

Vergaderjaar 2025–2026

36 904

Wijziging van de Huisvestingswet 2014 en enkele andere wetten ter uitvoering van Verordening (EU) 2024/1028 over het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot diensten voor kortetermijnverhuur

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

Dit wetsvoorstel strekt tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de uitvoering van de verordening betreffende het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot diensten voor korte termijnverhuur van accommodatie (hierna: verordening kortetermijnverhuur).¹ De verordening ziet in essentie op een uniforme manier van registratie van toeristische verhuur van woonruimte in de Europese Unie (EU) en op het verzamelen en delen van data door online platforms met overheden ten behoeve van de handhaving. In veel lidstaten is er geen eenduidig kader waarmee de toeristische verhuur van woonruimte wordt gereguleerd en hebben lidstaten geen inzicht in waar deze toeristische verhuur plaatsvindt. Aangezien toeristische verhuur van woonruimte tot onttrekking van woonruimte in de woningvoorraad kan leiden en ook leefbaarheidsproblematiek tot gevolg kan hebben, wordt met de verordening kortetermijnverhuur voorzien in een uniforme manier van registratie van toeristische verhuur en een uniforme manier van dataverzameling en -deling die lidstaten moeten gebruiken indien zij deze vorm van verhuur willen reguleren. Dit is niet alleen in het belang van overheden maar ook in het belang van online platforms, aangezien zij hierdoor op de Europese interne markt op een eenduidige manier hun bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van toeristische verhuur kunnen vormgeven. Met dit voorstel van wet wordt de Huisvestingswet 2014 zodanig gewijzigd dat deze in lijn wordt gebracht met de verordening kortetermijnverhuur.

¹ Verordening (EU) 2024/1028 van het Europees Parlement en de Raad van 11 april 2024 betreffende het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie en tot wijziging van Verordening (EU) 2018/1724.

2. Aanleiding

2.1 Context en achtergrond van nationale wet- en regelgeving op het gebied van toeristische verhuur

In Nederland is sinds 1 januari 2021 de Wet toeristische verhuur van woonruimte van kracht.² De wet geeft de gemeenteraad mogelijkheden om regels te stellen aan toeristische verhuur van woonruimte via de huisvestingsverordening. Een gemeente waarin een schaarste aan woonruimte aanwezig is die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten of een gemeente waar toeristische verhuur van woonruimte leidt tot aantoonbare leefbaarheidsproblemen kan op grond van de Huisvestingswet 2014 regels stellen met betrekking tot het reguleren van toeristische verhuur van woonruimte. De gemeenteraad kan door middel van een huisvestingsverordening een registratie-, meld- of vergunningplicht instellen om toeristische verhuur van woonruimte te reguleren en te controleren. Deze instrumenten kunnen afzonderlijk of in combinatie worden ingezet. Gemeenten mogen echter alleen van deze mogelijkheden gebruikmaken als zij de noodzaak en proportionaliteit van de maatregelen kunnen onderbouwen. De wet houdt daarmee balans tussen ruimte geven en grenzen stellen aan de economische activiteit toeristische verhuur van woonruimte. De bestaande instrumenten worden nader toegelicht in dit hoofdstuk.

In de Huisvestingswet 2014 zijn tevens verplichtingen opgenomen voor platforms. Zij hebben een informatieplicht richting de aanbieders over de aanwezigheid van lokale regelgeving³ en de verplichting geen advertenties te tonen zonder registratienummer⁴ of waarvan het nachtcriterium voor dat jaar reeds is bereikt.⁵

De Wet toeristische verhuur van woonruimte is genotificeerd onder de Dienstenrichtlijn (2006/123/EG), de Richtlijn inzake elektronische handel (2000/31/EG), en de Richtlijn technische voorschriften (2015/1535). Daarmee heeft de wet ook in Europees perspectief een precedent geschapen: enerzijds met betrekking tot hoe nationale wet- en regelgeving op het gebied van toeristische verhuur eruit zou kunnen zien en anderzijds als basis voor de verordening kortetermijnverhuur.

2.1.1 Bestaande instrumenten: de eenmalige registratieverplichting

Een gemeente die aantoonbaar problemen heeft als gevolg van toeristische verhuur van woonruimte (schaarste aan woonruimte of leefbaarheidsproblematiek), kan via de lokale huisvestingsverordening een eenmalige registratieplicht voor aanbieders van toeristische verhuur instellen. De gemeenteraad kan via de huisvestingsverordening bepalen dat de aanbieder van een woonruimte voor toeristische verhuur de woonruimte moet registreren met een registratienummer. Het registratienummer moet bij iedere aanbieding worden vermeld ongeacht het medium waarop de woonruimte wordt aangeboden. Voor de uniformiteit en uitvoerbaarheid is in het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte (hierna: Besluit toeristische verhuur) opgenomen waaraan een registratienummer moet voldoen. De aanvrager maakt bij de aanvraag van een registratienummer via het registratiesysteem, dat door de gemeente wordt beheerd, gebruik van DigiD, eHerkenning, een door Onze Minister toegelaten of erkend identificatiemiddel of een door de

² Staatsblad 2020, 460.

³ Artikel 23d, eerste lid, Huisvestingswet 2014.

⁴ Artikel 23a, derde lid, Huisvestingswet 2014.

⁵ Artikel 23e Huisvestingswet 2014.

Europese Unie erkend identificatiemiddel. Op deze wijze worden de persoonsgegevens van de aanbieder inzichtelijk voor het college van burgemeester en wethouders (hierna: college van B&W) bij de aanvraag van het nummer.

Met een registratieverplichting heeft het college van B&W inzicht in waar in de gemeente, door wie, welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Dit is noodzakelijk om effectief toezicht te kunnen uitoefenen en zo nodig te kunnen handhaven. Hierdoor wordt ook inzicht verkregen of er gebieden zijn waar een concentratie is van toeristische verhuur van woonruimte. Indien een registratienummer bij een advertentie ontbreekt kan worden gehandhaafd door het college van B&W. Zie hiervoor hoofdstuk 6 van deze toelichting.

