



**Reactie Airbnb op consultatie wijziging Huisvestingswet 2014 en het Besluit
registratie toeristische verhuur
9 januari 2025**

Airbnb verwelkomt het streven van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om de Huisvestingswet 2014 en het Besluit registratie toeristische verhuur af te stemmen op de Europese verordening (EU) 2024/1028 van het Europees Parlement en de Raad betreffende het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot diensten voor kortetermijnverhuur van accommodaties (hierna “EU STR”). Airbnb maakt graag gebruik van de mogelijkheid om op het voorstel te reageren.

De aanbevelingen van Airbnb ten aanzien van de voorgestelde wijzigingen worden hieronder uiteengezet. We geloven dat deze aanbevelingen bijdragen aan een aanscherping en verduidelijking van het wetsvoorstel, waardoor aansluiting bij EU-wetgeving beter gewaarborgd wordt en een gebalanceerd kader wordt gecreëerd dat zowel gemeenten, platforms als hosts ten goede komt.

Airbnb wil de Nederlandse regering en in het bijzonder de betrokken ministeries bedanken voor hun inzet om de EU STR op een zorgvuldige wijze in Nederland te implementeren, alsook hun inzet voor het transparante wetgevingstraject.

Algemene overwegingen over de regels voor kortetermijnverhuur in Nederland

Airbnb staat voor duurzame groei van toerisme, zowel in Nederland als daarbuiten. We geloven dat de duurzame ontwikkeling van kortetermijnverhuur kansen biedt voor Nederland en zijn inwoners. Het biedt lokale gemeenschappen in alle twaalf provincies een onmisbaar aanvullend inkomen. Hoewel beperkt tot enkele hotspots, erkennen we dat de concentratie van toeristenstromen – seizoensgebonden en lokaal – uitdagingen kan veroorzaken in bepaalde buurten.

Airbnb pleit voor eenvoudige, eerlijke en proportionele regels, in overeenstemming met EU-wetgeving, om uitdagingen op passende wijze aan te pakken, waarbij huisvesting wordt beschermd terwijl toerisme mogelijk blijft ten

behoefte van de lokale bewoners en ondernemers. Met andere woorden, lokale regels voor kortetermijnverhuur moeten zorgen voor de juiste balans tussen het waarborgen van zowel de leefbaarheid voor bewoners als de economische voordelen van toerisme voor lokale gemeenschappen.

Alleen doelgerichte, datagedreven beleidsmaatregelen zorgen ervoor dat regelgeving voor kortetermijnverhuur de gewenste resultaten kan bereiken. In dit opzicht zijn we van mening dat burgers die hun woning incidenteel aan bezoekers verhuren, met name de plek waar zij zelf wonen, oftewel hun hoofdverblijf, de vrijheid moeten hebben om dit te doen. Het incidenteel verhuren van iemands woning heeft geen langetermijnpact op de woningmarkt; dergelijke activiteiten helpen bewoners juist om de stijgende kosten van levensonderhoud in Nederland het hoofd te bieden.

In dezelfde lijn stellen we dat effectieve regels voor kortetermijnverhuur per buurt moeten worden aangepast, op basis van data-gedreven analyses. Zo kan het proportioneel en gerechtvaardigd zijn om toeristenstromen te beperken in het stadscentrum van Amsterdam, met een grote concentratie van hotels en bezoekers, waaronder veel dagjesmensen. Echter, in minder toeristische gebieden zou de regulering flexibeler en evenwichtiger moeten zijn om het positieve effect van de spreiding van toerisme op lokale ondernemers, midden- en kleinbedrijf en op de bredere lokale gemeenschappen te erkennen en te ondersteunen.

Het marktaandeel van kortetermijnverhuur is een fractie in vergelijking met traditionele accommodaties van de gastvrijheidssector. Recent [onderzoek van ABN AMRO](#) toont aan dat meer dan negentig procent van de overnachtingen in Nederland, als ook in Amsterdam, bestaat uit hotels en andere traditionele vormen van verblijf. Het aandeel van kortetermijnverhuur is daarnaast de afgelopen jaren stabiel gebleven.

De drastische beperking van kortetermijnverhuur in de afgelopen tien jaar heeft het toerisme in Amsterdam niet verminderd. Integendeel, het aantal overnachtingen in de stad is sinds 2019 met twaalf procent gestegen, zo laat onderzoek van [Oxford Economics](#) (2024) zien. Bovendien heeft het geen invloed gehad op de huurprijzen die, net als de bezoekersaantallen en het aantal overnachtingen, zijn blijven stijgen.

Airbnb zet zich in voor een duurzaam model voor toerisme in Nederland dat aansluit bij lokale behoeften en Europese regelgeving. Wij werken samen met

autoriteiten om samen de juiste balans te vinden tussen een evenwichtige woningvoorziening en duurzaam toerisme. Dit omvat onder andere onze steun voor en betrokkenheid bij de succesvolle implementatie van de registratiesystemen die sinds 2021 werden ingevoerd na de inwerkingtreding van de Wet toeristische verhuur. Airbnb blijft toegewijd aan deze samenwerkingen en aan een succesvolle implementatie van de EU STR voor mei 2026.

