

Vragen D66 vakantiewoningruil

huizenruil:

1. Volgens huidige regelgeving is huizenruil voor corporatiewoningen niet toegestaan. Over welke regelgeving gaat het hier?

In de Huisvestingsverordening is elke vorm van vakantieruil uitgesloten in een corporatiewoning, dus ook huizenruil via platforms of via een ander publiek medium. Daarnaast hebben corporaties (in zoverre wij hebben kunnen navragen) in hun huurovereenkomst elke vorm van in gebruik geven van de woning aan derden (dus ook huizenruil via platforms) uitgesloten in huurovereenkomsten.

2. Wat is de juridische onderbouwing dat je wel toeristenbelasting betaalt als je in een hotel of airbnb slaapt en niet voor huizenruil?

De Verordening Toeristenbelasting 2020 ziet niet op deze vorm van tijdelijk verblijf omdat het niet mogelijk is de vergoeding te kwantificeren (10% van de omzet). Met woningruil als nieuwe vorm van tijdelijk verblijf is bij het opstellen van de verordening geen rekening gehouden. De praktische onmogelijkheid om de tegenprestatie op een geldbedrag te waarderen maakt dat de toeristenbelasting in de huidige vorm niet kan worden geheven.

Op pagina 89 van de Huisvestingsverordening worden de begrippen "toeristische verhuur" en "vakantieverhuur" nader gedefinieerd. Onder "dd." wordt het gebruik van een platform als doorslaggevend criterium om "huizenruil" als "toeristische verhuur" beschouwd..

Onder "gg." wordt voor ingebruikname door familie en vrienden van een hoofdverblijf echter een "tegenprestatie" als doorslaggevend criterium aangezien.

- Op welke juridische gronden zijn deze criteria gebaseerd?

Het begrip toeristische verhuur is direct overgenomen van de Huisvestingswet. Het begrip vakantieverhuur is een invulling van het begrip toeristische verhuur (naast B&B).

- Is er overleg geweest met de landelijke wetgever of met de Europese Commissie over deze ruime interpretatie van "verhuur tegen betaling"?

Met de landelijke wetgever heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden over "verhuur tegen betaling" met het ministerie van BZK. BZK onderschrijft de opvatting van Amsterdam. Tevens is dit aspect door Nederland ingebracht bij de Europese Commissie met als insteek dat het bij toeristische verhuur om het gebruik van woningen gaat en dit niet beperkt moet worden tot 'directe betalingen'. Een en ander in het kader van de op handen zijnde Europese Regulering van data-uitwisseling door platformen bij een registratieplicht. Het op andere wijze dan de 'Airbnb- wijze' aanbieden van woningen voor logiesgebruik via platformen moet binnen dat kader beschouwd worden. De definitieve van de nieuwe Europese regulering en de daarbij horende toelichting wordt nog dit jaar verwacht.

- Wat ziet de gemeente verder als "tegenprestatie" naast het in gebruik nemen van de woning van de andere partij bij huizenruil? Valt het oppassen op huisdieren ook onder een "op geld waardeerbare tegenprestatie"?

Het college kan niet een limitatieve lijst maken van alle vormen van tegenprestatie. We zien dat er veel vormen van toeristische verhuur opkomen. De gemeentelijke regels moeten op een zodanige

manier toegepast kunnen worden zodat alle (toekomstige) vormen van toeristisch gebruik hieronder vallen. Voorkomen moet worden dat de vorm van de tegenprestatie leidend wordt bij vakantieverhuur. Het gaat om het gebruik van de woningvoorraad als logiesruimte en de gevolgen die dat heeft voor de woonruimtevoorraad, de leefbaarheid van wijken en de groei van het toerisme.

Aangezien volgens de toelichting bij “dd” ook de ingebruikname van de woning van vrienden of familie als “tegenprestatie” geldt, zou volgens de toelichting bij “gg” ook een informele huizenruil met familie en vrienden onder vakantieverhuur vallen. Is dit juist?

Formeel-juridisch gezien zou dat kunnen, maar er is een nieuwe toelichting voorgesteld waarbij duidelijk is gemaakt dat 1op 1 ruil aan familie of vrienden zonder tussenkomst van een publiek medium als een platform volgens Amsterdam niet valt onder vakantieverhuur.

De voorgestelde toelichting luidt als volgt:

Toeristische verhuur is het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de Basisregistratie Personen. De bepaling van de landelijke Wet toeristische verhuur van woonruimte wordt gevolgd. Hierbij wordt opgemerkt dat deze wet ‘toeristische verhuur’ kwalificeert als het tegen betaling in de gebruik geven van woonruimte voor kort verblijf. Betaling kan met geld geschieden, maar ook middels op geld waardeerbare tegenprestaties. Hierdoor valt huizenruil dat via platforms plaatsvindt ook onder toeristische verhuur. In plaats van geld wordt hier een huis ingezet, direct dan wel door gebruik te maken van punten of een ander ruilmiddel. In het geval van punten kunnen deze op een later moment ingezet worden om een ander huis te huren. Het direct ruilen (1 op 1) van woningen met gesloten beurs, bijvoorbeeld aan een familielid, zonder gebruik te maken van een platform ziet Amsterdam niet als toeristische verhuur. Het niet gebruik maken van een platform duidt erop dat geen sprake is van het bijeen brengen van een anonieme vraag en aanbod die vergelijkbaar is met andere vormen van toeristisch gebruik van woonruimte.