2.1.2 Bestaande instrumenten: nachtcriterium en meldplicht

Voor gebieden waar een concentratie van toeristische verhuur plaatsvindt en dit ernstige ongewenste neveneffecten heeft voor de woonruimtevoorraad of leefbaarheid kan het noodzakelijk zijn om naast een registratieverplichting een kwantitatieve beperking op te leggen om deze neveneffecten te beperken of voorkomen. De gemeenteraad kan, indien in de huisvestingsverordening een registratieplicht is opgenomen, in die verordening tevens bepalen dat een woonruimte slechts een maximaal aantal nachten per jaar toeristisch verhuurd mag worden (nachten criterium)⁶ en de aanbieder iedere toeristische verhuring moet melden bij de gemeente (meldplicht).⁷ Een verplichte melding van iedere verhuring kan noodzakelijk zijn om het in de huisvestingverordening gestelde nachtcriterium te kunnen controleren.

2.1.3 Bestaande instrumenten: de vergunningplicht

De gemeenteraad kan tevens besluiten een vergunningplicht in te stellen voor toeristische verhuur van woonruimte.⁸ Het doel van een vergunningplicht voor toeristische verhuur is het realiseren van een balans tussen wonen en de toeristische verhuur van woonruimte in die gebieden van de gemeente waar de druk op de leefbaarheid en de woningmarkt als gevolg van deze toeristische verhuur zo ernstig is dat minder ingrijpende maatregelen, zoals een registratie- of meldplicht, geen soelaas bieden. Uitsluitend indien een registratieplicht geldt, kan een vergunningplicht worden ingevoerd.

2.2 De Europese verordening kortetermijnverhuur

De verordening kortetermijnverhuur is op 19 mei 2024 in werking getreden en wordt op 20 mei 2026 van toepassing.⁹ In zijn algemeenheid geldt dat de hiervoor beschreven bepalingen over toeristische verhuur van woonruimte in de Huisvestingswet 2014 reeds goed aansluiten op de verordening kortetermijnverhuur. Wel voorziet de verordening, in aanvulling op de bestaande Nederlandse regeling, in twee belangrijke randvoorwaardelijke maatregelen die op Europees niveau nodig zijn. Het betreft 1) een eenduidige manier voor online platforms om hun bedrijvigheid binnen de interne markt van de EU vorm te geven en 2) de uitwisseling van data tussen platforms en overheden. Met name deze laatste maatregel is essentieel omdat de uitwisseling van data tussen platforms en overheden noodzakelijk is voor een effectieve handhaving

⁶ Artikel 23b, eerste lid, Huisvestingswet 2014.

⁷ Artikel 23b, tweede lid, Huisvestingswet 2014.

⁸ Artikel 23c, eerste lid, Huisvestingswet 2014.

⁹ Artikel 19 van de verordening kortetermijnverhuur.

van (lokaal) beleid op het gebied van toeristische verhuur van woonruimte en het Europees recht daar ten tijde van de totstandkoming van de Wet toeristische verhuur van woonruimte te weinig ruimte voor bood.

2.2.1 Een uniforme Europese manier van registreren en data delen

Met de verordening kortetermijnverhuur worden eisen gesteld aan de procedures inzake een eenmalige registratieverplichting, de wijze van aanvraag, opslag en afgifte van een registratienummer indien een lidstaat (in de Nederlandse context: de gemeenteraad van een gemeente) besluit een dergelijke verplichting in te voeren. De afgifte van het registratienummer is digitaal en moet direct ter beschikking worden gesteld. Hiermee krijgt de lidstaat inzicht in de adressen waar de toeristische verhuur plaatsvindt en tegelijkertijd kan zij controleren welke advertenties geen registratienummer kenbaar hebben gemaakt. Dit helpt de lidstaat bij gerichte handhaving en het bepalen van nut en noodzaak voor verdergaande regulering. Om dit systeem sluitend te maken worden online platforms verplicht om hun interface zo in te richten dat aanbieders van woonruimte het registratienummer bij de advertentie moeten kunnen plaatsen indien er een registratieplicht geldt in een gemeente. Indien dit het geval is, krijgt het platform de plicht om te waarborgen dat een aanbieder het registratienummer opgeeft vóórdat de advertentie aangeboden wordt.¹⁰ Daarnaast moet het platform op regelmatige en willekeurige wijze valideren of de informatie die is aangedragen door de aanbieder (de zogeheten «eigen verklaringen») correct is.¹¹ Tot slot komt op de online platforms een verplichting tot het delen van data te liggen waarbij zij periodiek gegevens die zien op toeristische verhuur moeten delen met een systeem genaamd het centraal digitaal meldpunt («*single digital entry point*») dat door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wordt beheerd. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3.

3. Inhoud van het wetsvoorstel

3.1. Algemeen

Met het oog op de uitvoering van de verordening kortetermijnverhuur dient de Huisvestingswet 2014 te worden gewijzigd waar het gaat om de huidige instrumenten voor toeristische verhuur, verplichtingen voor online platforms, voor personen die woonruimten voor toeristische verhuur aanbieden en voor overheidsinstanties.

3.2. Verplichtingen voor aanbieders, onlineplatforms en overheidsinstanties.

3.2.1. Verplichtingen voor aanbieders van toeristische verhuur (verhuurders)

Zoals in paragraaf 2.1.1 beschreven kunnen gemeenteraden in Nederland reeds een eenmalige registratieverplichting instellen. Wegens de verordening kortetermijnverhuur moeten aanbieders van toeristische verhuur meer informatie aanleveren bij de aanvraag van een registratienummer indien er een dergelijke verplichting in een gemeente van kracht is dan momenteel het geval is. De nu geldende informatie die moet worden aangeleverd aan het college van B&W betreft het aan te bieden adres en het emailadres van de aanvrager. Dit wordt door de verordening kortetermijnverhuur uitgebreid met het aantal bedden dat wordt aange-

¹⁰ Artikel 7, eerste lid, onder b, van de verordening kortetermijnverhuur.

