



Juridische 2-daagse
2019

11 en 12 november
Arnhem

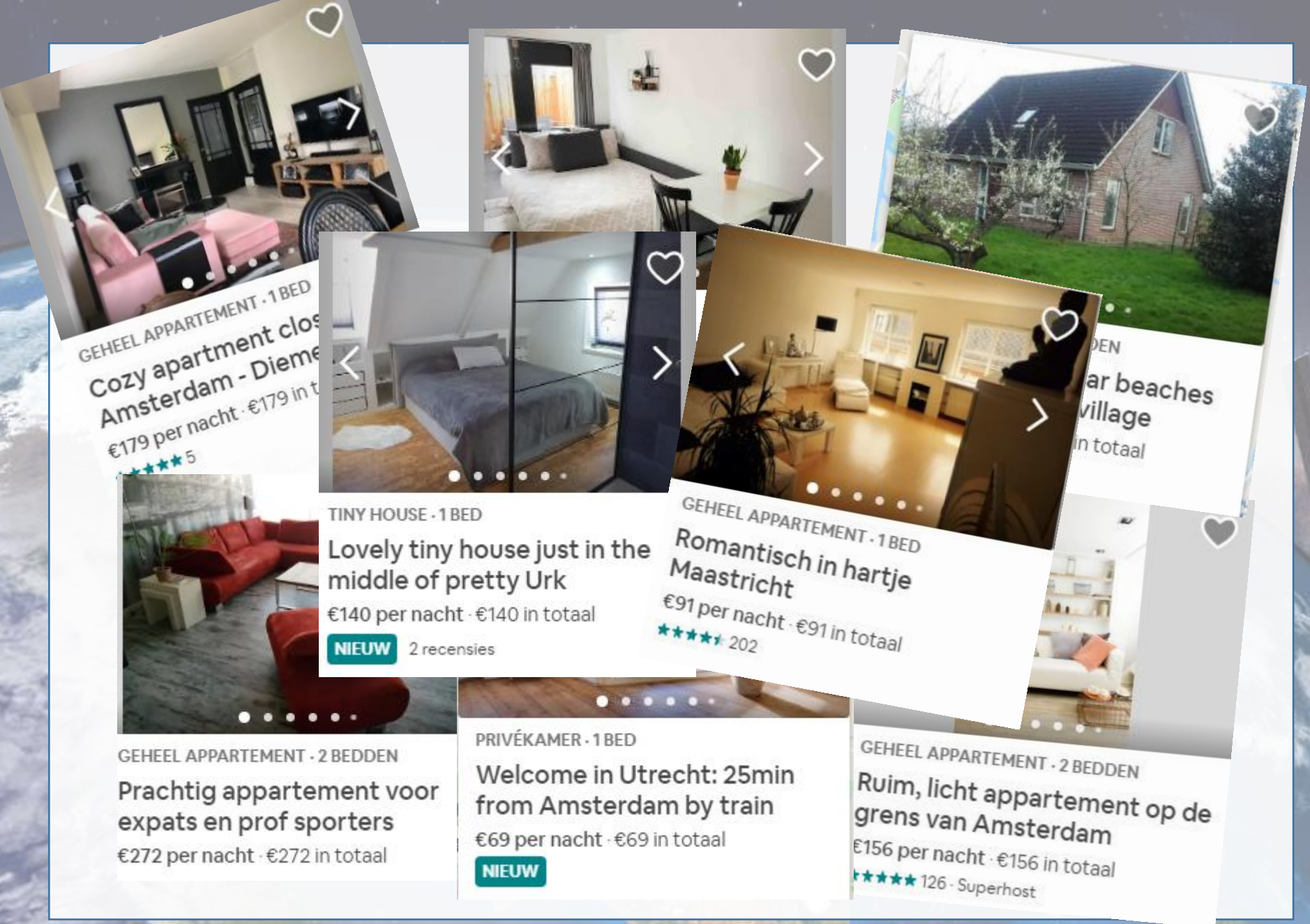


Problematiek bij toeristische verhuur woonruimte

