



Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. de Minister, Mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum
3 september 2020

Onderwerp
Reactie op consultatie 'besluit registratiesysteem toeristische verhuur'

Ons kenmerk
DSO/10018807
Contactpersoon
Karoline Poorter
Dienst
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling
Wonen
Telefoonnummer
06 23 90 48 67
E-mailadres
karoline.poorter@denhaag.nl

Geachte mevrouw Ollongren,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het besluit 'registratiesysteem toeristische verhuur', zoals dit door u ter consultatie is aangeboden. Wij doen dit puntsgewijs.

1. **Definitie voor *aanbieder* ontbreekt; aanvullen definitie voor *aanvrager* en definiëren *aanbieden*:**

In het wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte en in het ter consultatie voorliggende besluit, worden verschillen termen gebruikt zoals *aanvrager*, *aanbieder*, in *gebruik geven* en *verhuren*. Hierdoor ontstaat bij ons de indruk dat u van mening bent dat toeristische verhuur opgeknipt kan worden in verschillende handelingen. En dat bij deze verschillende handelingen ook verschillende personen betrokken kunnen zijn. te weten iemand die:

- het registratienummer *aanvraagt*;
- de woning *aanbiedt*;
- de woning *verhuurt*;
- de woning *in gebruik geeft*.

Afgezien van de term 'aanvrager' ontbreken echter definities, of verwijzingen naar definities zoals die zijn vastgelegd in andere wetgeving voor de gebruikte termen. Hierdoor is het verwarrend wat precies onder de gebruikte termen wordt verstaan en wie precies aanspreekbaar is. Dat bemoeilijkt de handhaving.

Zoals het wetsvoorstel en het besluit voor het registratiesysteem nu zijn vormgegeven, krijgen gemeenten alleen de gegevens van degene die het registratienummer *aanvraagt*. Volgens het wetsvoorstel wordt dit nummer aangevraagd door de degene die een woonruimte *aanbiedt* voor toeristische verhuur (zie artikel 23a lid 2 van het wetsvoorstel).

Dat betekent dat aanvrager en aanbieder dezelfde persoon moeten zijn. Dat is helder, maar de definitie voor de term *aanvrager* zou ons inziens duidelijker kunnen worden geformuleerd om verwarring te voorkomen.

Voorstel 1:

In het besluit de definitie voor aanvrager in artikel 1 onder a aanvullen met *en die tevens de woonruimte voor toeristische verhuur aanbiedt*;

Wij zijn van mening dat het *aanbieden* van woonruimte voor toeristische verhuur geschaard kan worden onder het verhuren/in gebruik geven van woonruimte voor toeristische verhuur.

Verzoek 1:

Als u niet bereid bent om *aanbieden* te scharen onder *verhuur* verzoeken wij u gemeenten in dit besluit de mogelijkheid te geven in hun Huisvestingsverordening de term *aanbieden* nader te definiëren. Daarbij gaan we ervan uit dat *in gebruik geven* hetzelfde is als *verhuren* (in aansluiting op boek 7 van het Burgerlijk Wetboek).

Zonder definitie of uitspraak over wat verstaan moet worden onder de term *aanbieden*, kunnen uitvoeringsproblemen in de handhaving van de registratieplicht ontstaan. Er geldt volgens het wetsvoorstel (artikel 23 a, lid 1) immers een verbod op het zonder registratienummer *aanbieden* van woonruimte voor toeristische verhuur.

2. **Tegengaan van misbruik door in het besluit te regelen dat de aanvrager bij het aanvragen van een registratienummer verklaart dat de eigenaar toestemming heeft gegeven voor de aanvraag voor een registratienummer voor toeristische verhuur van de woonruimte:**

Indien bij een overtreding van de regels voor toeristische verhuur de overtreder niet opgespoord kan worden, dan zal men in de praktijk uitkomen bij de eigenaar van het pand. De eigenaar zal dan aangeven dat hij niet op de hoogte was van de aanvraag van een nummer voor het aanbieden van zijn woonruimte voor toeristische verhuur en dat hij daarom niet aangesproken kan worden op zijn zorgplicht. De eigenaar heeft immers niet de 'tools' om die zorgplicht in te vullen. Bij advertenties op platformen voor toeristische verhuur staan immers geen adressen. En welk adres er achter een registratienummer schuilgaat, weet alleen de gemeente. Sterker nog, de eigenaar zou de gemeente en de overheid ervan kunnen betichten dat zij meewerken aan het buiten zijn zicht om mogelijk maken dat een huurder van zijn pand meer verdient aan zijn woning door inkomsten uit toeristische verhuur dan dat de eigenaar vraagt aan huur.

