

Vereniging Amsterdam Gastvrij
Westerstraat 69A
1015 LW Amsterdam



Amsterdam, 11-3-2025

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
T.a.v. M.C.G. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Onderwerp: Consultatie wijziging Huisvestingswet 2014

Geachte mevrouw Keijzer,

De vereniging Amsterdam Gastvrij behartigt de belangen van particuliere toeristische verhuurders (Bed & Breakfast houders en vakantieverhuurders) in Amsterdam. We zijn helaas pas vorige week op de hoogte gekomen van het feit dat er een consultatie gestart was voor het wetsvoorstel ter wijziging van de Huisvestingswet 2014 i.v.m. de uitvoering van de EU-verordening kortetermijnverhuur. Toch vinden we het belangrijk dat ook de stem van de particuliere verhuurders zelf gehoord wordt, naast die van gemeenten en platforms.

Hierbij geven we graag onze reactie op 3 onderdelen van het wetsvoorstel. Onze zienswijze op de EU verordening zelf staat online: <http://bit.ly/3Fv6QuF>

Meldplicht

Het is verstandig dat de verplichting voor het delen van verhuurgegevens verschoven wordt van de verhuurders naar de platforms en dat de meldplicht voor verhuringen via platforms afgeschaft wordt.. Hierbij zij nog aangetekend dat de meldplicht een zwaardere administratieve last is dan de registratieplicht en de (overbodig geworden) vergunningplicht. Waar platforms verhuurders behoeden voor het overtreden van de registratieplicht door listings zonder registratienummer te verwijderen of niet te plaatsen, is dit niet het geval voor het overtreden van de meldplicht.

Het verbaast ons dat de gemeente Amsterdam (en, in min of meer gelijke bewoordingen, Utrecht en de VNG) in een reactie vragen om de meldplicht in

ongewijzigde vorm voort te zetten. Als reden wordt aangevoerd dat de platforms de gegevens slechts maandelijks aanvoeren en dat bij het behoud van de meldplicht verhuurders er eerder op gewezen kunnen worden dat het maximale aantal overnachtingen bereikt is.

De kans op onbedoelde overtredingen van de meldplicht is ons inziens echter groter dan de kans op het onbedoeld overschrijden van het maximaal aantal overnachtingen, temeer omdat de platforms in het algemeen een goed overzicht bieden van de reserveringen. Afgezien daarvan is het bijhouden van de administratie van verhuurders nooit de juridische grond voor het invoeren van de meldplicht geweest. Een vergeten melding door een verhuurder levert die verhuurder echter geen enkel financieel voordeel op -in tegenstelling tot het doelbewust overschrijden van het maximum aantal nachten - en is o.i. dus ook geen valide grond om zwaar te beboeten.

Geen enkele stad elders in Europa heeft ooit, naar ons weten, een meldplicht voor kortetermijnverhuur ingevoerd. We achten het instandhouden van de meldplicht, zoals voorgesteld door de gemeente Amsterdam, strijdig met de intenties van de EU-verordening om de markt voor kortetermijnverhuur te harmoniseren.

Registratiestelsel:

De gemeente Utrecht wijst terecht op mogelijke fraude bij registratienummers en stelt dat de platforms geen controle doen (of beter gezegd: kunnen doen) op de juistheid van een registratienummer. De EU-verordening voorziet echter niet in de voorgestelde platformverplichtingen om slechts één adres per registratienummer toe te staan of om de juistheid van een registratienummer te controleren. Hoewel we de suggesties van de gemeente Utrecht kunnen begrijpen, lijken ze strijdig met de EU-verordening. Het voorkomen van foutief vermelde registratienummers, die overigens ook gewoon door typfouten tot stand kunnen komen, kan eventueel bewerkstelligd worden door verificatiecodes toe te voegen aan een registratienummer. Overigens heeft de gemeente Amsterdam opgemerkt dat het aantal ogenschijnlijk foutieve registratienummers nagenoeg verwaarloosbaar is op het totaal.

Huizenruil

De gemeente Amsterdam heeft in de huisvestingsverordening de interpretatie verankerd dat kortstondige huizenruil in elke vorm (dus ook informeel, tussen familieleden) gezien moet worden als een vorm van vakantieverhuur zoals gedefinieerd in de Huisvestingswet. Deze interpretatie van vakantieverhuur achten we strijdig met de gebruikelijke definitie van "verhuur tegen betaling" in de Huisvestingswet en met de EU-verordening, waarin alleen bij een huizenruil tegen een vorm van compensatie sprake is van verhuur. We achten het van belang dit te verduidelijken in de Huisvestingswet.

We zijn overigens met HomeExchange van mening dat er bij huizenruil, ook indien dit door punten ("GuestPoints") gefaciliteerd wordt, geen sprake is van een commerciële activiteit die de woningvoorraad zou kunnen verstoren. Ook is niet aangetoond of aannemelijk dat huizenruil een nadelige invloed heeft op de leefbaarheid in wijken. We verzoeken dan ook deze activiteit te vrijwaren van onnodige beperkingen.

We zijn uiteraard van harte bereid bovenstaande standpunten persoonlijk toe te lichten. We zouden een uitnodiging daartoe van harte verwelkomen.

Met vriendelijke groet,

Maarten Bruinsma
Voorzitter Amsterdam Gastvrij
E-mail: bestuur@amsterdamgastvrij.nl
Tel. 06-30264405