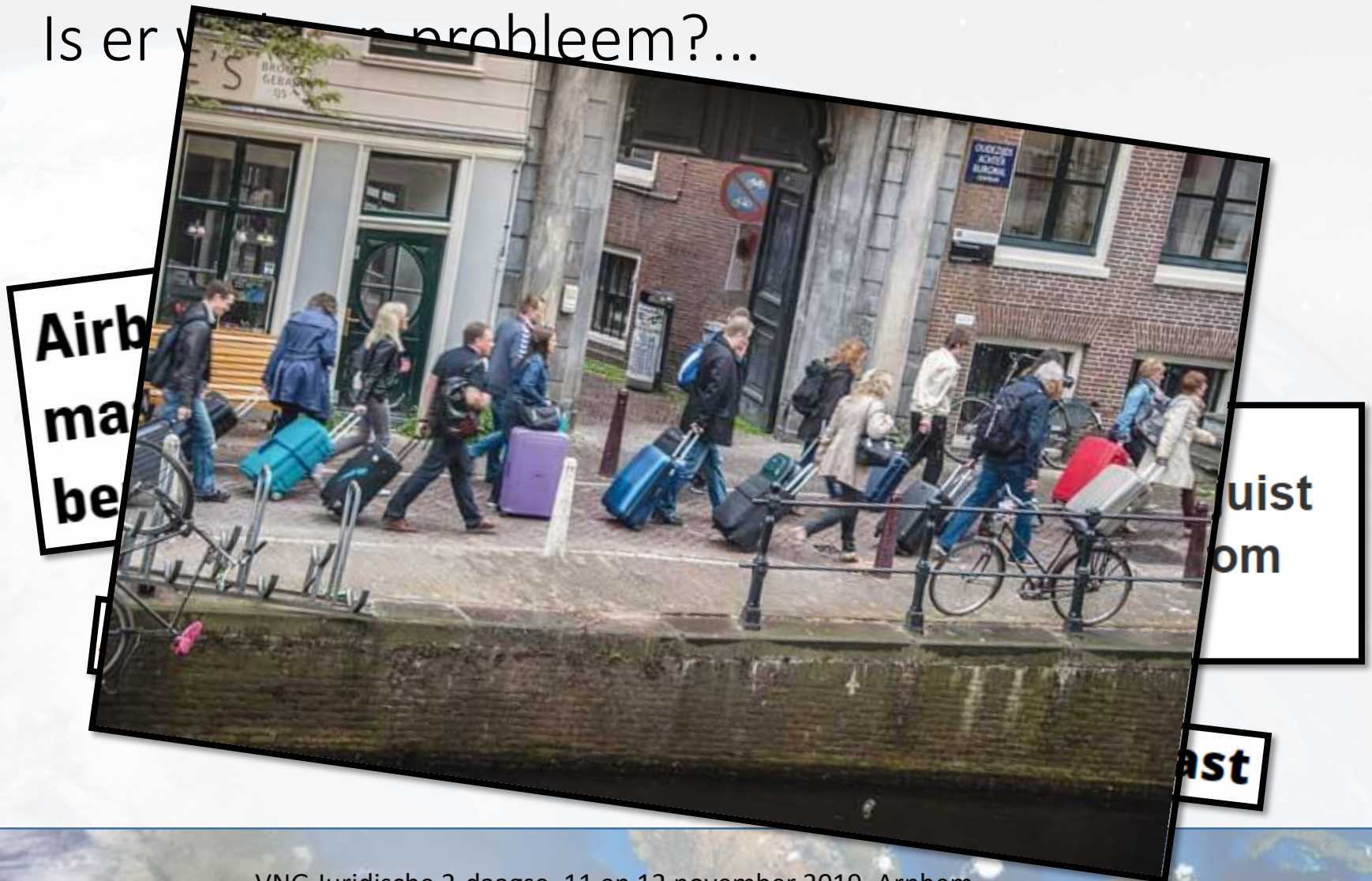
Problematiek bij toeristische verhuur woonruimte

mr. Max Verbaken
mr. Daan Pinxter

akd benelux
lawyers



Is er y... n probleem?...



