

**Onderwerp:**

Consultatie Toeristische verhuur van woonruimte

Bezoekadres: De Rotterdam

Wilhelminakade 179, Rotterdam

Postadres: Postbus 6575

3002 AN Rotterdam

Internet: rotterdam.nl**Contactpersoon:** C.M. van der Heijden**E-mail:** cm.vanderheijden@rotterdam.nl**Ons kenmerk:** AS19/05206, 19/0007729**Datum:** 11 april 2019

Retouradres: Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Verzonden via internetconsultatie.nl

Geachte heer/mevrouw,

Graag wil ik namens de gemeente Rotterdam reageren op het ontwerp tot "Wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de aanpak van ongewenste effecten van toeristische verhuur van woonruimte", zoals deze ter consultatie is aangeboden. Wij sluiten hierbij inhoudelijk aan bij de reacties vanuit de gemeenten Amsterdam, Den Haag en Utrecht.

Algemeen

Wij stellen voor om ter voorkoming van eventuele misverstanden in de Toelichting de definitie van toeristische verhuur nader toe te lichten; in die zin dat onder toeristische verhuur behalve de verhuur aan toeristen ook de verhuur aan andere personen die niet zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) wordt verstaan, zoals zakelijke reizigers, arbeidsmigranten en buitenlandse studenten. Er geldt geen inschrijfplicht in de BRP voor een verblijf korter dan vier maanden.

Leefbaarheid en schaarste

In de nieuwe bepalingen over toeristische verhuur is er onderscheid aangebracht tussen het motief behoud van de woonruimtevoorraad en het motief behoud van de leefbaarheid. Het lijkt erop dat leefbaarheid hierdoor geen rol meer kan en mag spelen bij andere regels met betrekking tot de woonruimtevoorraad, zoals omzetting of splitsing van gebouwen. Dit omdat daar alleen behoud van de woonruimtevoorraad als mogelijk motief is opgenomen. Tot voor kort werd daar ook leefbaarheid onder verstaan, maar het expliciete onderscheid in de nieuwe bepalingen (en een mogelijke wijziging in de huidige vaste jurisprudentielijn) zou dit mogelijk (verder) kunnen doorkruisen. Een oplossing hiervoor zou kunnen zijn dat in de andere bepalingen in de Huisvestingswet betreffende de woonruimtevoorraad het begrip leefbaarheid ook (weer) expliciet wordt opgenomen.

Wij merken verder op dat het, voor het kunnen inzetten van alle instrumenten als genoemd in de Huisvestingswet, dus ook bij de toekomstige bepalingen over toeristische verhuur, op dit moment nog noodzakelijk is dat de betreffende woningen schaars zijn. Wij vinden het echter van groot belang om te kunnen sturen op alle gebruik van woonruimte – of dat nu tijdelijk is door toeristen of arbeidsmigranten, of op andere wijzigingen in de voorraad zoals omzetting in kamerverhuur of splitsing) – ongeacht of er sprake is van schaarste in een segment.



Invoering registratieplicht

Een registratieplicht voor toeristische verhuur van woonruimte, zoals deze al eerder is ingevoerd in diverse landen binnen en buiten Europa, is een noodzakelijke aanvulling op het huidige juridische instrumentarium voor gemeenten om de tijdelijke verhuur van woningen te kunnen beheersen. Het aantal tijdelijk verhuurde woningen in Rotterdam neemt gestaag toe, maar precieze gegevens heeft de gemeente Rotterdam niet omdat de aanbieders de woningen anoniem op de diverse verhuurplatformen aanbieden. Juist het ontbreken van een goed inzicht in tijdelijke verhuur en de thans moeizame, arbeidsintensieve handhaving op de regels, is een goede reden voor invoering van een registratieplicht. Wij achten het vanzelfsprekend dat iemand die zijn woning aan derden in gebruik geeft met een ander doel dan wonen – en deze woning daarmee aan de woonruimtevoorraad onttrekt – dit actief kenbaar maakt aan de gemeente. Woningen zijn in beginsel bedoeld om in te wonen (woonfunctie), maar het voor korte of langere tijd verhuren aan toeristen, arbeidsmigranten en dergelijke komt feitelijk neer op (het aanbieden van) een logiesfunctie. Wij vinden dat alleen wenselijk binnen strikte voorwaarden, teneinde de samenstelling van de woningvoorraad te kunnen beschermen en te kunnen verbeteren. Daarnaast is het van groot belang dat het woon- en leefklimaat en de sociale samenhang in de wijken wordt beschermd tegen inbreuken, zoals overmatige tijdelijke verhuur aan niet-ingeschrevenen. Zo valt het toezicht op hotels en pensions (logies) niet voor niets onder de openbare orde-portefeuille van de burgemeester. Wij hopen dat met deze wetswijziging reguliere bewoners beter kunnen worden beschermd tegen de aantasting van de leefbaarheid van hun directe woonomgeving door het tijdelijke verblijf van (te) grote aantallen niet-ingeschreven personen.

