

Reactie VNG op de internetconsultatie Wet toeristische verhuur van woonruimte

11 april 2019

De VNG heeft waardering voor het wetsvoorstel. Het biedt aan gemeenten de keuze om wel of geen beleid te ontwikkelen en instrumenten te gebruiken op toeristische verhuur van woonruimte. In geval van het wel ingrijpen kan gekozen worden voor in zwaarte oplopende maatregelen. De invoering van de registratieplicht voor de aanbieder biedt gemeenten inzicht in wie, waar, welke woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur. Zonder die gegevens is handhaving ineffectief en niet efficiënt en de informatiepositie van de gemeente zwak.

Niettemin hebben wij opmerkingen op vier punten:

1. Het is wenselijk dat ook door gemeenten zonder 'onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste' gebruik kunnen maken van het instrumentarium.
2. Verplicht platforms tot het weigeren van advertenties indien gegevens ontbreken.
3. Bied gemeenten de mogelijkheid om afgifte van een registratienummer te weigeren of een ongebruikt nummer te schrappen.
4. Voeg praktische voorbeelden in de MvT in als stimulans voor gemeenten om te handhaven op toeristische verhuur van woonruimte.

1. Zonder schaarste geen registratieplicht

Door het instrumentarium vast te leggen in de Huisvestingswet wordt het instrumentarium gekoppeld aan schaarste op de woningmarkt. Toeristische verhuur van woonruimte kan leiden tot (gedeeltelijke) onttrekking van woonruimte, maar kan ook leiden tot overlast. Voor gemeenten zonder (onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van) schaarste blijft die informatiepositie helaas net zo zwak als vóór deze aanpassing van de Huisvestingswet 2014: zonder schaarste geen huisvestingsverordening, zonder huisvestingsverordening geen registratieplicht, zonder registratieplicht geen inzicht!

Uit een rondvraag onder gemeenten is gebleken dat het niet alleen de gemeenten met een overspannen woningmarkt zijn die belangstelling tonen voor de registratieplicht. De redenen zijn:

- het bestrijden en voorkomen van overlast en leefbaarheidsproblematiek,
- het signaleren en aanpakken van oneigenlijk gebruik van woonruimte,
- het innen van toeristenbelasting, en
- het creëren van een gelijk speelveld, door oneerlijke concurrentie tussen uiteenlopende aanbieders van toeristisch verblijf te verminderen.

Een oplossing zou zijn om artikel 2, lid 2, van de Huisvestingswet uit te breiden; in dat lid wordt al de mogelijkheid aan de gemeenteraad geboden om van zijn bevoegdheden gebruik te maken "indien daartoe geen noodzaak is vanuit het oogpunt van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte."

Artikel 2, lid 2 wordt dan:

"De gemeenteraad kan van zijn bevoegdheden op grond van de artikelen 12, 13 en 23a t/m 23e, alsmede, voor zover daartoe noodzakelijk, van die op grond van artikel 7, ook gebruik maken indien daartoe geen noodzaak is vanuit het oogpunt van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte."

De VNG zou overigens nog wel een stap verder willen gaan: alles wat in hoofdstuk 4 van de Huisvestingswet is geschreven zou ingezet moeten kunnen worden door alle gemeenten. Bijvoorbeeld verkamering of splitsing zijn niet alleen in geval van schaarste soms ongewenst, maar ook vanuit leefbaarheid of volkshuisvestelijke doelen.

2. Verplicht platforms om onvolledige advertenties te weigeren

Verhuurplatforms kunnen direct en zonder veel moeite en kosten advertenties blokkeren of verwijderen bij het ontbreken van een registratienummer of adresgegevens. Dit wordt in het wetsvoorstel niet geregeld. Wij stellen voor in de wet vast te leggen dat advertenties waarin het registratienummer en/of het adres ontbreken niet mogen worden geplaatst.

3. Criteria voor het toekennen of schrappen van registratienummers ontbreken

De VNG constateert dat er feitelijk geen weigeringsgronden zijn voor de verstrekking van het registratienummer. Waar de registratieplicht geldt, wordt na enkele stappen door het systeem een registratienummer gegenereerd. Zelfs indien uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) blijkt dat het object geen woonbestemming heeft zijn er mogelijkheden voor de verhuurder om te adverteren.

Indien het registratienummer gedurende een bepaalde periode niet meer wordt gebruikt, kan de gemeente met redenen omkleed het registratienummer laten verwijderen. De VNG doet de suggestie een registratienummer dat gedurende een nader te bepalen aantal maanden niet meer wordt gebruikt, automatisch af te voeren met een signaal daarvan aan de gemeente (en aan de verhuurder), zonder een andere motivatie dan “x maanden niet gebruikt”.

4. Praktische voorbeelden voor gebruik van het instrument

Er gaat een ontmoedigende werking uit van de termen, vereisten en zwaarwegende argumenten die zowel in de Memorie van Toelichting als in de beantwoording van schriftelijke vragen van leden van de Tweede Kamer worden genoemd. De gemeente die een registratieplicht (en meldplicht en vergunningsplicht) in wil voeren, wordt er in elk geval niet door aangemoedigd.

Dat kan anders door in de Memorie van Toelichting enkele praktische voorbeelden op te nemen van de situaties en omstandigheden waarin het instrument effectief en efficiënt kan worden ingezet. Met voorbeelden van een passende motivering en geschikte legitimatie worden gemeenten beter op weg geholpen. Dat verkleint het risico dat een instrument onvoldoende wordt toegepast omdat wordt opgezien tegen de onderbouwing ervan, hoewel men het instrument heel goed zou kunnen gebruiken.

Ten slotte

Wij denken dat het nuttig is wanneer de VNG, zodra de wet is goedgekeurd door het parlement, de modelhuisvestingsverordening uitbreidt met voorbeeldteksten om de nieuwe mogelijkheden in de gemeentelijke huisvestingsverordening vast te leggen. Graag maken wij bij het opstellen daarvan gebruik van de expertise van het ministerie.