Airb
ma
be

uist
om

ast

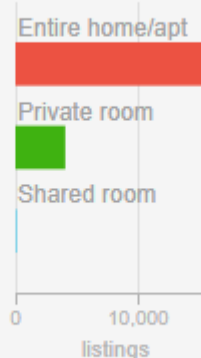
Amsterdam, data 10-11-2019 (insideairbnb.com/amsterdam)

Room Type

☐ Only entire homes/apartments

Airbnb hosts can list entire homes/apartments, private or shared rooms.

Depending on the room type, [availability](#), and [activity](#), an airbnb listing could be more like a hotel, disruptive for neighbours, taking away housing, and [illegal](#).



79%
entire homes/apartments

€156
price/night

15,496 (79%)
entire home/apartments

4,056 (20.7%)
private rooms

67 (0.3%)
shared rooms

Availability

☐ Only highly available

An Airbnb host can setup a calendar for their listing so that it is only available for a few days or weeks a year.

Other listings are available all year round (except for when it is already booked).

Entire homes or apartments highly available year-round for tourists, probably don't have the owner present, could be illegal, and more importantly, are displacing residents.

23.6%

high availability

4,631 (23.6%)
listings w high availability

14,988 (76.4%)
listings w low availability

49.8 (13.6%)
days/year

Listings per Host

☐ Only multi-listings

Some Airbnb hosts have multiple listings.

A host may list separate rooms in the same apartment, or multiple apartments or homes available in their entirety.

Hosts with multiple listings are more likely to be running a business, are unlikely to be living in the property, and in violation of most short term rental laws designed to protect residential housing.

21.1%

multi-listings

15,483 (78.9%)
single listings

4,136 (21.1%)
multi-listings

Host Name

#Listings

Martijn	202
Michiel And Jane	106
Rated	81
Willem	42
Oscar	29
Luis	29
Ruben, Sarah & Lindy	23
David	23

Hoe houdt de gemeente de regie?

Publiekrechtelijke regelgeving

- Huisvestingsverordening
- Bestemmingsplan



Handhavinginstrumenten

- Dwangsom
- Bestuurlijke boete
- Intrekking
onttrekkingsvergunning
- sluiting

Privaatrechtelijke regelgeving

- Huurrecht
- VvE-recht



Handhavinginstrumenten

- Indirect?

Huisvestingswet 2014

Uitgangspunt:

- Vrijheid van vestiging; beperking of regulering alleen mogelijk indien deze inmenging gerechtvaardigd is

Let op:

- Woonruimteverdeling → alleen huurwoningen
 - *zoals urgentieregels*
- Woningvoorraad → huur- en koopwoningen
 - *zoals het onttrekken van woonruimte(n)*

Huisvestingswet 2014

Artikel 2

1. De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

1. Schaarste: is er daadwerkelijk meer vraag dan aanbod?
2. Leidt die schaarste tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten?
3. Nut en noodzaak van het instrument?

Huisvestingswet 2014

Artikel 21:

Het is **verboden** om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad **in de huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen [objectvoorwaarde]** en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk **[locatievoorwaarde]**, **zonder vergunning** van burgemeester en wethouders:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar **aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;**

Huisvestingswet 2014

Artikel 35:

1. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, **21** of 22, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

2. De op te leggen bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:

b. Het bedrag dat is vastgesteld voor de **vierde categorie**, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, tweede lid, 21 of 22, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26.

Artikel 23 WvS:

4. De vierde categorie, €16 750 [Red: Per 1 januari 2018: € **20.750**,]

Huisvestingswet 2014

- Aanwijzing moet geschieden met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Naast schaarste ook mogelijk indien sprake is van een 'onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu' (MvT Hvw 2014)
 - *Aantonen dat in een wijk leefbaarheidsproblemen zijn*
- Gemeenteraad Amsterdam: toeristen in Amsterdamse buurten veroorzaken geluidsoverlast, vervuiling en een toename van gevoelens van onveiligheid (*Gemeentebld* 283532, p.4)
- Maar: zijn het de toeristen *die verblijven in Airbnb ruimtes* die de leefbaarheidsproblemen in bepaalde buurten veroorzaken?