Wettelijke verplichting platformen

Een belangrijk nadeel van het wetsontwerp vinden wij het ontbreken van enige verplichting voor de (internet-)platformen. Verplichtingen zijn er klaarblijkelijk alleen voor de verhuurders zelf. Het zijn echter juist de platformen die het aanbod van toeristische en andere tijdelijke verhuur van reguliere woonruimte faciliteren, met geen ander doel dan louter commercieel gewin. De hiermee gepaard gaande aantasting van de leefbaarheid en sociale samenhang in onze wijken maken dat wij van mening zijn dat platformen zich niet langer mogen verschuilen achter een enge interpretatie van Europese richtlijnen, zoals de Dienstenrichtlijn en de Richtlijn inzake Elektronische handel. De uitvoering van het nu voorliggende wetsontwerp stoelt teveel op de vrijwillige medewerking van de platformen en maakt daarmee het slagen van de registratieplicht in sterke mate afhankelijk van partijen met een tegengesteld belang aan dat van de gemeente Rotterdam. Er zijn signalen dat de diverse platformen niet voornemens zijn hun werkwijze aan te passen aan onze huisvestingsverordening en dat zij deze verordening niet respecteren. Dit toont volgens ons aan dat een landelijke verplichting noodzakelijk is. Een platform dient de handhaving door de gemeente op illegale verhuur voldoende mogelijk maken. Doordat er veel verschillende platformen actief zijn en deze gemakkelijk van gedaante wisselen, kunnen verdwijnen en weer herrijzen, is het maken van goede afspraken met individuele platformen erg lastig. Daarom pleiten wij voor het opnemen van algemeen geldende wettelijke verplichtingen voor alle platformen en voor elke individuele aanbieder.

Ten eerste is dit de verplichting voor elk platform om een verifieerbaar veld op de website zichtbaar te maken, waarin elke aanbieder een uniek registratienummer moet invoeren. Wanneer dit niet gedaan wordt, dient het platform direct te kunnen worden aangesproken.



Ten tweede moeten platformen verplicht worden een advertentie onmiddellijk te verwijderen indien geen registratienummer is ingevuld. Dit kan door het platform eenvoudig direct gesignaleerd worden zonder noemenswaardige inspanning. Juist deze voorwaarde voorkomt dat de gemeente telkens een langdurig en kostbaar handhavingstraject moet doorlopen om de betreffende aanbieder en woning te kunnen achterhalen.

Last onder dwangsom

Wij zijn positief over het voornemen om in de Huisvestingswet een last onder dwangsom op te nemen die kan worden opgelegd aan een derde die geen of onvoldoende informatie geeft over woonruimte waarin sprake is van (mogelijke) overtreding van de regels. Een door de gemeente op te leggen dwangsom kan vooral voor professionele partijen, zoals platformen of bemiddelingsbedrijven, een extra prikkel zijn om mee te werken aan onderzoeken.

Bestuurlijke boete bij recidive

Wij zijn ook positief over de aanzienlijke bestuurlijke boete die kan worden opgelegd indien er sprake is van recidive. Vooral voor grotere aanbieders is het huidige boeteregime te licht als dit wordt afgezet tegen de grote winsten die gemaakt worden.

