

MEMORANDUM

Aan:

Van: Pact advocaten LLP

Datum: 2 December 2020

Betreft: Implementatie Wet Toeristische Verhuur

Inleiding

Zoals bekend strekt de Wet Toeristische Verhuur van Woningen (Wtw) tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de regulering van de toeristische verhuur van woonruimte. Aan de gemeente worden verschillende instrumenten gegeven om handhaving mogelijk te maken en indien noodzakelijk de neveneffecten van de toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken. Het wetsvoorstel is op 22 september 2020 aangenomen door de Tweede Kamer en op 6 oktober 2020 ook door de Eerste Kamer.

Het wetsvoorstel is op 18 november 2020 gepubliceerd.

Daarmee zal het wetsvoorstel naar verwachting Het kabinet streeft naar inwerkingtreding van het wetsvoorstel per 1 januari 2021.

Het wetsvoorstel bevat tevens bepalingen die zien op het opleggen van verplichtingen aan platforms waar toeristische verhuur van woonruimte wordt aangeboden. mogelijkheid van het opleggen van verplichtingen aan platforms waar toeristische verhuur van woonruimte wordt aangeboden. Deze verplichtingen zullen pas na het doorlopen van de in de Richtlijn Elektronische handel voorgeschreven notificatieprocedure in werking kunnen treden. Dat betekent dat deze mogelijkheden later in werking zullen treden dan de mogelijkheden om verplichtingen op te leggen aan de aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur.

Vereiste schaarste niet van toepassing

In artikel 2 lid 2 Wtw wordt geregeld dat ook in een gemeente waar geen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte spelen de registratie-, meld- en vergunningplicht voor de toeristische verhuur van woonruimte kan invoeren indien dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Tevens kunnen in de huisvestingsverordening zowel categorieën van woonruimte worden aangewezen met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad als met het oog op het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.



Het is dus van belang dat een schaarsteonderzoek niet nodig is voor het opleggen van regels voor toeristische verhuur en dat deze van toepassing kunnen zijn op het gehele contingent woningen in een gemeente, ongeacht de prijsklasse of op bepaalde categorieën van woonruimten.

Vrijstelling of ontheffing

De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 januari 2020 heeft duidelijk gemaakt dat enkele verbodsbepalingen in de Huisvestingswet 2014 te rigide zijn. Naar aanleiding van de Nota van Wijziging ingediend door de Minister wordt het mogelijk om in de huisvestingsverordening gevallen aan te wijzen waarvoor – eventueel onder voorwaarden – een vrijstelling geldt of ontheffing kan worden verleend van de verboden bedoeld in de artikelen 21 (onttrekkingsvergunning), 22 en het nieuwe 23c (vakantieverhuurvergunning) van de Huisvestingswet 2014. Hiermee is tegemoet gekomen aan de wens van gemeenten om vrijstellingen naar eigen inzicht vorm te geven, wat kan leiden tot vermindering van de kosten verband houdend met het aanvragen van vergunningen.

Onttrekkingsvergunning tegenover Vakantieverhuurvergunning

Uitgangspunt op grond van artikel 21 Huisvestingswet 2014 blijft dat woningonttrekking zonder onttrekkingsvergunning verboden is in het in de huisvestingsverordening aangewezen gebied. Daarnaast wordt het door invoering van de Wtw mogelijk om voor de vormen van toeristische verhuur zoals omschreven in de huisvestingsverordening bepaalde maatregelen te treffen. De onttrekkingsvergunning moet dan ook worden onderscheiden van de vakantieverhuurvergunning die zal worden geïntroduceerd met de Wtw (zie hierna).

Maatregelen op grond van de Wtw

Het wetsvoorstel biedt drie maatregelen die een gemeente (naar keuze) kan nemen. Het betreft een registratieplicht, een meldplicht en een vergunningplicht.

a). Registratieplicht

De gemeente kan verhuurders die hun woning aan toeristen verhuren verplichten om een registratienummer aan te vragen. Dit nummer moet de verhuurder vermelden bij elke advertentie op platforms zoals Airbnb, Booking.com en Expedia. De verplichting voor platforms om alleen advertenties te publiceren die zijn voorzien van een registratienummer, moet eerst nog door de Europese Commissie worden getoetst. Pas daarna kan dit onderdeel van de wet inwerking treden.

b). Meldplicht

Vervolgens kan de gemeenteraad bepalen dat een woonruimte een maximaal aantal nachten per jaar toeristisch verhuurd mag worden en kan daarbij een meldplicht per verhuring instellen. Het doel is dat de gemeenten zo meer zicht hebben op het aantal nachten per jaar dat een bepaalde woonruimte daadwerkelijk wordt verhuurd. Zodra de gemeente signaleert dat het maximaal aantal dagen is bereikt kan zij het verhuurplatform verzoeken de woning op niet 'boekbaar' te zetten.