Afdeling neemt 'problemen' gemakkelijk aan

- Aanwijzing gehele grondgebied gemeente mogelijk
ABRvS 29 augustus 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2833)

*De druk op de leefbaarheid van het centrum van Amsterdam door verhuur aan toeristen is een feit van **algemene bekendheid**. Uit de aan de aanwijzing ten grondslag gelegde rapporten blijkt dat er **schaarste is op de woningmarkt op het gehele grondgebied van Amsterdam**. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de woning van [appellanten] niet heeft kunnen laten vallen onder de aanwijzing in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet.*

- Afdeling gaat niet in op 'objectvoorwaarde' en 'locatievoorwaarde' en ook niet op de vraag of de leefbaarheidsproblemen voortkomen uit de Toeristenverhuur
- Feit van algemene bekendheid is vlg. HR: boven ieder discussie verheven feit

Wanneer is sprake van onttrekking?

- **ABRvS 9 okt 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3386)**

uit de verhuur van de woning aan en het gebruik van de woning door toeristen [volgt] dat deze niet beschikbaar was voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad was onttrokken. Ook het eenmaal voor een korte periode verhuren van een woning aan toeristen kan, ongeacht het aantal toeristen, worden aangemerkt als woningonttrekking, zo volgt uit die uitspraak.

- **ABRvS 17 juli 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:2449)**

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, onder meer in de uitspraak van 27 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4261, mag een bestuursorgaan, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van het bewijs, in beginsel afgaan op de juistheid van de bevindingen in een op ambtseed of ambtsbelofte opgemaakt boeterapport.

Wie is de overtreder?

- ABRvS 7 februari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:428)
de overtreder [is] degene die het desbetreffende wettelijke voorschrift daadwerkelijk heeft geschonden. Dat is in de eerste plaats degene die de verboden handeling fysiek heeft verricht.

Daarnaast kan in bepaalde gevallen degene die de overtreding niet zelf feitelijk heeft begaan, doch aan wie de handeling is toe te rekenen, voor de overtreding verantwoordelijk worden gehouden. Daarbij is van belang dat [...] van de eigenaar van een pand die dat verhuurt, mag worden gevergd dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het verhuurde pand wordt gemaakt.

Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

- Geen verbodsbepaling, louter een vergunningplicht
 - 2020: *'het is verboden om ... zonder vergunning te onttrekken'*
- Vakantieverhuur: het tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner **hotelmatic** in gebruik geven van een woonruimte
 - 2020: het tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner **tegen betaling** in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte
 - ABRvS 10 april 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1142): aan appellant om aannemelijk te maken dat zij daar hoofdverblijf had
 - ABRvS 30 okt 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3660): ook anderen dan degene die de verhuur feitelijk uitvoert kunnen hoofdbewoner zijn
- Website: Elke keer dat u uw woning verhuurt aan toeristen moet u dit vóóraf melden bij de gemeente. Boete: € 6.000,-
 - Zowel in HVV 2016 als in HVV 2020 komt meldplicht niet voor. Ook Hw biedt hiervoor geen grondslag  Wetsvoorstel

Grote verschillen tussen gemeenten

Amsterdam

- Maximaal 30 dagen
- Maximaal 4 personen per keer
- Geen huurwoning van woningcorporatie
- Verhuur melden aan gemeente

Maastricht

- Maximaal 60 dagen
- Maximaal 6 huurders
- Registratienummer melden bij advertenties

Rotterdam

- Maximaal 60 dagen
- Maximaal 6 of 8 personen
- Geen huurwoning van woningcorporatie

Den Haag

- Incidenteel (af en toe) verhuren
- Geen overlast veroorzaken

Toeristische verhuur in strijd met bestemmingsplan

- Gebruik in strijd met bestemmingsplan levert een overtreding op van artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo.

