATE

Gemeentelijke handhaving op toeristische verhuur uitgebreid

Datum: 18 augustus 2021

Op 1 juli 2021 is de volledige [Wet toeristische verhuur van woonruimte](#) in werking getreden. Het merendeel van de wet is overigens sinds 1 januari 2021 al geldend recht. De wet heeft de Huisvestingswet 2014 (Hw) en de Gemeentewet gewijzigd. Het doel van de wetwijziging is het reguleren van de toeristische verhuur van woonruimtes. Sinds de opkomst van websites zoals Airbnb en Booking.com worden er steeds meer woningen voor toeristisch gebruik particulier verhuurd in Nederland. Er was nog weinig toezicht en regulering op toeristische verhuur van woonruimte. De Wet toeristische verhuur van woonruimte geeft gemeenten meer mogelijkheden om te sturen op toeristische verhuur. In deze Legal Update bespreken we de belangrijkste wijzigingen.

Nieuw toepassingskader: regels met het oog op de leefbaarheid van de woonomgeving

Vóór de wetwijziging bood de Hw gemeenten de mogelijkheid om toeristische verhuur te reguleren door middel van een vergunningstelsel. Echter was dit, op grond van Artikel 2 Hw, enkel mogelijk wanneer dit noodzakelijk en geschikt was voor de bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Gemeenten moesten deugdelijk motiveren waarom er sprake was van een dergelijke schaarste. Deze drempel bleek in de praktijk een obstakel.¹

Daarnaast was er behoefte aan duidelijkheid over de precieze afbakening van de bevoegdheid van gemeenten voor de regulering van toeristische verhuur. Zo stelde de gemeente Amsterdam een vergunningplicht in voor toeristische verhuur, met een vrijstelling wanneer verhuurders zich tijdig hadden aangemeld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde dat Amsterdam ten tijde van de invoering van de verordening nog niet bevoegd was om een dergelijke vrijstelling in te voeren en verklaarde de regeling onverbindend.²

Met de wijziging van de Hw wordt het voor gemeenten een stuk gemakkelijker om haar bevoegdheden toe te passen. Naast het schaarste-criterium is, in artikel 2 Hw, ook de mogelijkheid toegevoegd voor de gemeenteraad om regels te stellen betreffende toeristische verhuur van woonruimte als dat noodzakelijk is met oog op de leefbaarheid van de woonomgeving.³ Met dit verruimde toepassingskader kunnen gemeenten gemakkelijker ingrijpen in de woonvoorraad. Gemeenten moeten hierbij wel de afweging blijven maken of de inbreuk noodzakelijk is.⁴

Gereedschap van de gemeente

Hierna worden de verschillende sturingsinstrumenten uit de Wet toeristische verhuur van woonruimte nader besproken.

Registratieplicht

Gemeenten kunnen ervoor kiezen om registratienummers van verhuurders te vorderen.⁵ Verhuurders van een woonruimte voor toeristisch verhuur moet zich eenmalig registreren en vervolgens dit registratienummer bij elke (online) advertentie vermelden. Het is verboden om de woonruimte zonder registratienummer aan te bieden. Wanneer dit verbod overtreden wordt, kan aan de verhuurder een

¹ Kamerstukken II 2019/20, 35 535, nr. 3, par. 2.3.

² ABRvS 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:261.

³ Artikel 2 lid 2 onder b Huisvestingswet 2015.

⁴ ABRvS 29 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1161, m.nt. A. Mazzola.

⁵ Artikel 23a Huisvestingswet 2014.

boete van de derde categorie, maximaal ter hoogte van €8.700, opgelegd worden.⁶ Bestaande verhuurders moeten zich binnen zes maanden na de inwerkingtreding van de gemeentelijke registratieplicht registreren. De registratieplicht zorgt voor inzage welke woonruimtes verhuurd worden en door wie. Dit draagt bij aan de handhaving en de inning van toeristenbelasting.