Blijkens de Memorie van Toelichting geldt deze maatregel alleen voor gebieden waar een concentratie van toeristische verhuur van woonruimte plaatsvindt en dit ernstige ongewenste neveneffecten heeft voor de woningvoorraad of leefbaarheid. In die gevallen kan het noodzakelijk zijn om naast een registratieverplichting ook een kwantitatieve beperking op te leggen.

c). Vergunningsplicht

Tot slot kunnen gemeenten een vergunningplicht invoeren op grond van het nieuwe artikel 23c. Hierbij is niet uitgesloten dat er een beperking kan worden gesteld op de afgifte van het aantal vergunningen (quotum), doch uit de memorie van toelichting blijkt dat hiervan alleen in uitzonderlijke situaties een beperking kan worden ingesteld (en dit volgt ook uit Europees recht). Uitsluitend indien een registratieplicht geldt, kan een vergunningsplicht worden ingevoerd.

De gemeenteraad kan bovendien bepalen dat in geval de aanbieder herhaaldelijk de bij huisvestingsverordening aan toeristische verhuur gestelde eisen overtreedt, een verhuurverbod kan worden opgelegd voor ten hoogste één jaar.

Elektronische aanvraag

Om de administratieve lasten voor aanvragers van een vergunning zo laag mogelijk te houden, wordt hen de mogelijkheid geboden om vereiste handelingen met betrekking tot vakantieverhuur (melding, registratie, aanvraag vergunning) te verrichten via elektronische weg¹.

In het voorgestelde artikel 23d, tweede lid, is opgenomen dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld omtrent de inrichting van het registratiesysteem. Hierin zal onder meer geregeld worden dat de registratie digitaal, laagdrempelig en kosteloos moet plaatsvinden en dat het registratienummer elektronisch en direct wordt verstrekt.

De AMvB waarin de inrichting van dit systeem wordt geregeld is nog in voorbereiding.

Overgangsrecht

Tot slot zal naar aanleiding van de Nota van Wijziging worden bepaald dat de reeds bestaande regels uit de huisvestingsverordening die zien op de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur pas één jaar na inwerkingtreding van de Wtwv zullen vervallen.

¹ De weg van de elektronische aanvraag wordt *en passant* ook opengesteld voor aanvragen van een onttrekkingsverguuning



Stappenplan

In het kader van wijziging van de lokale Huisvestingsverordening dient de Gemeenteraad de volgende afwegingen te maken:

1. Is uit het oogpunt van (1) schaarste of (2) leefbaarheid regulering van vakantieverhuur noodzakelijk?
2. Zo ja, hoe kan dat onderbouwd worden?
3. Dient er een onderscheid gemaakt te worden tussen wijken / buurten?
4. Dient er een onderscheid gemaakt te worden tussen verschillende woningtypes?
5. Is het noodzakelijk en wenselijk om te werken met een registratieplicht van vakantieverhuur?
6. Is het noodzakelijk en wenselijk om te werken met een meldplicht?
7. Is het noodzakelijk en wenselijk om te werken met een vergunningplicht?
8. Is het wenselijk om op voorhand middels ontheffingen af te wijken van de noodzaak van registratie, meldplicht of vergunningplicht?
9. Is het wenselijk om de platforms (na inwerkingtreding van de betreffende bepalingen in de wet) te verplichten gebruik te maken van het registratiesysteem?
10. Welke sancties worden opgelegd bij overtreding?
11. Hoe kan het elektronisch systeem worden ingericht?
12. Welke koppelingen worden gemaakt ten aanzien van de heffing van Toeristenbelasting
13. Hoe wordt handhaving vormgegeven.
14. Wat is de relatie tussen het planologisch spoor en het spoor op grond van de Huisvestingswet 2014.