

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Bijgaand ontvangt u mede namens de minister van Economische Zaken de antwoorden op de vragen over verhuur van woningen aan toeristen die op 10 juni 2016 door de commissie Wonen en Rijksdienst en de commissie van Economische Zaken aan respectievelijk mij en de minister van Economische Zaken zijn voorgelegd.

De minister voor Wonen en Rijksdienst

drs. S.A. Blok

Antwoorden op kamervragen van de leden Bashir en Gesthuizen (beiden SP) aan de ministers voor Wonen en Rijksdienst en van Economische Zaken over verhuur van woningen aan toeristen, zoals Airbnb en Wimdu (2016Z11748).

Vraag 1

Wat is uw reactie op de uitspraak van de Amsterdamse burgemeester Van der Laan, dat ook een sociale huurwoning in aanmerking moet komen voor Airbnb? 1)

Antwoord 1

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Woningcorporaties hebben de wettelijke taak om mensen met een laag inkomen te voorzien van passende huisvesting. Om te kunnen voorzien in deze taak hebben zij instrumenten tot hun beschikking, onder meer om daar waar dat nodig is een lagere huurprijs te vragen dan marktconform. De huurders van deze woningen profiteren van een lage huurprijs van sociale woningen. Daarom ligt het niet in de rede om deze woningen voor toeristische verhuurdoeleinden te gebruiken. Ik vind het dan ook niet passend indien een woningcorporatie in zijn beleid de mogelijkheid biedt om sociale huurwoningen voor toeristische verhuurdoeleinden in te zetten. Overigens heeft de burgemeester slechts aangegeven dat hij verwacht dat deze discussie de komende jaren gevoerd zou kunnen worden. Het verandert niets aan het beleid van zowel gemeente als de Amsterdamse woningcorporaties om toeristische verhuur van sociale huurwoningen niet toe te staan.

Vraag 2

Als een huurder voor langere tijd naar het buitenland wil, wat zijn dan de wettelijke mogelijkheden tot onderhuur of tijdelijke verhuur aan een andere huurder? Wat zijn de verschillen hierbij tussen een sociale huurwoning en een vrije sector huurwoning?

Antwoord 2

Op grond van het huurrecht voor woonruimte mag een huurder zijn woning niet onderverhuren zonder toestemming van de verhuurder. Of de huurder een gereguleerde of geliberaliseerde huurovereenkomst heeft, doet niet ter zake. Onderverhuur van een kamer in een zelfstandige woning waar de huurder zijn hoofdverblijf heeft (hospitaverhuur) mag wettelijk gezien wel, maar de (hoofd)verhuurder kan dat contractueel verbieden. In vrijwel alle gevallen is in huurovereenkomsten van woningcorporaties onderverhuur van zowel een gedeelte als van de hele woning verboden, behoudens met goedkeuring van de corporatie. Indien een huurder alsnog zonder toestemming van de verhuurder zijn woning onderverhuurt, kan dit een reden zijn om de huurovereenkomst te beëindigen. Aan dat verbod is vaak ook een boetebeding verbonden.

Vraag 3

Klopt het dat de Amsterdamse woningcorporatie De Key een pilot met Airbnb gaat uitvoeren? Hoe gaat deze pilot eruit zien en aan welke regels moeten woningcorporaties, huurders en digitale platforms zoals Airbnb voldoen? 2)

Antwoord 3

De Key heeft onderzocht of er draagvlak is bij de huurdersorganisatie voor een pilot waarbij studenten met een gereguleerde huurovereenkomst in 1 specifiek complex hun huurwoning maximaal 30 dagen mogen verhuren aan toeristen via digitale platforms. De door de gemeente gestelde voorwaarden voor toeristische verhuur zijn daarbij leidend. De deelnemende studenten zouden binnen de ruimte van het experiment melding moeten maken bij De Key

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

wanneer en hoelang zij hun woning onderverhuren. Er zijn volgens De Key geen afspraken gemaakt met Airbnb. De Key heeft aangegeven dat het experiment niet doorgaat omdat er momenteel onvoldoende draagvlak is voor toeristische verhuur in sociale huurwoningen.

