

**Reactie Booking.com op Consultatie wijziging Wet toeristisch verhuur:  
naar een evenwichtig en effectief regelgevingskader  
Amsterdam, 24 december 2024**

We verwelkomen de mogelijkheid bij te dragen aan de publieke consultatie over de voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingswet 2014 en het Besluit registratie toeristisch verhuur. Deze wijzigingen om de Nederlandse wetgeving aan te laten sluiten op de nieuwe Europese verordening voor datadeelplicht voor kortetermijnverhuur (EU STRR), zijn een belangrijke stap naar meer transparantie, en uniformiteit in de sector van toeristisch verhuur van woningen in Nederland en de Europese Unie (EU).

**In het kort onze aanbevelingen voor het wetsvoorstel wijziging Wet toeristisch verhuur:**

- 1) **Harmoniseer de nalevingstermijnen:** Het is van belang de door de EU STRR vastgestelde toepassingstermijnen te hanteren in de wijziging van de Wet toeristisch verhuur. De EU STRR voorziet specifiek in een uitgestelde toepassingsdatum van 20 mei 2026 (overweging 34), om belanghebbenden - inclusief lidstaten, online platforms en verhuurders - in staat te stellen zich aan de nieuwe vereisten aan te passen.
- 2) **Waarborg coherentie met de EU STRR:** We adviseren in de implementatiewetgeving direct te verwijzen naar relevante bepalingen, om onnodige duplicaties en tegenstrijdigheden in interpretatie te voorkomen. Dit bevordert (juridische) duidelijkheid voor verhuurders, online platforms en gemeenten en zorgt ervoor dat regelgeving consistent wordt toegepast binnen de EU.

We hopen dat onze suggesties bijdragen aan het verder verfijnen van de voorgestelde wijzigingen en aan de ontwikkeling van een evenwichtig en effectief regelgevingskader voor toeristisch verhuur in Nederland en de EU.

**Naar een evenwichtig en effectief regelgevingskader voor toeristisch verhuur**

Booking.com verwelkomt de EU STRR en staat volledig achter de doelstellingen ervan. De invoering is een belangrijke stap naar een eerlijke, transparante en goed gereguleerde sector van toeristisch verhuur van woningen in Europa. De verordening schetst bovendien duidelijk de verantwoordelijkheden van alle belanghebbenden - lokale autoriteiten, verhuurders en online platforms. Het biedt een eenduidig kader voor lidstaten om gestandaardiseerde, effectieve registratiesystemen in te richten en dataverzameling en -deling met online platforms zoals Booking.com te faciliteren.

Daarnaast hanteert de EU STRR een evenwichtige en pragmatische aanpak en ondersteunt de ontwikkeling van proportionele regelgeving binnen het EU-recht. Wij veronderstellen dat deze

verordening het vertrouwen van belanghebbenden zal bevorderen en bovendien een verantwoorde ontwikkeling van de sector van toeristisch verhuur van woningen in de EU zal ondersteunen.

In deze reactie delen we graag een aantal inzichten en suggesties om de Nederlandse overheid te ondersteunen bij de ontwikkeling van een robuuste aanpak die verantwoord toerisme stimuleert, de beschikbaarheid van woningen waarborgt en bijdraagt aan een duurzaam evenwicht tussen leefbaarheid, stedelijke dynamiek en toeristische groei op de lange termijn.

### **Onze suggesties voor een effectief regelgevingskader**

We waarderen de vooruitstrevende aanpak van de Nederlandse overheid om de nationale wetgeving in overeenstemming te brengen met de EU STRR. Dit zorgt voor duidelijke regels en stelt Nederland in staat om kaders te stellen voor de geharmoniseerde aanpak die alle belangen - van lokale overheden, verhuurders en reizigers, in balans brengt. Consistente regels creëren bovendien een gelijk speelveld voor alle betrokken partijen.

### **Concrete aanbevelingen voor het verbeteren van de voorgestelde wijzigingen:**

- 1) **Harmoniseer de nalevingstermijnen:** We raden aan de inwerkingtreding en toepassing van de EU STRR per 20 mei 2026 te handhaven. Dit biedt voldoende tijd voor lokale autoriteiten, online platforms en verhuurders om zich voor te bereiden op de nieuwe vereisten en hun systemen aan te passen. Dit zorgt daarnaast voor een consistente en gecoördineerde aanpak in alle lidstaten en helpt juridische onzekerheden te beperken. Het is belangrijk dat alle betrokken partijen deze termijn respecteren om een soepele overgang en naleving van de nieuwe regelgeving te waarborgen.

Nationale bepalingen die maatregelen opleggen ten gevolge van de EU STRR, zoals 'compliance-by-design' of datadelingsverplichtingen, vóór deze datum zijn in onze optiek niet in lijn met de heldere intentie van de wetgeving en kunnen onnodige juridische en praktische uitdagingen creëren, bijvoorbeeld:

- **Ontwerpwijziging Huisvestingswet 2014:** ondanks het feit dat er geen specifieke datum vermeld staat in de wet, suggereert de memorie van toelichting een toepassingstermijn tussen 1 januari 2026 en 20 mei 2026, in plaats van vanaf 20 mei 2026 zoals voorgeschreven in de EU STRR.
- **Ontwerpwijziging Besluit Toeristisch Verhuur:** de voorgestelde zes maanden transitieperiode na inwerkingtreding is mogelijk in strijd met de directe toepassing van de EU STRR, die van toepassing is vanaf 20 mei 2026 om belanghebbenden voldoende tijd te geven om zich voor te bereiden.