¹¹ Artikel 7, eerste lid, onder c, van de verordening kortetermijnverhuur.

boden in de woonruimte en het telefoonnummer van de aanvrager.¹² Het Besluit toeristische verhuur zal in lijn hiermee worden aangepast. Verhuurders zijn verantwoordelijk voor de nauwkeurigheid van de informatie die zij verstrekken.¹³ Indien deze informatie op termijn niet meer correct is, bijvoorbeeld als het aantal bedden in de accommodatie is gewijzigd, dient de verhuurder deze informatie te actualiseren.¹⁴ Tevens kan het college van B&W de aanvrager verzoeken de verstrekte informatie binnen vier weken te corrigeren via het systeem waarin het registratienummer is aangevraagd.¹⁵

Verhuurders informeren online platforms of de aangeboden woonruimte onderworpen is aan een registratieprocedure. Indien dit het geval is, vermelden verhuurders het registratienummer bij het aanbieden van de woonruimte via het online platform.¹⁶

3.2.2 Verplichtingen voor online platforms

De huidige Huisvestingswet 2014 verplicht online platforms reeds om degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur te informeren over de regels die gelden in de gemeente waar de woonruimte wordt aangeboden.¹⁷ Aanvullend volgen er enkele verplichtingen uit de verordening kortetermijnverhuur. Zo moeten online platforms een online-interface inrichten die verhuurders de mogelijkheid biedt om aan te geven dat de te verhuren woonruimte zich bevindt in een gebied waar de registratieplicht geldt¹⁸ en om hun registratienummer te vermelden in de advertentie op het platform alvorens kan worden overgegaan tot verhuur.¹⁹ Online platforms voor kortetermijnverhuur moeten ervoor zorgen dat geen diensten worden aangeboden zonder een registratienummer, indien de verhuurder heeft aangegeven dat een registratienummer in de betreffende gemeente vereist is.²⁰

Grote onlineplatforms²¹ worden verder verplicht maandelijks automatisch (via zogeheten «API's») data te delen via een door de lidstaat in te richten centraal digitaal toegangspunt. Kleine- en micro-onlineplatforms, die in het voorgaande kwartaal geen maandelijks gemiddelde van 4.250 of meer publicaties van eenheden hebben bereikt, kunnen deze uitwisseling met het centraal digitaal toegangspunt ook handmatig per kwartaal voltooien.²² De data die via het centraal digitaal toegangspunt wordt gedeeld hebben betrekking op de activiteitgegevens (hierna: verhuurdata) zijnde, het registratienummer van de woonruimte, het aantal verhuurde nachten, het internetadres van de advertentie (hierna: de url), het aantal verblijvende gasten op een geregistreerd adres en de verblijfsplaats van de huurders. Op deze wijze kan het college van B&W controleren of een verhuurder zich aan het in een bepaald gebied ingesteld maximumaantal nachten voor toeristische verhuur heeft gehouden.

¹² Artikel 5, eerste en tweede lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

¹³ Artikel 5, zesde lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

¹⁴ Artikel 5, vierde lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

¹⁵ Artikel 6, tweede lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

¹⁶ Artikel 7, eerste lid, onderdeel 1 en b, van de verordening kortetermijnverhuur.

¹⁷ Artikel 23d, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.

¹⁸ Artikel 7, eerste lid, onderdeel a, van de verordening kortetermijnverhuur.

¹⁹ Artikel 7, eerste lid, onderdeel b, van de verordening kortetermijnverhuur.

²⁰ Artikel 7, eerste lid, onderdeel b, van de verordening kortetermijnverhuur.

²¹ Platforms die een maandelijks gemiddelde van 4.250 of meer publicaties van eenheden hebben bereikt (artikel 9, eerste lid, van de verordening kortetermijnverhuur).

²² Artikel 9, tweede lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

Tevens dienen platforms steekproefsgewijs controles uit te voeren op het al dan niet bestaan van een registratieplicht in een bepaald gebied en, indien er een registratieplicht geldt, de geldigheid van het door verhuurders verstrekte registratienummer.²³ Hierbij ligt er op platforms de inspanningsverplichting om te beoordelen of de eigen verklaringen hieromtrent van verhuurders volledig zijn.²⁴ Deze beoordeling doet het online platform aan de hand van lijsten, beschikbaar gesteld via het centraal digitaal toegangspunt, van gebieden binnen gemeenten waar een registratieprocedure geldt.²⁵ De uitkomsten van deze steekproefsgewijze controles dienen platforms met de verhuurders en het college van B&W te delen.²⁶ Verder dienen platforms verhuurders in kennis te stellen dát er in een bepaald gebied een registratieplicht geldt.²⁷

3.2.3 Verplichtingen voor de Rijksoverheid

De verordening kortetermijnverhuur brengt een vijftal verplichtingen voor de Rijksoverheid met zich.

1) Inrichten van een centraal digitaal toegangspunt

De verordening kortetermijnverhuur verplicht lidstaten een centraal digitaal toegangspunt in te richten.²⁸ Hiervoor wordt met dit wetsvoorstel een wettelijke grondslag in de Huisvestingswet 2014 geïntroduceerd. Daarnaast zullen bij algemene maatregel van bestuur in het Besluit toeristische verhuur nadere eisen worden gesteld aan de inrichting van dit centraal digitaal toegangspunt. De ontwikkeling en het beheer van het centraal toegangspunt wordt belegd onder verantwoordelijkheid van de Minister van VRO. Zoals eerder genoemd in paragraaf 3.2.2, leveren platforms via dit centraal digitaal toegangspunt verhuurdata aan en kan het college van B&W via dit systeem deze data ontvangen.