Het betreft hier dus een uitzondering die het college wil maken als er geen sprake is van een anoniem aanbod via een platform, maar van een directe ruil tussen familieleden of vrienden. Dit bestond altijd al en daar wil het college niet aan tornen.

- **Wordt bij vakantieverhuur tegen “geldelijke” betaling ook een onderscheid gemaakt tussen verhuur met of zonder platform, zoals bij huizenruil? Zo nee, waarom niet?**

Zie hierboven voor de voorgestelde toelichting hierboven.

Wat beschouwt het college als “platform” bij de bemiddeling van huizenruil? Graag een ja/nee antwoord op de volgende gevallen:

- Een commercieel platform dat huizenruil bemiddelt zonder gebruik van “punten”.
- Een platform, beheerd door vrijwilligers, dat huizenruil bemiddelt zonder winstoogmerk.
- Facebook: via een Facebookgroep gericht op huizenruil.
- Whatsapp: huizenruil via een Whatsappgroep van een internationale vereniging van modeltreinverzamelaars.
- Whatsapp: huizenruil via een Whatsappgroep van internationale familieleden.

- www.trustedhousesitters.com. Een commercieel platform gericht op het vinden van een huisdierenoppas.

De regelgeving ziet primair op diegene die zijn woning aanbied voor toeristisch gebruik, ongeacht welk middel hiervoor wordt ingezet. Secundair is er regelgeving gericht op platforms, zoals de informatieplicht en verwijderen van advertenties zonder registratienummer. Voor deze regelgeving heeft de Huisvestingwet een definitie gegeven van digitaal platform: *degene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur*. Het blijft echter een individuele beoordeling waarbij het college aan de hand van alle omstandigheden van het geval beoordeelt of er sprake is van platform gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur en of handhaving in de gegeven omstandigheid redelijk is. Bij HomeExchange is hier zorgvuldig onderzoek naar gedaan. Het college kan niet zonder feitenonderzoek aangeven of de genoemde voorbeelden platforms zijn in de zin van de Huisvestingswet.

- **Indien het antwoord op de voorgaande gevallen “ja” is, is het college dan van plan om het desbetreffende bedrijf (zoals Meta) aan te schrijven, alvorens handhavend op te treden tegen de huizenruilers zelf via het platform? Kan het college toezeggen dat er niet handhavend opgetreden wordt tegen gebruikers van deze platforms, indien de platforms zelf niet zijn aangeschreven?**

- **Zijn er aanwijsbare redenen om aan te nemen dat huizenruil bijdraagt aan woningonttrekking of aan de aantasting van de leefbaarheid van een wijk? Hoeveel (overlast)klachten zijn er bekend bij het college in dit verband (huizenruil)?**

- **Is het de intentie van het college om huizenruil bij woningcorporaties te verbieden alvorens het gesprek met deze corporaties aan te gaan?**

Momenteel is vakantieverhuur in corporatiewoningen uitgesloten. In de toelichting bij de Huisvestingsverordening is hierover aangegeven dat het niet de bedoeling is dat gesubsidieerde woningen gebruikt worden voor vakantieverhuur. Ook hebben de corporaties vakantieverhuur meestal uitgesloten in hun huurcontracten. Voor huizenruil bestaat geen apart beleid bij de corporaties. Het college zal in overleg met de corporaties de wenselijkheid van huizenruil in sociale huurwoningen onderzoeken en dit meenemen bij het inspraaktraject voor de Huisvestingsverordening van 2025. Bij dit onderzoek kunnen dan ook de juridische risico's worden onderzocht (is het mogelijk om een juridisch onderscheid te maken tussen vakantieverhuur en huizenruil, waarvan alleen het laatste is toegestaan in een sociale huurwoning).

Het college beoogt uiterlijk in Q1 duidelijkheid te geven over beleid rondom huizenruil bij corporatiewoningen. Verder zal het college tot 1 januari 2025 niet handhaven op huizenruil in corporatiewoningen en alleen waarschuwen. Dit neemt niet weg dat er toestemming nodig is en blijft van de verhuurder voor huizenruil, omdat het gaat om het laten gebruiken van de woning van de corporatie door een derde.

- **Wat zijn de juridische consequenties van het feit dat de Europese wetgeving met betrekking tot toeristische verhuur (het STR wetsvoorstel indien aangenomen) huizenruil expliciet niet als toeristische verhuur beschouwt en dat huizenruilplatforms niet als platforms onder deze regelgeving vallen? Zijn voor huizenruil en vakantieverhuur dan verschillende registratiestelsels nodig?**

Het voorstel van het Europees Parlement zal nog met de Europese Commissie en de Europese Raad moeten worden uitgewerkt in een definitieve regulering die naar verwachting in de loop van december wordt vastgesteld. De vraag of huizenruil onder deze regelgeving valt ligt nog op tafel in Europa. De regulering gaat over de verplichting van platformen om individuele data over vakantieverhuur uit te wisselen met de bevoegde autoriteiten, zoals gemeenten. Dit om de aanpak van illegale vakantieverhuur te verbeteren. Aan de hand van een registratienummer wordt die informatie dan via een digitaal contactpunt aan de gemeente verstrekt.

- **Gelden er dan verschillende bepalingen m.b.t. tot het delen van verhuurgegevens?**

Het is te vroeg om daar nu al uitspraken over te doen.