Wij raden aan alle verplichtingen onder de EU STRR te handhaven vanaf 20 mei 2026, in lijn met de doelstellingen en tijdlijnen van de verordening.

- 2) **Waarborg coherentie met de EU STRR:** EU verordeningen zijn rechtstreeks van toepassing in alle lidstaten en moeten, volgens het beginsel van de voorrang van Gemeenschapsrecht, worden nageleefd zoals ze zijn opgesteld. Voor waarborging van de praktische uitvoering van de verordening, is het belangrijk niet van de EU STRR af te wijken en direct naar bepalingen in de verordening te verwijzen. Dit voorkomt onnodige duplicaties en zorgt voor juridische samenhang, aangezien het reproduceren van verplichtingen met andere bewoordingen ambiguïteit of interpretatieverschillen kan veroorzaken.

Wij zijn dan ook van mening dat elke afwijking van de bepalingen van de EU STRR, indien mogelijk, vermeden dient te worden. In alle bepalingen waar geen bevoegdheid bestaat van lidstaten raden we aan te verwijzen naar de EU STRR in plaats van de bepalingen over te nemen, zodat de consistente toepassing ervan kan worden gegarandeerd. In de voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingswet 2014 en het Besluit registratie toeristisch verhuur vinden we enkele voorbeelden en opties om direct te verwijzen naar de EU STRR:

- **Artikel 23a(4) Ontwerpwijziging Huisvestingswet 2014/Artikel 5a(a) ontwerpwijziging Besluit registratie toeristisch verhuur versus Artikel 5(4) EU STRR** inzake informatie die door verhuurder moet worden verstrekt. De EU STRR schrijft voor dat informatie alleen moet worden bijgewerkt wanneer er sprake is van een 'wezenlijke verandering' in de situatie. Daarentegen lijkt de nationale voorgestelde bepaling een lagere drempel te hanteren, waarbij updates vereist zijn indien feitelijke omstandigheden daartoe aanleiding geven.
- **Artikel 23(f)(4) Ontwerpwijziging Huisvestingswet 2014 versus Artikel 4(6) en overweging 10 EU STRR** inzake registratieprocedures. De voorgestelde wetswijziging staat gemeenten toe om verhuurders een vergoeding in rekening te brengen voor het offline aanvragen van een registratienummer. Echter, in tegenstelling tot de EU STRR, wordt er niet voorgeschreven dat dergelijke kosten beperkt moeten blijven tot de werkelijke kosten van de administratieve procedure.
- **Artikel 23j(3) Ontwerpwijziging Huisvestingswet 2014 versus Artikel 12(2) EU STRR** inzake toegang tot gegevens. De EU STRR beperkt de doeleinden van gegevensdeling door online platforms met bevoegde autoriteiten via het centraal digitaal toegangspunt. De voorgestelde bepaling lijkt deze doeleinden te herhalen en uit te breiden, waardoor gegevensdeling voor bredere, niet-gespecificeerde redenen mogelijk wordt.

Ten slotte introduceert de ontwerpwijziging potentiële overlap/inconsistenties in de definities, bijvoorbeeld:

- **'Eenheden'** - Artikel 4(2) EU STRR stelt dat lidstaten een registratieverplichting kunnen opleggen aan **'eenheden'**, een term die is gedefinieerd in Artikel 3(1) EU STRR. In de ontwerpwijziging Wet is de term eenheid niet gedefinieerd. In plaats daarvan wordt gesteld dat registratienummers van toepassing zijn op 'woonruimtes'.
- **'Dienst voor kortetermijnverhuur van accommodatie'** - is een term die niet is opgenomen in de ontwerpwijziging. Hoewel de EU STRR toestaat dit concept verder te

definiëren in nationale wetgeving, verwijst de ontwerpwijziging alleen naar 'toeristisch verhuur' zonder een juiste verwijzing naar Artikel 3(4) EU STRR. Dit kan juridische onzekerheid creëren met betrekking tot de toepasselijkheid van verplichtingen uit de EU STRR.

Om inconsistentie te voorkomen, stellen we voor een algemene verwijzing te maken naar de definities die al in de EU STRR zijn opgenomen en alleen de definities te behouden in de ontwerpwijziging die echt op nationaal niveau moeten worden aangevuld.

**Bij Booking.com zetten we ons in voor het verantwoord voortbestaan van de toeristisch verhuur van woningen. We willen ervoor zorgen dat ons platform voordelen biedt voor verhuurders, gasten, lokale gemeenschappen en autoriteiten. Het is daarbij belangrijk de economische voordelen van kortetermijnverhuur te benutten met oog voor de leefbaarheid in buurten en beschikbaarheid van woningen. We kijken er naar uit constructief bij te dragen aan de ontwikkeling van een bloeiende en verantwoorde toerisme sector die zowel aansluit bij Europese als nationale beleidsdoelen.**