Het centraal digitaal toegangspunt moet aan een aantal technische specificaties voldoen welke door de Europese Commissie (hierna: EC) zijn uitgewerkt in een prototype.²⁹ De EC is per september 2023 een technische werkgroep met EU-lidstaten en online platforms gestart. Door de nauwe betrokkenheid van Nederland bij de bouw van dit prototype wordt ervoor gezorgd dat de inrichting van het centraal digitaal toegangspunt in te passen valt in de huidige systematiek van het reguleren van toeristische verhuur in Nederland. Het prototype kan als blauwdruk dienen voor de inrichting van het Nederlandse centraal digitaal toegangspunt.

2) Genereren van openbare lijsten betreffende toeristische verhuur

Op grond van de huidige Huisvestingswet 2014 dient het college van B&W melding te doen bij de Minister van VRO indien de gemeenteraad van die gemeente een eenmalige registratieverplichting heeft ingevoerd.³⁰ Met dit wetsvoorstel wordt daaraan toegevoegd dat deze melding via het centraal digitaal toegangspunt moet worden gedaan. Op het centraal digitaal toegangspunt wordt vervolgens zichtbaar welke gemeenten de eenmalige registratieverplichting hebben ingevoerd. Tijdens de ontwikkeling van het centraal digitaal toegangspunt zal technisch worden ingeregeld dat het

²³ Artikel 7, eerste lid, onderdeel c, van de verordening kortetermijnverhuur.

²⁴ Artikel 8 van de verordening kortetermijnverhuur.

²⁵ Artikel 13, eerste lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

²⁶ Artikel 7, tweede lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

²⁷ Artikel 7, derde lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

²⁸ Artikel 10, eerste lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

²⁹ Artikel 10 van de verordening kortetermijnverhuur.

³⁰ Artikel 23d, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

mogelijk is om automatisch openbare lijsten te genereren van gemeenten die een eenmalige registratieverplichting hebben ingevoerd en welke van die gemeenten verhuurdata hebben opgevraagd. Dit is een verplichting voor de lidstaat die uit de verordening kortetermijnverhuur volgt.³¹

3) Delen van verhuurdata met nationale statistische bureaus

De verordening kortetermijnverhuur verplicht tevens de gegevens uit het centraal digitaal toegangspunt maandelijks te delen met Eurostat en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).³² De Huisvestingswet 2014 wordt hiermee in lijn gebracht en het centraal digitaal toegangspunt zal technisch dusdanig worden ingericht dat dit maandelijks automatisch gebeurt.

4) Aanstellen van een nationaal coördinator

Elk lidstaat dient een nationale coördinator te benoemen op grond van de verordening kortetermijnverhuur.³³ De nationale coördinator voor elke lidstaat is verantwoordelijk voor de contacten met de EC bij alle aangelegenheden die met het centrale digitale toegangspunt verband houden. In het geval van Nederland zal deze rol worden belegd binnen het Ministerie van VRO.

5) Periodiek verslag uitbrengen aan de EC over de implementatie

Elke lidstaat is verantwoordelijk voor de monitoring van de uitvoering van de in de verordening neergelegde verplichtingen. Om de twee jaar moet de lidstaat verslag uitbrengen aan de EC over de uitvoering van die verplichtingen.³⁴

3.2.4 Verplichtingen voor gemeenten

De komst van de verordening kortetermijnverhuur en de uitvoering daarvan met onderhavig wetsvoorstel brengt drie verplichtingen voor gemeenten met zich.

1) Eisen aan het gebruik van gegevens door gemeenten

Verhuurdata worden vanuit het centraal digitaal toegangspunt enkel met het college van B&W van die gemeenten gedeeld die de eenmalige registratieplicht hebben ingesteld. Verder worden alleen de gegevens gedeeld van de woonruimten die binnen het grondgebied van de individuele gemeente staan. Ook is expliciet in het wetsvoorstel bepaald dat het college van B&W de ontvangen gegevens uitsluitend mag gebruiken in het kader van het toezicht op de naleving van de regels die de gemeenteraad heeft gesteld over toeristische verhuur, het toezicht op de naleving van voorschriften over (brand)veiligheid en het heffen en invorderen van toeristenbelasting.³⁵ Indien een woonruimte bijvoorbeeld niet geschikt is voor het aanbieden van logies aan meer dan een bepaald aantal personen, kan het college van B&W handhavend optreden en zo onveilige situaties voorkomen. Toeristenbelasting is ook verschuldigd indien een toerist tegen betaling verblijft in een woonruimte.³⁶ Daarom mogen de gegevens van het centraal toegangspunt ook worden gebruikt

³¹ Artikel 13, eerste lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

³² Artikel 12, vierde lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

³³ Artikel 11, eerste lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

³⁴ Artikel 14 van de verordening kortetermijnverhuur.

³⁵ Artikel 12, eerste en tweede lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

³⁶ Rechtbank Oost-Brabant 23 september 2014, ECLI:NL:RBOBR:2014:5512.

voor de handhaving van de Gemeentewet voor wat betreft het innen van toeristenbelasting.

2) Wijzigen van de Single Digital Gateway verordening

De verordening kortetermijnverhuur wijzigt bijlage I en bijlage II van de *Single Digital Gateway*-verordening (hierna: *SDG-verordening*).³⁷ De *SDG-verordening* ziet op het toegankelijk(er) maken van digitale overheidsdienstverlening in Europese lidstaten via het digitale portaal «*YourEurope*». Bijlage I betreft een lijst aan informatiegebieden; dat zijn onderwerpen waarover bevoegde instanties, zoals gemeenten, EU-burgers en ondernemers moeten informeren. Via een *SDG*-invoervoorziening zal informatie over de eenmalige registratieverplichting worden aangeboden in de *SDG* of op *YourEurope*. Bijlage II bevat procedures die gedigitaliseerd moeten worden aangeboden in de EU.³⁸ De procedure voor de eenmalige registratieverplichting wordt toegevoegd aan bijlage II. Het systeem in Nederland werkte reeds volledig digitaal dus wijzigingen zijn op dit punt niet noodzakelijk. Daarnaast gelden de vereisten voor non-discrimatoire toegang, waaronder dat het mogelijk moet zijn om de procedure te doorlopen met een *EIDAS*-account en in de Engelse taal.³⁹ Ook dit is in Nederland al mogelijk waardoor wijzigingen in wet- en regelgeving niet noodzakelijk zijn.