Vanuit Den Haag zullen wij altijd als er een registratienummer is aangevraagd de eigenaar van het pand hiervan bericht geven. Dit zullen we om meerdere redenen doen, te weten:

- bescherming van de eigenaar, doordat hij zicht krijgt op wat er met zijn pand gebeurt en kan aangeven of hij het daar wel of niet mee eens is. Hierdoor kan de eigenaar beter voldoen aan zijn zorgplicht;
- op het moment dat een pand wisselt van eigenaar, zal de eigenaar de nieuwe eigenaar op de hoogte moeten brengen van het gegeven dat het pand toeristische wordt verhuurd;
- handhaafbaarheid indien er overtreding van de regels voor toeristische verhuur plaatsvindt en de overtreder niet opgespoord kan worden;
- door nergens in het proces iemand de 'controle' te geven over of verantwoordelijk te maken voor het ordentelijk gebruik van de woonruimte in het geval van toeristische verhuur, is er uiteindelijk ook niemand aan te spreken. Zelfs in het geval dat een gemeente als regel stelt dat toeristische verhuur van een woonruimte alleen mag plaatsvinden door de hoofdbewoner van die woonruimte, dan nog maakt de onzuiverheid en vrijblijvendheid van de RNI en BRP het gemakkelijk voor kwaadwillenden om stromannen in te zetten of goedwillende eigenaren op te lichten. Daarom is het noodzakelijk om de geldigheid van het registratienummer afhankelijk te maken van toestemming van de eigenaar.

Voorstel 2:

Aan artikel 3, lid 2 als c toevoegen: *een expliciete vermelding dat de aanvrager het nummer aanvraagt met toestemming van de eigenaar van de woonruimte.*

Op deze manier ontstaat er de mogelijkheid voor de eigenaar om juridische stappen te ondernemen tegen degene die zijn woonruimte zonder zijn goedkeuring aanbiedt voor toeristische verhuur.

Omdat er volgens de wet geen voorwaarden aan de verstrekking van een registratienummer gesteld mogen worden, is het noodzakelijk dat gemeenten, naar aanleiding van de berichtgeving aan de eigenaar, in de aard van de reactie van de eigenaar kunnen handelen.

Voorstel 3:

Een grond voor vernietiging/ongeldig verklaring van het registratienummer toevoegen aan het besluit indien bij controle/navraag door de gemeente blijkt dat de eigenaar geen toestemming heeft gegeven voor het aanvragen van een registratienummer voor toeristische verhuur van zijn woonruimte.

3. In het besluit regelen dat de aanvrager bij het aanvragen van een registratienummer verklaart dat hij tevens de aanbieder is:

De inhoud van artikel 23a, lid 2, van het wetsvoorstel waarin gesteld wordt dat de aanvrager degene is die de woonruimte aanbiedt, brengt met zich mee dat bij ontvangst van een aanvraag voor een registratienummer moet worden beoordeeld of de aanvrager ook de aanbieder van de woonruimte is. Het registratienummer wordt immers verstrekt aan de aanbieder en niet aan een willekeurig (rechts)persoon.

Voorstel 4:

Aan artikel 3, lid 2 als d toevoegen: *een expliciete vermelding dat de aanvrager van het registratienummer tevens de aanbieder van de woonruimte is.*

Voorstel 5:

Om meer duidelijkheid te krijgen over de aanvrager stellen wij voor om aan artikel 3 lid 2 onder a toe te voegen: *zijn telefoonnummer*.

4. **Een registratienummer is alleen van toepassing op woonruimte; opnemen nieuw artikel of opnemen grond voor het vernietigen/ongeldig verklaren van een registratienummer:**

Op platformen zoals Airbnb staat ook aanbod dat geen woonruimte is (vooral hotelkamers). Het staat platformen vrij om divers aanbod op hun website te tonen. Een registratienummer bij aanbod anders dan woonruimte zou echter niet mogelijk moeten zijn, omdat de wet expliciet aangeeft dat het registratienummer van toepassing is op toeristische verhuur van *woonruimte*. In het proces om te komen tot regelgeving voor toeristische verhuur, is platformen gevraagd of zij bereid zijn advertenties die geen woonruimte betreffen duidelijk kenbaar te laten zijn. Dat zouden zij kunnen doen door te zorgen dat in de advertentie de nodige gegevens staan vermeld die leiden tot het adres van bijvoorbeeld het hotel. Op die manier wordt onnodige lastendruk voor gemeenten voorkomen als zij op zoek zouden gaan naar advertenties voor woonruimte waarbij geen registratienummer staat vermeld. Eventueel kan in de procedure voor de aanvraag van het registratienummer worden opgenomen dat de aanvrager moet aangeven of hij van plan is een woonruimte of een andere ruimte dan woonruimte aan te bieden. Waarbij een vinkje in het vakje voor andere ruimte tot de mededeling leidt dat er geen registratienummer verstrekt kan worden.