Belangrijkste aanbevelingen met betrekking tot de conceptwijzigingen van de Huisvestingswet

1. Juridische definities: waarborgen van afstemming met de EU STR

Om inconsistenties en juridische onzekerheden te vermijden, dienen de voorgestelde wijzigingen expliciet te verwijzen naar, en in overeenstemming te zijn met, de bepalingen van de EU STR. In het bijzonder benadrukken we het belang van afstemming met betrekking tot de definities van "toeristische verhuur" versus "kortetermijnverhuur". De Nederlandse definitie in Artikel 1(2) van de Huisvestingswet suggereert dat "toeristische verhuur" wordt gehandhaafd. Deze term omvat echter zowel korte- als langetermijnverhuur, wat ertoe kan leiden dat de vereisten van de EU STR worden toegepast op accommodaties die buiten de reikwijdte van de verordening vallen. Het herzien van deze definitie om uitsluitend kortetermijnverhuur te reguleren, conform de EU STR, is essentieel om de Huisvestingswet af te stemmen op Artikel 3(4) van de EU STR en om consistentie te waarborgen.

2. Beperk gegevensuitwisseling tot EU STR-doeleinden

2.1. De EU STR biedt duidelijke richtlijnen aan platforms en overheidsinstanties over hoe gegevens met betrekking tot kortetermijnverhuur, inclusief persoonsgegevens, verwerkt, gedeeld en ontvangen moeten worden. De EU STR organiseert gegevensdeling via het 'Single Digital Entry Point' (SDEP) voor specifieke doeleinden die verband houden met kortetermijnverhuur. Echter, de Nederlandse regering heeft besloten dat toegang tot de gegevens in het SDEP kan worden verleend aan gemeenten voor de volgende doeleinden, die geen verband houden met de EU STR: (i) het toezicht houden op naleving van de eisen in artikel 4.3 van de Omgevingswet en (ii) het heffen en innen van toeristenbelasting op grond van artikel 224 van de Gemeentewet. Airbnb benadrukt dat gegevensdeling uitsluitend beperkt moet blijven tot de doelen die in de EU STR worden beschreven.

2.2. Gegevensuitwisseling tussen het SDEP en gemeenten, evenals handhavingsmaatregelen, moeten voldoen aan de EU-rechtsbeginselen van noodzaak en proportionaliteit. Dit vloeit voort uit de EU STR, die stelt dat lokale overheden toegang mogen hebben tot STR-gegevens via het SDEP, mits hun lokale regels voor kortetermijnverhuur proportioneel zijn, en uit algemene EU-rechtsbeginselen zoals vastgelegd in de Dienstenrichtlijn (Richtlijn 2006/123/EG) en jurisprudentie op zowel nationaal als EU-niveau. Deze beginselen zorgen ervoor dat nationale en lokale regelgeving doelgericht en datagedreven is, zodat lokale doelstellingen in balans zijn met de duurzame ontwikkeling van toerisme. Overmatig beperkende maatregelen, zoals het 30-nachtencriterium in Amsterdam, missen een rechtvaardiging op basis van onderzoek en data. Zoals hierboven beschreven laat de recente Oxford Economics studie zien dat het aantal toeristen in de stad is blijven groeien ondanks deze strikte regels. Dit roept vragen op over de proportionaliteit en effectiviteit van dergelijke maatregelen, vooral gezien het beperkte marktaandeel van kortetermijnverhuur, zowel in Amsterdam als landelijk.

2.3. Gezien bovenstaande, met het oog op het beperken van nalevingsrisico's en om juridische uitdagingen vanuit privacy-oogpunt (met name claims van hosts) te mitigeren, moet gegevensdeling van kortetermijnverhuur in het kader van de Huisvestingswet (i) beperkt blijven tot de doeleinden zoals beschreven in artikel 5(5) van de EU STR, en (ii) alleen plaatsvinden in gemeenten met proportionele regelgeving voor kortetermijnverhuur.

3. Verduidelijk dataverplichtingen voor aanwijzingen aan platforms

Gericht op de afstemming met EU-regels stelt Airbnb voor dat de gewijzigde Huisvestingswet een directe verwijzing opneemt naar de EU STR-vereisten met betrekking tot aanwijzingen aan platforms. Dit heeft betrekking op de identificatie en locatie van de betreffende advertentie(s) (zie artikel 6.7(b) en (c) van de EU STR). Voor een effectieve implementatie door platforms zou dit moeten worden verduidelijkt in het Nederlandse wetsvoorstel, ondanks de reeds bestaande richtlijnen in Artikel 6.7(b) en (c) EU STR.

4. Vereiste notificatie aan de Europese Commissie

Conform gangbare praktijken bij het aannemen of wijzigen van wetgeving die van invloed is op de informatiemaatschappij, zoals STR-platforms (Richtlijn (EU) 2015/1535), moet de Nederlandse regering de gewijzigde Huisvestingswet tijdig notificeren aan de Europese Commissie voorafgaand aan publicatie. Daarnaast moeten nationale juridische maatregelen die sancties introduceren voor platforms

of hosts worden gemeld aan de Europese Commissie op grond van Artikel 15(4) van de EU STR. De Commissie krijgt zo de mogelijkheid om het concept te beoordelen en eventuele opmerkingen te maken, om volledige afstemming met de EU STR en andere relevante Europese wetgeving te waarborgen.

Dank voor de gelegenheid om de standpunten van Airbnb te delen. Wij zijn uiteraard bereid om aanvullende inzichten of verduidelijkingen te geven indien nodig, en kijken uit naar een constructieve samenwerking met uw ministeries om onze gedeelde doelen te realiseren.

Met vriendelijke groet,

het Beleidsteam van Airbnb