



Internetconsultatie wijziging huisvestingswet 2014 en besluit toeristische verhuur van woonruimte in verband met de Europese verordening kortetermijn verhuur

HomeExchange maakt graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de internetconsultatie over de wijziging van de Huisvestingswet 2014 en het Besluit toeristische verhuur van woonruimte. De voorgestelde wetswijziging beoogt de uitvoering van de EU-verordening kortetermijnverhuur (EU-STR) met betrekking tot dataverzameling en -deling.

Hoewel wij het belang van regulering van commerciële vakantieverhuur begrijpen, zijn wij van mening dat huizenruil, een niet-commerciële en gastvrije vorm van vakantie vieren, niet onder deze wet zou moeten vallen.

1. Huizenruil is een niet-commerciële activiteit

Huizenruil is een gastvrije manier van reizen waarbij particulieren hun woning tijdelijk met elkaar ruilen, zonder enig financieel gewin. In tegenstelling tot commerciële platforms waar verhuurders inkomsten genereren door hun woning aan toeristen te verhuren, draait huizenruil om wederkerigheid en gemeenschapszin. Er zijn twee mogelijkheden om gebruik te maken van huizenruilen: een directe, of een indirecte ruil. Bij een indirecte ruil maakt HomeExchange gebruik van een puntensysteem waarmee een lid punten kan verdienen door zijn woning beschikbaar te stellen zonder directe ruil. Deze punten kunnen vervolgens worden gebruikt om bij een ander lid te verblijven. Dit verandert echter niets aan het niet-commerciële karakter van huizenruil: de punten hebben geen geldwaarde en kunnen niet worden omgezet in inkomsten. Deze punten kunnen enkel worden gebruikt om te verblijven bij andere leden.

In tegenstelling tot andere platforms:

- Is er bij huizenruil geen financiële transactie tussen huiseigenaren en gasten.
- Zijn de meeste woningen (+95%) op HomeExchange primaire woonhuizen.
- Worden woningen gemiddeld slechts 19 dagen per jaar geruild, wat geen impact heeft op de woningmarkt.
- Bestaan 90% van de uitwisselingen uit maximaal vier gasten – veelal gezinnen of koppels, zonder overlast.
- Heeft HomeExchange geen belang bij zo veel mogelijk verhuur: het verdienmodel is gebaseerd op een jaarlijkse lidmaatschapsbijdrage (€160), niet op het aantal verblijven.

2. De wet toeristische verhuur en de mis-interpretatie van huizenruil

De Wet toeristische verhuur, zoals die sinds 1 januari 2021 van kracht is, biedt gemeenten instrumenten om toeristische verhuur te reguleren in gebieden waar aantoonbare leefbaarheidsproblemen of woningtekorten spelen. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld een registratie-, meld- of vergunningsplicht invoeren, maar moeten daarvoor aantonen dat deze maatregelen noodzakelijk en proportioneel zijn.

Deze beperkingen dreigen nu op woningruil te worden toegepast. Echter, woningruil is geen commerciële activiteit en heeft geen nadelige effecten op de woningmarkt.

Het gelijkstellen van huizenruil aan commerciële vakantieverhuur zal leiden tot een overstap van gebruikers naar commerciële platforms. De beperkingen zijn dan op beide platformen gelijk, maar op commerciële platforms kunnen zij wél geld verdienen. In Amsterdam hebben we reeds enkele gevallen gezien van HomeExchange-gebruikers die bewust de overstap maken naar meer traditionele commerciële vakantieverhuurplatformen. Dit druist in tegen het beoogde effect van de wet op korte termijn verhuur en ondermijnt de doelstellingen.

3. Internationale benadering: Nederland staat alleen

Nederland dreigt met deze wet een uitzonderingspositie in te nemen binnen Europa. Andere landen erkennen het fundamentele verschil tussen huizenruil en commerciële vakantieverhuur en hebben expliciet besloten huizenruil uit te sluiten van regulering:

- Berlijn erkent huizenruil als een manier om massatoerisme te beperken en heeft huizenruil volledig vrijgesteld van regulering.
- Schotland reguleert alleen toeristische accommodaties die "in the course of business" worden verhuurd, waarmee huizenruil feitelijk wordt vrijgesteld.
- Frankrijk en Madrid hanteren een definitie van "short-term rental services" die huizenruil uitsluit van regelgeving.

Het reguleren van huizenruil in Nederland zou niet alleen een onnodige administratieve last opleveren, maar zou ook afwijken van de Europese aanpak, waarin huizenruil als een niet-commerciële en laagdrempelige reisoptie wordt erkend.

Conclusie: vrijstelling voor huizenruil is noodzakelijk

De Wet toeristische verhuur is bedoeld om excessen op de woningmarkt en overlast door toeristische verhuur te reguleren. De problemen die hiermee worden aangepakt – zoals woningonttrekking, overlast en het verdienen aan vakantieverhuur – zijn niet van toepassing op huizenruil.

Wij verzoeken daarom dringend om huizenruil expliciet uit te sluiten van de voorgestelde wetswijziging. Dit zorgt ervoor dat deze laagdrempelige, inclusieve en niet-commerciële vorm van reizen toegankelijk blijft voor iedereen, zonder onnodige regelgeving.

Door huizenruil gelijk te stellen aan commerciële vakantieverhuur wordt een verkeerde en onrechtvaardige boodschap afgegeven. Dit kan ertoe leiden dat gezinnen en individuen die graag op een authentieke, gastvrije manier reizen, worden ontmoedigd en beperkt in hun mogelijkheden.

Wij roepen het ministerie op om de juiste keuze te maken: erken het onderscheid tussen huizenruil en commerciële verhuur en zorg ervoor dat deze waardevolle en niet-commerciële reisvorm niet onterecht wordt beperkt.