Voorstel 6:

Een nieuw artikel x opnemen in het besluit, luidend: *Er wordt geen registratienummer verstrekt indien geen sprake is van een woonruimte*.

Voorstel 7:

Indien u niet bereid bent mee te gaan in voorstel 6 stellen wij voor om een grond voor vernietiging/ongeldig verklaring van het registratienummer toe te voegen aan het besluit indien een registratienummer is aangevraagd voor een pand dat geen woonruimte is.

5. **Uitdrukkelijk opnemen dat gemeenten door het registratiesysteem zicht krijgen op het aan te bieden adres:**

In artikel 4 lid 1 staat niet expliciet vermeld dat gemeenten door het registratiesysteem zicht krijgen op het aangeboden adres. Dat staat alleen in de toelichting. Wij vragen ons af waarom dit niet in artikel 4 lid 1 staat opgenomen? In artikel 3 lid 2 onder b staat namelijk dat het adres van de woonruimte die voor toeristische verhuur in gebruik gegeven gaat worden, opgegeven moet worden indien dat afwijkt van het adres van de aanvrager. Wetstechnisch lijkt het ons beter als deze toevoeging in een artikel wordt opgenomen.

Voorstel 8:

Aan artikel 4 lid 1 eerste zin toevoegen: *en het aan te bieden adres*.

6. Vernietigingstermijn gegevens registratieplicht:

In de toelichting van het besluit staat het volgende aangegeven: *“De gegevens van de registratieplicht worden bewaard zolang de aanbieder zich niet uitschrijft op het aangeboden adres of als de aanbieder verzoekt zijn gegevens te verwijderen omdat de woonruimte niet meer wordt aangeboden. In die gevallen dient de gemeente de gegevens te verwijderen binnen vier weken.”*

In de wet is ook geregeld dat gegevens van de registratieplicht gebruikt mogen worden voor het innen van toeristenbelasting. Belastinggegevens hebben een minimale bewaartermijn die in strijd kan zijn met vernietiging binnen 4 weken.

Verzoek 2:

Wij vragen de minister in het besluit duidelijk aan te geven dat van de termijn van 4 weken afgeweken kan worden in verband met verplichte bewaartermijnen voor bijvoorbeeld belastinggegevens.

7. Regelen dat persoonsgegevens ook gebruikt mogen worden voor handhaving van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

Het (laten) gebruiken van woonruimte ten behoeve van toeristische verhuur kan in strijd zijn met de Huisvestingsverordening, maar ook met het bestemmingsplan. Afhankelijk van de lokale regels in een bestemmingsplan kan dergelijk gebruik namelijk kwalificeren als het verstrekken van logies (bieden van nachtverblijf) en daardoor verboden zijn in een woonfunctie. Het kan echter ook zijn dat lokaal is geregeld dat het gebruik voor toeristische verhuur onder bepaalde voorwaarden wel is toegestaan binnen een woonfunctie. Bestemmingsplan en Huisvestingsverordening hebben voor wat betreft de handhaving van het gebruik van een woonruimte raakvlakken met elkaar.

Voorstel 9:

Regelen dat persoonsgegevens die zijn verkregen voor het aanvragen van een registratienummer ook gebruikt mogen worden voor handhaving op grond van de Wabo.

8. Gevolgen van overdracht van een woonruimte of verhuizen van de huurder:

In het besluit staat bij de toelichting op het registratienummer dat het afgegeven registratienummer is gekoppeld aan het aan te bieden adres én de aanbieder en derhalve niet overdraagbaar is.

Voorstel 10:

In het besluit zou ons inziens daarom het volgende opgenomen moeten worden:
Indien de eigenaar van een woonruimte degene is die het registratienummer voor de betreffende woonruimte heeft aangevraagd en deze eigenaar de woonruimte overdraagt aan een nieuwe eigenaar, dan komt het registratienummer van rechtswege te vervallen.


Indien de huurder van een woonruimte degene is die het registratienummer voor de betreffende woonruimte heeft aangevraagd en deze verhuist uit de woning, dan komt het registratienummer van rechtswege te vervallen.

9. Evaluatietermijn Wet toeristische verhuur van woonruimte:

Toeristische verhuur van woonruimte heeft zich de afgelopen jaren stormachtig ontwikkeld en staat nog steeds volop in de belangstelling. In hoeverre de handhaving efficiënt en effectief uitgevoerd kan worden en in hoeverre platformen meewerken aan een goede werking van het registratiesysteem, is niet op voorhand te zeggen. Daarom moet op zo kort mogelijke termijn duidelijk worden hoe de wet in de praktijk werkt. Den Haag pleit er dan ook voor de wet binnen twee of drie jaar te evalueren en hiertoe artikel 52 van het wetsvoorstel aan te passen.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris a.i.,

de burgemeester,



Ilma Merx



Jan van Zanen