Wanneer de gemeente een dergelijke registratieplicht heeft geïmplementeerd, geldt er ook een publicatieverbod van advertenties zonder registratienummer op verhuurplatforms.⁷ Deze publicatieban is met de tweede tranche op 1 juli 2021 inwerking getreden, omdat de regeling op grond van de Richtlijn inzake elektronische handel eerst genotificeerd moest worden bij de Europese Commissie.⁸ Hetzelfde geldt voor de informatieplicht uit Artikel 23d Hw die de verhuurplatforms dragen jegens de verhuurder.

Maximaal aantal nachten en eventuele meldplicht

Gemeenten kunnen een maximum stellen aan het aantal nachten dat een woning per jaar beschikbaar is voor toeristische verhuur.⁹ Dit kunnen gemeenten koppelen aan een meldplicht. Bij een meldplicht moet elke verhuring door de verhuurder vooraf gemeld worden bij de gemeente.¹⁰ Bij overschrijding van de maximumtermijn kan de gemeente verbieden dat de woning nog aangeboden wordt op verhuurplatforms.¹¹ Bij overtreding van de maximumtermijn kan de verhuurder worden beboet met een boete uit de vijfde categorie, dit kan oplopen tot €21.750. Bij herhaaldelijke overtreding van het nachtcriterium kan de boete oplopen tot €87.000.¹²

Vergunningplicht

In aanvulling op de registratieplicht kan de gemeente een vergunningplicht instellen. De gemeente kan een wijk of gebied instellen waarin woningen enkel verhuurd mogen worden met een (tijdelijke) vergunning. Wanneer de gemeente dit noodzakelijk acht, kan ze zelfs een maximaal aantal vergunningen per gebied instellen.¹³ Als de gemeente een dergelijk quotum invoert, is er sprake van een schaarse vergunning. Hierbij moet de gemeente een gelijk speelveld creëren. Zo moet bijvoorbeeld de verdelingssystematiek bij schaarse vergunningen worden vastgelegd in de huisvestingsverordening om iedere vorm van willekeur te voorkomen.¹⁴ Overtreding van de vergunningplicht kan een boete uit de vijfde categorie, maximaal €21.750, opleveren. Bij herhaaldelijke overtreding kan dit oplopen tot €87.000.¹⁵

Conclusie

Met de wijziging van artikel 2 Hw en de nieuwe artikelen 23a tot en met 23h van de Hw hebben gemeenten meer mogelijkheden om toeristische verhuur van woningen te reguleren. Vooral het aangepaste artikel 2 Hw zal voor de regulering van toeristische verhuur instrumenteel zijn. De praktijk zal moeten uitwijzen in welke mate gemeenten deze bevoegdheden gaan inzetten.

De eerste voorbeelden zijn er al. Zo heeft de gemeente Amsterdam sinds de wetswijziging een registratieplicht voor toeristische verhuur van woonruimte ingevoerd. Daarnaast kent deze gemeente een nachtcriterium met meldingsplicht van maximaal 30 nachten per kalender jaar en daarbovenop een vergunningplicht voor toeristische verhuur.

Over vijf jaar evalueert de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de doeltreffendheid en de effectiviteit van de wet. Het zal interessant zijn om te zien welke wijzigingen de verandering van de Hw heeft opgeleverd.

⁶ Artikel 35 lid 2 onderdeel b Huisvestingswet 2014.

⁷ Artikel 23a lid 3 Huisvestingswet 2014.

⁸ Staatsblad 2021 230, p. 2.

⁹ Artikel 23b lid 1 Huisvestingswet 2014

¹⁰ Artikel 23b lid 2 Huisvestingswet 2014.

¹¹ Artikel 23e Huisvestingswet 2014.

¹² Artikel 35 lid 2 onder c Huisvestingswet 2014.

¹³ Artikel 23c Huisvestingswet 2014

¹⁴ *Kamerstukken II* 2019/20, 35 535, nr. 3, p. 20.

¹⁵ Artikel 35 lid 2 onder c Huisvestingswet 2014.

Dit is een Legal Update van Merel Holtkamp en Isabelle Kik.

Voor meer informatie:

Merel Holtkamp
+31 30 25 95 521
merelholtkamp@vbk.nl