- ABRvS 23 oktober 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3582)

Of gebruik in strijd is met bestemming dient te worden beantwoord aan de hand van de ruimtelijke uitstraling die dat gebruik gezien zijn aard, omvang en intensiteit heeft. Bepalend is of deze uitstraling van dien aard is dat deze niet meer valt te rijmen met de woonfunctie van het perceel

De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat verhuur van het appartement aan zes toeristen met name in de avond en nacht een ruimtelijke uitstraling heeft die niet gelijkgesteld kan worden met de op basis van het bestemmingsplan toegelaten functies, zoals wonen, kantoren, voorzieningen en galeries. Toeristen die gebruik maken van het appartement hebben vaak een ander dag-nachtritme dan omwonenden en dat kan zorgen voor overlast, ook vanwege de wisselingen en het gebruik van rolkoffers. De rechtbank heeft daarom terecht geconcludeerd dat er sprake is van strijd met het bestemmingsplan en daarbij terecht niet van belang geacht of het appartement als hotel was ingericht en alle faciliteiten van een hotel had.

- *Omdat de woning niet met een zekere duurzaamheid werd bewoond, maar werd verhuurd aan toeristen, werd de woning, ook naar het oordeel van de rechtbank, gebruikt in strijd met de bestemming.* (ECLI:NL:RBAMS:2018:7261)
- Beginselplicht tot handhaven

Arsenaal aan handhavingsinstrumenten

Financiële voordeel wegnemen

- Last onder dwangsom
- Last onder bestuursdwang (ligt niet direct voor de hand)
- Bestuurlijke boete
- Intrekking onttrekkingsvergunning → art. 26 Hw



Stand van zaken

Schiet het huidige systeem tekort?

- Oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad?
- Effect op de woning- en huurprijzen?
- Mislopen belastinginkomsten?
- Gebrek aan overzicht?
- Gebrek aan handhavingscapaciteit?



Toekomst I

- **Wetsvoorstel Toeristische verhuur van woonruimte**
 - Wijziging van de Huisvestingswet 2014
 - Status: Raad van State
- **Conclusie Advocaat -Generaal Szpunar 30 april 2019, C-390/18, ECLI:EU:C:2019:336 (AIRBNB Ireland)**
 - Relevant voor invloed van de overheid op Airbnb

Wetsvoorstel Toeristische verhuur van woonruimte

- Artikel 23a: Registratieverplichting
- Artikel 23b: Meldplicht
- Artikel 23c: Vergunningplicht
- Artikel 35: Bestuurlijke boetes

Opmerkingen van de VNG op het wetsvoorstel

1. *“Het is wenselijk dat ook gemeenten zonder ‘onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste’ gebruik kunnen maken van het instrumentarium.”*
2. *“Verplicht platforms tot het weigeren van advertenties indien gegevens ontbreken.”*
3. *“Bied gemeenten de mogelijkheid om afgifte van een registratienummer te weigeren of een ongebruikt nummer te schrappen.”*
4. *“Voeg praktische voorbeelden in de toelichting in als stimulans voor gemeenten om te handhaven op toeristische verhuur van woonruimte.”*

Conclusie Advocaat -Generaal

Vraag:

- Vallen de diensten die Airbnb Ireland door middel van een online-platform vanuit Ierland in Frankrijk verricht onder het vrij verkeer van diensten zoals neergelegd in artikel 3 van Richtlijn inzake elektronische handel?

Conclusie:

- De dienst van Airbnb Ireland (het online-platform), in de situatie dat Airbnb geen controle heeft op de essentiële procedures voor het verlenen van die diensten, aangemerkt moet worden als een informatiedienst.
- Een andere lidstaat dan de lidstaat waarin een dienstverlener is gevestigd, mag het vrij verkeer van die diensten niet op eigen initiatief beperken zonder dat er een toets van de noodzakelijke voorwaarden voor die beperking heeft plaatsgevonden.

Conclusie Advocaat -Generaal

Betekenis

- Wat als het Hof van Justitie deze conclusie volgt?
- Mogen gemeenten de dienstverlening door Airbnb dan wel beperken?
- Kunnen gemeenten dan wel afspraken maken met verhuurplatforms die in andere lidstaten gevestigd zijn?

Toekomst II

- Wetsvoorstel Toeristische verhuur van woonruimte
- Hof van Justitie van de Europese Unie



Vragen

mr. Daan Pinxter:

dpinxter@akd.eu

mr. Max Verbaken:

mverbaken@akd.eu