Vraag 4

Wat bedoelde u concreet toen u zei dat Airbnb en andere short-stay verhuurmogelijkheden 'fatsoenlijk moeten gebeuren' en welke concrete voorwaarden of regels heeft u daaraan gekoppeld om overlast te beperken en de (ver)huurder te beschermen tegen misbruik? 3)

Antwoord 4

In gemeenten waar sprake van schaarste is op de markt voor goedkope huurwoningen, is vaak een huisvestingsverordening van kracht waarin een verbod is opgenomen tot het onttrekken van woonruimte aan de woonruimtevoorraad. Indien een woning gedurende langere tijd wordt verhuurd via Airbnb of andere platforms, kan dit worden aangemerkt als een vorm van onttrekking. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening nadere regels stellen wanneer er daadwerkelijk sprake is van onttrekking. Ik wijs u vervolgens ook op mijn antwoord op vragen 8 en 9.

Vraag 5

Bent u nog steeds van mening dat publieke belangen - zoals veiligheid, leefbaarheid en eerlijke concurrentie - niet in het geding zijn gezien de stijging van bijna 475% in overnachtingen via Airbnb in Amsterdam? 4) 5)

Antwoord 5

De cijfers in het rapport van Colliers International en Hotelschool The Hague zijn verzameld met behulp van een computertechniek waarbij informatie van webpagina's wordt verzameld. De in het rapport genoemde toename van bijna 475% aan hotelovernachtingen in januari 2016 is niet feitelijk. Voorts zit er altijd ruis in de data omdat er ook B&B's en short-stays worden meegeteld die het hele jaar mogen verhuren. Uiteraard kunnen risico's ten aanzien van veiligheid en leefbaarheid ontstaan wanneer er sprake is van illegale verhuur aan toeristen.

Vraag 6

Bent u inmiddels bereid een meldplicht in te voeren voor huurders die hun huis tijdelijk willen verhuren, via digitale platforms bij hun gemeente, zodat gemeente en verhuurder snel kunnen ingrijpen bij overlast en de huurder beter is beschermd? 6)

Antwoord 6

Het kabinet is van mening dat alle belangen voldoende zijn geborgd in bestaande wet- en regelgeving. Het is aan de gemeenten om op basis hiervan te handhaven.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Een meldplicht zou een beperking kunnen vormen voor de gastvrijheidseconomie. Ik ga op korte termijn in nader overleg met de gemeente Amsterdam, omdat die haar voorstel voor een meldplicht doet vanuit de stelling dat het huidig juridisch instrumentarium aanpassing behoeft om afdoende te kunnen handhaven. Voorts is het standpunt van het kabinet dat de nadruk moet liggen op lokale samenwerking waarbij ook digitale platformen hun verantwoordelijkheid moeten nemen in de bestrijding van illegale toeristische verhuur.

Vraag 7

Op welke andere manieren ondersteunt u gemeenten als het gaat digitale platforms voor de tijdelijke verhuur van woningen aan toeristen? Kunt u er bijvoorbeeld voor zorgen dat digitale platforms hun informatie delen met gemeenten, zodat er geen illegale hotels ontstaan? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 7

De gemeente Amsterdam is met Airbnb een Memorandum of Understanding (MOU) overeengekomen met diverse regels gericht op handhaving. In dit MOU hebben Airbnb en de gemeente Amsterdam afspraken gemaakt over voorlichting, samenwerking ten behoeve van preventie en betaling van toeristenbelasting. De minister van Economische Zaken en ik achten dit een verstandige werkwijze. Het Rijk faciliteert op dit moment gesprekken tussen een aantal grote gemeenten en Airbnb teneinde te komen tot een overeenkomst. In verband met de privacy is er op dit moment geen mogelijkheid om Airbnb te verplichten de gegevens van aanbieders of gebruikers van hun diensten aan de overheid te verstrekken. Zo een verplichting is enkel te rechtvaardigen voor zover die bij de wet is voorzien en in een democratische samenleving noodzakelijk is in het belang van de nationale veiligheid, de openbare veiligheid of het economisch welzijn van het land, het voorkomen van wanordelijkheden en strafbare feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden of voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen. Tevens moet de inbreuk op de privacy proportioneel zijn ten opzichte van het ermee te dienen algemeen belang en mogen er geen andere minder ingrijpende middelen zijn om dit te realiseren. Op dit moment wordt wel onderzocht of het Besluit gegevensverstrekking gemeentelijke belastingheffing kan worden gewijzigd in verband met de toeristenbelasting, waarbij digitale platforms verplicht kunnen worden gesteld om verhuurgegevens te verstrekken aan gemeenten ten behoeve van de toeristenbelasting. Deze informatie mag dan uitsluitend voor dat doel worden gebruikt.