4. Verhouding tot hoger recht

4.1. Eigendomsrecht

Onderhavig wetsvoorstel bevat enkel aanvullingen op de in Nederland reeds bestaande eenmalige *registratieplicht*. Een uitbreiding van de meldplicht, het nachtcriterium of de vergunningplicht is echter niet aan de orde. In de memorie van toelichting bij de Wet toeristische verhuur van woonruimte is reeds uitgebreid ingegaan op de verhouding tot het eigendomsrecht.⁴⁰ Een nadere toets aan het eigendomsrecht uit het Eerste Protocol bij het EVRM of artikel 17 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie (hierna: *Handvest*) is gelet daarop niet noodzakelijk.

4.2. Recht op privéleven in de woonruimte

Handvest van de grondrechten van de Europese Unie

Artikel 7 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie (*Handvest*) bevat de eerbiediging van het privéleven en van het familie- en gezinsleven. Op grond van artikel 51, eerste lid, van het Handvest, is het Handvest van toepassing omdat onderhavig wetsvoorstel de tenuitvoerlegging betreft van een Europese verordening. Het recht op privéleven wordt beperkt omdat binnen de systematiek waarin platforms verhuurdata moeten delen met het centraal digitaal toegangspunt en het college van B&W deze data vervolgens verstrekt krijgt, inzicht geeft in het gebruik van de woonruimte en daarmee het privéleven van de bewoners. Het recht op privéleven is echter niet absoluut. Artikel 52, eerste lid, van het Handvest bevat het kader op grond waarvan een inbreuk op dit recht is toegestaan.

³⁷ Artikel 17 van de verordening kortetermijnverhuur.

³⁸ Artikel 6 van de *SDG*-verordening.

³⁹ Artikel 13 van de *SDG*-verordening.

⁴⁰ Kamerstukken II 2019/20, 35 353, nr. 3, p. 15.

Ten eerste moet de beperking bij wet plaatsvinden. Dat is met onderhavig wetsvoorstel het geval. De verplichting voor platforms om verhuurdata te delen met het centraal digitaal toegangspunt vloeit direct voort uit de verordening kortetermijnverhuur. De Huisvestingswet 2014 wordt met onderhavig wetsvoorstel daarmee in lijn gebracht.

Ten tweede moet de inbreuk noodzakelijk zijn en daadwerkelijk beantwoorden aan door de Unie erkende doelstellingen van algemeen belang. De inbreuk is noodzakelijk omdat zonder deze inbreuk de registratieplicht die de gemeenteraad kan instellen minder goed te handhaven is. Daardoor kunnen de rechten en vrijheden van anderen dan de verhuurders minder goed worden beschermd. Tevens is de beschikbaarheid van betrouwbare gegevens over kortetermijnverhuur noodzakelijk voor de ontwikkeling van beleid en regelgeving die in overeenstemming is met het Unierecht. Het verkrijgen van verhuurdata kan namelijk belangrijk zijn om eventuele beperkingen van de markttoegang voor verhuurders te kunnen rechtvaardigen op basis van gegevens en bewijsmateriaal.⁴¹ Op basis van verhuurdata kunnen gemeenteraden beter het onderbouwde besluit nemen dat toeristische verhuur gereguleerd dient te worden binnen de gemeenten als dit noodzakelijk is voor de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Daarmee kunnen de rechten en vrijheden van anderen dan verhuurders worden beschermd. Tot slot wordt met dit wetsvoorstel geen afbreuk gedaan aan de wezenlijke inhoud van het recht op privéleven. De deling van verhuurdata met het centraal digitaal toegangspunt, en vervolgens met het college van B&W, blijft beperkt tot die gevallen waarin een woonruimte wordt verhuurd aan derden in het kader van toeristische verhuur. Er is dus geen sprake van een permanent toezicht op het gebruik van woonruimten. Tevens zijn de verhuurdata die worden gedeeld die zien op het gebruik van de woonruimte gelimiteerd in onderhavig wetsvoorstel overeenkomstig de verordening kortetermijnverhuur. Tot slot is in het wetsvoorstel opgenomen dat het college van B&W dat verhuurdata ontvangt, deze gegevens enkel mag gebruiken voor in de wet opgenomen doelen. Met deze maatregelen wordt slecht inbreuk gemaakt op het recht op privéleven in welomschreven en afgebakende omstandigheden. Daarmee is geen sprake van afbreuk van dit recht.

EVRM

Artikel 8 ziet op het recht op eerbiediging van privé, familie- en gezinsleven. Hiermee wordt de persoonlijke levenssfeer beschermd. Onder de persoonlijke levenssfeer wordt in ieder geval ook verstaan het huis waarin iemand leeft en dat deel van het privéleven dat zich binnen de woonruimte afspeelt. Artikel 8 EVRM is echter ook niet absoluut. Het tweede lid van dit artikel bevat het juridisch kader op grond waarvan een inbreuk op dit recht is toegestaan.

Ten eerste dient een inbreuk bij de wet te zijn voorzien. Zoals hiervoor is toegelicht, wordt aan deze eis voldaan met onderhavig wetsvoorstel.