Bestuurlijke boete bij niet registreren en/of niet melden

Wij zijn van mening dat de hoogte van de bestuurlijke boete op het niet-naleven van de registratieplicht en het niet melden van de verhuurperiode te laag is. In het wetsontwerp is thans een boete van maximaal € 4.150 opgenomen. Een registratieplicht en een meldplicht zijn essentiële voorwaarden om daadkrachtig te kunnen optreden tegen overtreders, omdat deze inzicht geven in het adres, de aanbieder en de mate van verhuur. Indien een aanbieder van een woning bewust niet aan de registratieplicht en/of meldplicht wil voldoen, is er alle reden om te vermoeden dat deze aanbieder de regels wil omzeilen. Het moet voor elke aanbieder vanaf het begin duidelijk zijn dat aan het niet naleven van de regels een fors prijskaartje hangt. Temeer daar de handhaving voor de gemeente op registraties en meldingen veel capaciteit kost. Wanneer de adresgegevens niet bekend zijn kan een overtreder relatief eenvoudig onder de radar blijven. Wanneer de boete maximaal € 4.150 kan zijn, wordt er volgens ons een onvoldoende prikkel gecreëerd ten opzichte van het financiële gewin. Wij pleiten daarom voor een boete van maximaal € 8.300 (één categorie hoger).

Mogelijke beperkingen

Tot op heden is ons niet goed duidelijk geworden of de maatregelen zoals genoemd in het voorliggende wetsontwerp, inhoudende een aanpassing van de Huisvestingswet 2014, zullen gaan bestaan naast de huidige mogelijkheden om ongewenste woonruimteonttrekking aan te kunnen pakken (hennepsteelt, prostitutie, illegale kamerverhuur, etc.).

Zoals wij het nu lezen, worden er nieuwe instrumenten in het leven geroepen, terwijl de bestaande nog steeds effectief zullen zijn. Op dit moment heeft Rotterdam een dagencriterium (en andere voorwaarden) gekoppeld aan woonruimteonttrekking. In Rotterdam willen we voorsnog geen gebruik maken van de mogelijkheid om een meldingsplicht (of vergunningplicht) in te voeren, maar wij vinden de Toelichting op dit punt (invoering van de meldingsplicht) nog niet geheel helder. Verder vinden wij het wenselijk dat er beter wordt aangesloten op de bestaande mogelijkheden om te sturen (woonruimteonttrekking, bestemmingsplan) en dat de instelling van de voorliggende extra instrumenten daarop aanvullend zullen zijn.



De vraag rijst of bij een overtreding van de nieuwe voorschriften ook nog steeds andere bestuurlijke boetes kunnen worden opgelegd (cumulatief). Of wordt overtreding van andere voorschriften dan niet meer als een overtreding gezien en wordt dan het invoeren van een vergunningsplicht noodzakelijk? Dit zou de regeldruk onnodig kunnen vergroten. Bovendien mag een vergunningsplicht niet zomaar overal worden ingevoerd, zo staat in de Memorie van toelichting. Letterlijk: Slechts bij ernstige problemen in bepaalde buurten kan de gemeenteraad een quotum stellen op het aantal vergunningen voor woonruimten waar toeristische verhuur mag plaatsvinden. De gemeenteraad moet dan aantonen waarom dit ingrijpend instrument (vergunningplicht) noodzakelijk is en waarom niet kan worden volstaan met een minder ingrijpend instrument zoals de registratie- of meldplicht. Dit lijkt nodeloos restrictief. Het zal niet de bedoeling zijn dat de gewijzigde Huisvestingswet, die immers bedoeld is om de gemeenten meer juridische mogelijkheden te geven, in de praktijk juist beperkingen met zich meebrengt. De genoemde passage lijkt te suggereren dat de juridische mogelijkheden op basis van de huidige Huisvestingswet beperkt worden.

Om ervoor zorg te dragen dat de gemeente goed kan blijven sturen op de tijdelijke verhuur van woonruimte, zoals toeristische verhuur, verhuur aan arbeidsmigranten, short-stay en dergelijke, pleiten wij voor het opnemen van een algemene bepaling dat nadere voorwaarden mogen worden gesteld aan tijdelijke verhuur en dat overtreding van deze voorschriften gestraft kan worden met een boete van maximaal € 20.750.

Verzoek tot nader overleg over juridische consequenties wetswijziging

In aansluiting op het verzoek van de gemeente Amsterdam verzoeken wij u om met ons in G4-verband in overleg te treden om de genoemde juridische onduidelijkheden weg te nemen.

Met vriendelijke groet,

Drs. E.S.F. Klep
Directeur Stedelijke Inrichting