Vraag 8

Bieden bestaande wetten, met name de Huisvestingswet en de Wet ruimtelijke ordening, voldoende aanknopingspunten om illegale hotels aan te pakken? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 8

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Zoals reeds eerder aangegeven, bieden de Huisvestingswet 2014, de Woningwet en Wet Ruimtelijke Ordening voldoende mogelijkheden om de uitwassen van toeristische verhuur en illegale hotels tegen te gaan. Bij het verlenen van een onttrekkingvergunning op basis van de Huisvestingswet 2014, is naast schaarste de druk op de woonomgeving en de leefbaarheid een afwegingsgrond. Indien woonruimte gedurende langere periode wordt ingezet voor toeristische verhuur, kan een gemeente met schaarste dus op basis van de Huisvestingswet 2014 dit aanmerken als een onttrekking waarvoor een vergunning verplicht is. Tevens kan het college van burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan zo een vergunning, die bij niet-naleving tot het intrekken ervan kunnen leiden. Eveneens is bestuursdwang of een bestuurlijke boete mogelijk. Indien de toeristische verhuur de vorm aanneemt van permanente logiesverstrekking gelden er andere regels op basis van onder meer het Bouwbesluit. De Woningwet biedt in gevallen waarbij een gevaar voor de gezondheid of veiligheid is, bij herhaaldelijke overtreding zelfs de mogelijkheid om het pand in beheer te geven aan een derde. Naast de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet kan het gebruik van de woning voor permanente logiesverstrekking ook in strijd zijn met de bestemming als bedoeld in de Wet op de ruimtelijke ordening. Ook dit kan gehandhaafd worden met bestuursdwang. Het is aan de gemeente om deze instrumenten zo effectief mogelijk in te zetten afhankelijk van de plaatselijke situatie.

Vraag 9

Is het juridisch mogelijk om een maximum aantal dagen van verblijf te hanteren in het geval van tijdelijke verhuur via een digitaal platform? Zo nee, wilt u dit mogelijk maken?

Antwoord 9

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeente een huisvestingsverordening uitvaardigen. In zo'n huisvestingsverordening kan het onttrekken van een woning aan de woningvoorraad vergunningsplichtig worden gemaakt. Het is aan de gemeente zelf om te bepalen wanneer er sprake is van woningonttrekking en dus welk maximum aantal dagen de woonruimte mag worden gebruikt voor toeristische verhuur.

Vraag 10

Is er inzicht hoe Verenigingen van Eigenaren (VvE's) omgaan met vakantieverhuur via digitale platforms in hun (gemengde) complex? En lopen VvE's tegen andere knelpunten aan?

Antwoord 10

Een landelijk inzicht in de wijze waarop VvE's omgaan met vakantieverhuur via digitale platforms is er niet. In de modelreglementen van VvE's zijn geen specifieke bepalingen opgenomen over vakantieverhuur. Het is echter mogelijk dat het reglement van een VvE het toestaat dat eigenaren hun appartement voor vakantieverhuur mogen verhuren. In de specifieke splitsingsakten van VvE's kunnen echter ook verbodsbepalingen zijn opgenomen, bijvoorbeeld ten aanzien van de exploitatie van privé-gedeelten als pension- of kamerverhuurbedrijf.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Indien een woonruimte stelselmatig gebruikt wordt voor toeristische verhuur kan dit consequenties hebben voor de leefbaarheid en de veiligheid. Deze mogelijke gevolgen gelden zowel voor huurwoningen als koopwoningen en evenzeer voor VvE's. Meer in algemene zin heb ik u over knelpunten bij VvE's geïnformeerd in mijn brief van 3 maart 2016 over het functioneren in gemengde complexen (TK, 2015-2016, 27 926, nr.253).

1)

<http://www.parool.nl/binnenland/van-der-laan-ook-sociale-huurwoning-op-airbnb~a4315799/>

2) Tweet directievoorzitter De Key, **Leon Bobbe**: “ @leonbobbe @isgoedhoor Ja zeker, er zit wat in de pijplijn :-)”

3) Tweede Kamer, Handelingen, vergaderjaar 2013-2014, nr. 106, item 6

4) Kamerstuk 33 009, nr. 124

5)

<http://www.colliers.com/nl-nl/netherlands/insights/market-news/2016/07-06-2016-airbnb-toont-drastische-groei-in-centrum-amsterdam>

6) Kamerstuk 32 637, nr. 236.