Ten tweede moet een inbreuk in een democratische samenleving noodzakelijk zijn 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. Met dit wetsvoorstel blijft het aan de gemeenteraad van de individuele gemeente om de noodzaak van het instellen van een registra-

⁴¹ Considerans punt 4 van de Verordening kortetermijnverhuur.

tieplicht te motiveren en te onderbouwen waarom deze beperking proportioneel is. Indien de gemeenteraad overgaat tot de registratieplicht, zullen platforms verhuurdata voor die gemeente dienen te delen met het centraal digitaal toegangspunt. Hiermee krijgen gemeenten beter inzicht in vorm en mate waarin binnen de gemeente toeristische verhuur plaatsvindt. Indien het vervolgens noodzakelijk en proportioneel is, kan de gemeenteraad bepalen om het aantal nachten dat een woonruimte aan toeristen mag worden verhuurd te reguleren. Om tot deze beslissing te komen kan de verhuurdata worden gebruikt omdat daarmee de schaal waarop woonruimte wordt verhuurd beter inzichtelijk wordt. Een maximaal aantal nachten voorkomt ook dat woonruimten worden gekocht met als doel deze uitsluitend toeristisch te verhuren, hetgeen de woonruimtevoorraad vermindert. Hierdoor worden de mogelijkheden voor woningzoekenden om passende woonruimte te vinden beperkt. Het is ook een opdracht van de overheid om te voorkomen dat het woongenot van bewoners ernstig wordt aangetast door de druk die bepaalde activiteiten veroorzaken op de leefomgeving. Een beperking van het maximaal aantal nachten per jaar dat een woonruimte toeristisch mag worden verhuurd en de handhaving hiervan door middel van de verhuurdata die wordt ontvangen uit het centraal digitaal toegangspunt is daarom een belangrijk instrument om de rechten en vrijheden van anderen te beschermen.

Grondwet

Artikel 10, eerste lid, van de Grondwet, bepaalt dat eenieder recht heeft op eerbiediging van zijn persoonlijke levenssfeer, behoudens bij of krachtens de wet te stellen beperkingen. Het tweede lid van dit artikel beschermt de persoonlijke levenssfeer in verband met het vastleggen en verstrekken van persoonsgegevens. Wederom is dit recht niet absoluut. Inbreuken zijn toegestaan, indien vastgelegd bij of krachtens de wet. Met onderhavig wetsvoorstel wordt voldaan aan die eis. In het vorenstaande is verder toegelicht dat deze inbreuk een maatschappelijk doel dient en tevens noodzakelijk is.

4.3 Recht op privacy

Bij de eenmalige registratieverplichting worden persoonsgegevens verwerkt door het college van B&W. De Minister van VRO verwerkt gegevens in het centraal digitaal toegangspunt en deelt deze vervolgens met de individuele colleges van B&W. Het recht op privacy (artikel 8 EVRM en artikel 10 Grondwet) wordt daarmee beperkt. In het onderstaande wordt uiteengezet waarom deze beperking noodzakelijk en toelaatbaar is gelet op de drie voorwaarden die daaraan worden gesteld.

Artikel 10, eerste lid, van de Grondwet bepaalt dat eenieder, behoudens bij of krachtens de wet te stellen beperkingen, recht heeft op eerbiediging van zijn persoonlijke levenssfeer. Het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer is daarmee niet absoluut. Een inperking daarop is toegestaan, mits dit bij of krachtens een wet in formele zin gebeurt. Met de verordening kortetermijnverhuur en onderhavig wetsvoorstel wordt voldaan aan deze eis. Artikel 8, eerste lid, van het EVRM bepaalt dat eenieder recht op respect voor zijn privéleven, zijn familie- en gezinsleven, zijn woonruimte en zijn correspondentie heeft. Ook het in dit artikel opgenomen recht op eerbieding van het privéleven (privacy) is niet absoluut. Het tweede lid van artikel 8 bevat de voorwaarden voor een rechtvaardige inmenging. Eén van deze voorwaarden is dat inmenging in het recht op privacy alleen is toegestaan indien dit bij wet is voorzien.

Een inmenging op het recht op privacy is op grond van het tweede lid van artikel 8 van het EVRM verder alleen toegestaan indien daarvoor een legitiem doel bestaat. Artikel 10 van de Grondwet stelt geen expliciete voorwaarden ten aanzien van een legitiem doel. Legitieme doelen als bedoeld in artikel 8, tweede lid, van het EVRM zijn 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 de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen. Het verwerken en delen van verhuurdata zodat het college van B&W hiermee meer inzicht krijgt in toeristische verhuur en deze activiteit desgewenst nader gereguleerd kan worden door de gemeenteraad is een belangrijk instrument om de rechten en vrijheden van anderen te beschermen.

Tot slot stelt het tweede lid van artikel 8 van het EVRM dat een inmenging op het recht op privacy alleen te rechtvaardigen is indien de inmenging in een democratische samenleving noodzakelijk is. Het gaat hier om de belangenafweging tussen enerzijds het recht van de burger om zijn persoonsgegevens niet verwerkt en verstrekt te zien worden binnen het centraal digitaal toegangspunt en anderzijds het belang van het verkrijgen van inzicht over toeristische verhuur per gemeente en desgewenst deze activiteiten te reguleren en te handhaven. De lidstaten hebben hierin een zekere beoordelingsruimte (*margin of appreciation*). De regering acht de verwerking en verstrekking van persoonsgegevens binnen het centraal digitaal toegangspunt noodzakelijk. Tevens is deze verwerking en verstrekking proportioneel. Het betreft een limitatieve lijst met gegevens die direct voortvloeien uit de verordening kortetermijnverhuur. Verder is in onderhavig wetsvoorstel opgenomen dat het college van B&W deze gegevens enkel gebruiken voor het toezicht op de naleving van de regels rond toeristische verhuur, eisen rond brandveiligheid en gezondheid en het innen van toeristenbelasting. Hiermee zijn de doelen tot de verstrekking aan en verwerking door het college van B&W beperkt. Tot slot verplicht de verordening bewaartermijnen te stellen. Deze zullen in het Besluit toeristische verhuur nader worden uitgewerkt. Dit alles maakt dat de regering de verwerkingen en verstrekkingen proportioneel acht.

Bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel is verder een Data Protection Impact Assessment (DPIA) uitgevoerd welke tijdens de ontwikkeling van het centraal digitaal toegangspunt zal worden bijgesteld.

