

Reactie KHN op de consultatie van de wijziging van de huisvestingswet i.v.m. toeristische verhuur woonruimte

Voor: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Van: Koninklijke Horeca Nederland

Datum: 11 april 2019

KHN is verheugd met de voorgenomen wetswijziging van de huisvestingswet. Het is een goede zaak dat via een verbetering van het wettelijk instrumentarium meer grip wordt gegeven aan gemeenten op de toeristische verhuur van woonruimte.

KHN onderschrijft de drie noodzakelijke aanleidingen van het wetsvoorstel, zoals verwoord op pagina 2 en 3 van de Memorie van Toelichting:

1. Het oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad en het onttrekken van woningen aan de woningmarkt.
2. Het ongeschikt zijn van de woning voor toeristische verhuur. Bijvoorbeeld als het gaat om brandveiligheidseisen. Om de veiligheid van gasten te garanderen gelden er bijvoorbeeld in de bouwregelgeving extra brandveiligheidseisen indien een gebouw wordt gebruikt voor het bieden van recreatief verblijf (logiesfunctie).
3. Het verstoren van het gelijke speelveld (met o.a. hotels).

KHN denkt dat met de mix van een registratieplicht, meldplicht, vergunningplicht en hogere boetes een goed instrumentarium ontstaat voor gemeenten om beter toe te zien op de insassing van toeristische verhuur van woonruimte in het totale omgevingsbeleid.

Verbeterpunten

Tegelijkertijd ziet KHN ook ruimte voor ten minste drie verbeterpunten:

1) Grondslag voor het instellen van de instrumenten door gemeenten

Het meest prangende verbeterpunt aan het wetsvoorstel is volgens KHN de grondslag voor het instellen van een registratieverplichting, dagenverplichting, meldplicht en vergunningplicht. De onderbouwing hiervan moet volgens het huidige voorstel worden gevonden (in de geest van de huisvestingsverordening) in de schaarste aan woonruimte. Deze schaarste is echter niet de enige aanleiding voor het wetsvoorstel. Relevante andere aanleidingen zijn ten slotte ook de geschiktheid van de woning (zoals die zijn opgenomen in het bouwbesluit) en het verstoren van het gelijke speelveld. KHN roept u op om ook deze aanleidingen voldoende te laten zijn voor het instellen van de genoemde maatregelen.

Ook in gemeenten met een relatief lage woningschaarste zijn 'het waarborgen van een gelijk speelveld' en 'geschiktheid van de woning' zeer relevante redenen om gemeentelijke regulering in te willen voeren. Voor reguliere hotels gelden ten slotte veel wettelijke

bepalingen voor het toevoegen en exploiteren van hotelkamers. Zo is het aantal hotelbestemmingen in een gemeente gemaximeerd via bestemmingsplannen. Indien het aantal kamers dat voor toeristische verhuur beschikbaar kan worden gesteld (bijvoorbeeld via platforms als AirBnB) vervolgens ongelimiteerd mag groeien leidt dit tot zeer groot concurrentieel nadeel voor de reguliere horeca. Zeker als de aanbieders hiervan niet gehouden worden aan vereisten uit het bouwbesluit en de gemeentewet (zoals eisen van brandveiligheid en het moeten afdragen van toeristenbelasting).

De 'geschiktheid van de woning' is naar mening van KHN ook een belangrijke, zelfstandige reden voor gemeentelijke regulering. In de bouwregelgeving worden niet voor niets technische eisen gesteld aan gebouwen waar mensen samenkomen, verblijven en/of overnachten. Die eisen hebben alles te maken met (brand)veiligheid. Zeker als het gaat om de personen die zelf geen directe invloed kunnen uitoefenen op die veiligheid. Ook bij toeristische verhuur van een woning is het belangrijk dat die veiligheidseisen worden geborgd en dat controle daar op kan plaats vinden.

Volgens KHN moet daarom in het wetsvoorstel duidelijk worden opgenomen dat de redenen van oneerlijke concurrentie of geschiktheid van de woning (zie memorie van toelichting pagina 1-2) zelfstandige redenen zijn voor het toepassen van de bevoegdheden van deze wet, betreffende toeristische verhuur van woonruimte. Bijvoorbeeld door dit te verduidelijken onder Artikel 2.2 en artikel 23.

Een bijzondere vorm van oneerlijke concurrentie ontstaat indien ontwikkelaars woonruimte aanbieden voor toeristische verhuur. Hiermee ontstaat speculatie en oneerlijke concurrentie met gereguleerd horecavastgoed en de uitbaters hiervan. Uitgangspunt dient volgens Koninklijke Horeca Nederland dan ook te zijn dat eventuele toeristische verhuur van woonruimte volgens de woningwet plaatsvindt door de **hoofdbewoner**. Dit dient zo te worden opgenomen in het voorstel van de wet. Bijvoorbeeld door dit te verduidelijken onder artikel 23a.

2) Inzet buiten de G4

Een tweede verbetering is het nader duiden van de ontwikkeling van de problematiek rondom de toeristische verhuur van woonruimte. De memorie van toelichting spreekt over een grote toename van het aantal toeristische overnachtingen in woonruimte in Amsterdam. KHN benadrukt dat de problematiek van de toeristische verhuur van woonruimten absoluut niet meer beperkt blijft tot Amsterdam. De afgelopen jaren zien we deze problematiek steeds vaker in andere gemeenten en regio's. Dit wordt bevestigd door recent onderzoek. Zoals onderzoek van de Provincie Noord-Holland en onderzoek van KHN in 2018. KHN raadt dan ook aan dit in de Memorie van Toelichting te verduidelijken. Bijvoorbeeld door een verwijzing van de groei van het aantal verhuringen via deze platforms buiten Amsterdam, de reeds (aangekondigde) maatregelen door gemeenten en bestaande zorgen van ondernemers over verstoring van het gelijke speelveld buiten onze hoofdstad. Juist in gemeenten waar de problematiek minder zichtbaar is in de straat kunnen de gevolgen voor een verstoord speelveld met de reguliere horeca zeer groot zijn. Ongereguleerde toeristische verhuur van woonruimte verstoort ook bij lage aantallen het eerlijke speelveld met de reguliere hotelsector. Bijvoorbeeld door het niet afdragen van toeristenbelasting en het niet naleven van (brand)veiligheidseisen en bestemmingsplaneisen.

3) Evaluatie van de wijzigingen

Tot slot pleit KHN voor een evaluatie van de nieuwe wetgeving na maximaal drie jaar. Op die manier kunnen wij tijdig inspelen op de ontwikkeling van de toeristische verhuur van woningen (die gaat razendsnel want loopt in feite min of meer parallel met de ontwikkeling van de platformeconomie, platforms hebben het immers meer dan ooit mogelijk gemaakt dat particulieren op een erg makkelijke en tegelijkertijd wereldwijde schaal kamers kunnen aanbieden) maar ook op eventuele onvoorziene praktische onvolledigheden in de nieuwe wetgeving waar men op gemeentelijk niveau tegen aan loopt.