4.4. Dienstenrichtlijn en Richtlijn elektronische handel

De verordening kortetermijnverhuur doet geen afbreuk aan de bevoegdheden om in nationale wet- en regelgeving vereisten voor markttoegang vast te stellen en te handhaven met betrekking tot het aanbieden van diensten voor toeristische verhuur, mits die vereisten noodzakelijk en evenredig zijn om de doelstellingen van algemeen belang te beschermen overeenkomstig de bepalingen van de Dienstenrichtlijn.^{42, 43} Dit betekent dat de huidige bepalingen in de Huisvestingswet 2014 ongewijzigd in stand kunnen blijven. In de memorie van toelichting bij de Wet toeristische verhuur van woonruimte is uitgebreid ingegaan op de verhouding tot de Dienstenrichtlijn en is geconcludeerd dat de bepalingen van die wet daarmee in overeenstemming zijn.⁴⁴ De wet is tevens genotificeerd bij de EC. De verordening kortetermijnverhuur bepaalt dat de lidstaten regels moeten vaststellen met sancties voor inbreuken op die bepalingen van

⁴² Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt.

⁴³ Verordening kortetermijnverhuur, preambule, onderdeel 4.

⁴⁴ Kamerstukken II 2019/20, 35 353, nr. 3, p. 18.

deze verordening die van toepassing zijn op onlineplatforms voor kortetermijnverhuur en moeten ervoor zorgen dat die sancties worden uitgevoerd en aangemeld overeenkomstig de Richtlijn elektronische handel. De regering heeft hieraan voldaan door het toezicht en handhaving van de bepalingen uit de verordening kortetermijnverhuur bij het college van B&W, de Autoriteit Consument en Markt (ACM) en de Minister van VRO, in mandaat door de Inspectie Leefomgeving en Toezicht (ILT) uitgevoerd, te leggen. In paragraaf 6.1 toezicht en handhaving wordt hier nader op ingegaan.

4.5. Digitaledienstenverordening

De verordening kortetermijnverhuur bevat enkele verplichtingen voor platforms om hun online-interface op conformiteit in te richten. Deze verplichtingen zijn nader beschreven in paragraaf 3.2.2. De autoriteiten binnen de lidstaat die belast zijn met de handhaving van de digitaledienstenverordening (*Digital Service Act (DSA)*)⁴⁵ moeten ervoor zorgen dat deze verplichtingen met betrekking tot het ontwerp van de interface gericht op conformiteit worden nageleefd. In Nederland is dit de ACM. Gezien het feit dat hoofdstuk IV van de digitaledienstenverordening inzake uitvoering, samenwerking, sancties en handhaving van toepassing is op deze bepalingen uit de verordening kortetermijnverhuur⁴⁶, wordt voorgesteld om de aanwijzing van de ACM als toezichthouder in de Uitvoeringswet digitaledienstenverordening te regelen. In het artikelsge-
wijze deel van deze toelichting is dit nader toegelicht.

5. Gevolgen

5.1 Algemeen

Met het wetsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan de verordening kortetermijnverhuur. Omdat de verordening rechtstreeks doorwerkt in de nationale rechtsorde, heeft het voorliggende wetsvoorstel geen directe gevolgen voor bedrijfsleven en burgers. Die gevolgen volgen immers uit de verordening zelf.⁴⁷ Op de administratieve lasten en nalevingskosten die rechtstreeks uit de verordening volgen, kan nationale wetgeving geen invloed uitoefenen. Op grond van de verordening kortetermijnverhuur gaat de verplichting gelden voor platforms om maandelijks, via API's dan wel handmatig, verhuurdata te delen met het centraal digitaal toegangspunt. De handhaving van deze verplichting wordt bij de Minister van VRO belegd en zal feitelijk in mandaat worden uitgevoerd door de ILT.

Tevens dienen platforms de online interface zodanig in te richten dat verhuurders kunnen verklaren of een registratieplicht van toepassing is en, indien dat het geval is, een registratienummer te verstrekken. Platforms zijn daarnaast gehouden om steekproefsgewijs controles uit te voeren op het al dan niet bestaan van een registratieplicht in een bepaald gebied en, indien er een registratieplicht geldt, de geldigheid van het door verhuurders verstrekte registratienummer. Platforms dienen de uitkomsten hiervan te delen met de verhuurders en het college van B&W van de betrokken gemeente. Dit wetsvoorstel wijst de ACM aan als toezichthouder op de naleving van deze verplichtingen voor platforms.

⁴⁵ Verordening (EU) 2022/2065.

⁴⁶ Artikel 15, eerste lid, van de verordening kortetermijnverhuur

⁴⁷ IMPACT ASSESSMENT REPORT Accompanying the document Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724. Brussels, 7.11.2022 SWD(2022) 350 final.

Er ontstaan regeldrukkosten voor onlineplatforms, aanbieders van toeristische verhuur, het Rijk, decentrale overheden en de ACM vanwege het centraal digitaal toegangspunt dat ontwikkeld en beheerd moet worden en als gevolg van toezicht en handhaving.

5.2 Beleidsopties onderzocht door de EC

De EC heeft in 2022 een impactanalyse (impact assessment)⁴⁸ uitgevoerd naar de gevolgen van drie verschillende beleidsopties die voorafgingen aan het uiteindelijke voorstel voor de verordening. De EC heeft hierbij gekeken naar de administratieve en financiële gevolgen van de verschillende opties. Daarnaast werd ook gekeken naar de sociale gevolgen en de gevolgen voor het klimaat.

De eerste optie stelt zachte maatregelen voor om het genereren en delen van gegevens te bevorderen. Deze optie garandeert echter niet dat de lasten voor platforms en de toegang tot gegevens adequaat worden aangepakt. Het zal volgens de EC slechts op enkele gebieden tot verbeteringen leiden en alleen tussen een beperkt aantal onlineplatforms en overheidsinstanties. Deze optie is, als vrijwillige optie, sterk afhankelijk van samenwerking en de goede wil van degenen die toezeggingen doen en zich daaraan houden, en mist handhavingsmiddelen om de optie effectiever te maken. Het zal weinig of geen verbetering brengen in de aanpak van de problemen die platforms ondervinden met omslachtige verzoeken.⁴⁹

De tweede optie bestaat uit een EU-wetgevingskader met een aanpak voor het genereren en delen van gegevens. Deze optie garandeert flexibiliteit omdat de keuze bij lokale overheden wordt gelaten of ze regels over toeristische verhuur willen implementeren. Hierbij geldt dat overheidsinstanties die gegevens over toeristische verhuur willen, registratiesystemen voor aanbieders van toeristische verhuur moeten beheren. Er wordt per woonruimte een uniek registratienummer toegekend. Dergelijke registratiesystemen kunnen op nationaal, regionaal of lokaal niveau worden beheerd, maar moeten consistent zijn met een EU-model. Overheidsinstanties moeten ook zorgen voor een centraal digitaal toegangspunt dat informatie biedt die platforms en aanbieders nodig hebben. Aanbieders van toeristische verhuur moeten via het registratiesysteem een registratienummer kunnen aanvragen voor de woonruimte. Tot slot zullen platforms hun interface zo moeten inrichten dat registratiesystemen weergegeven kunnen worden. Daarnaast moeten ze via een centraal digitaal toegangspunt activiteit gegevens delen met overheidsinstanties die een registratiesysteem hebben. Kleine en microplatforms met een beperkte activiteit zullen profiteren van soepelere vereisten voor het delen van gegevens. Deze optie biedt een duidelijk en samenhangend kader voor toegang tot en uitwisseling van gegevens, dat gedetailleerde gegevens oplevert op een eenvoudige manier voor alle belanghebbenden. Dit zou volgens de Commissie een betere beleidsvorming en een grotere afdwingbaarheid van toeristische verhuur regels mogelijk maken en overheidsinstanties helpen om hun beleidsdoelstellingen beter te

⁴⁸ IMPACT ASSESSMENT REPORT Accompanying the document Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724. Brussels, 7.11.2022 SWD (2022) 350 final.

⁴⁹ IMPACT ASSESSMENT REPORT Accompanying the document Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724. Brussels, 7.11.2022 SWD (2022) 350 final. Hoofdstuk 8, paragraaf 8.1, pagina 52.

verwezenlijken. De last voor platforms zal aanzienlijk worden verminderd.⁵⁰

De derde optie bestaat uit dezelfde maatregelen als de tweede optie, maar is breder van opzet en intensiteit. Het wordt verplicht voor alle lidstaten en lokale overheden om deze regelgeving te implementeren. Er moeten nationale registratieregelingen worden opgezet om de registratie van alle aanbieders in de hele EU te waarborgen. Deze optie zorgt volgens de EC wel voor volledige transparantie van het kortetermijnverhuur-segment in de Europese Unie, ook op gebieden waar gegevens voor overheidsinstanties niet van belang zijn. Aangezien er in elk lidstaat één registratiesysteem op nationaal niveau wordt opgezet, zouden lokale en regionale autoriteiten geen directe kosten hebben, maar lidstaten die momenteel niet geïnteresseerd zijn zouden wel kosten hebben, ongeacht hun voorkeuren. De kosten voor verhuurders in de hele EU zouden ook toenemen, aangezien alle verhuurders in de EU zich zouden moeten registreren. Op de middellange/lange termijn zullen er volgens de EC extra voordelen zijn, aangezien overheidsinstanties de juiste instrumenten krijgen om volledige transparantie te waarborgen.⁵¹

De voorkeur van de EC ging uit naar de tweede optie. Uit de analyse blijkt dat de kans dat de beleidsdoelstellingen worden bereikt het grootst is bij de tweede optie. Deze optie garandeert op een effectieve manier transparantie en gegevensuitwisseling over toeristische verhuur activiteiten door platforms. Daarnaast blijft de keuze aan lokale autoriteiten (lees: het college van B&W) om te beslissen of ze gegevens willen ontvangen via het centraal digitaal toegangspunt en wat voor soort gegevens aanbieders moeten aanleveren wanneer ze een registratienummer willen aanvragen.⁵² Ook kwam uit de analyse naar voren dat onlineplatforms economisch zullen profiteren van kostenbesparingen die voortvloeien uit de vervanging van ongecoördineerde gegevensverzoeken met een veel meer gestroomlijnde aanpak.⁵³ Daarnaast zorgen de voorgestelde maatregelen volgens de EC ook voor een evenwicht tussen de belangen van alle betrokken belanghebbenden, door actie te vereisen van overheidsinstanties, aanbieders en onlineplatforms, en voordelen te bieden aan deze actoren, waardoor de evenredigheid van de overheidsinterventie wordt gewaarborgd.⁵⁴

De directe kosten voor onlineplatforms staan volgens de impactanalyse in verhouding tot de omvang van het platform. Er zijn namelijk uitzonderingen betreffende de verplichtingen voor kleine- en micro- onlineplatforms. Zo zijn deze onlineplatforms, in tegenstelling tot grote onlineplatforms, niet verplicht om maandelijks automatisch data te delen via een centraal digitaal toegangspunt. Zij kunnen deze uitwisseling met het centraal digitaal toegangspunt ook handmatig voltooien en dit mag per kwartaal.⁵⁵

⁵⁰ Ibid.

⁵¹ Ibid.

⁵² Ibid.

⁵³ IMPACT ASSESSMENT REPORT Accompanying the document Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724. Brussels, 7.11.2022 SWD(2022) 350 final. Annex 4, p. 148.

⁵⁴ IMPACT ASSESSMENT REPORT Accompanying the document Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724. Brussels, 7.11.2022 SWD(2022) 350 final. Hoofdstuk 8, paragraaf 8.1, pagina 52.

⁵⁵ Artikel 9, tweede lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

5.3 Gevolgen voor onlineplatforms

De administratieve lasten voor onlineplatforms zien op de tijd en kosten die zij kwijt zijn aan het voldoen aan wettelijke verplichtingen die direct voortvloeien uit de verordening. Onlineplatforms zijn, zoals toegelicht in paragraaf 3.2.2, op grond van de verordening verplicht om de online interface zodanig in te richten dat verhuurders kunnen verklaren of een registratieplicht van toepassing is en, indien dat het geval is, een registratienummer te verstrekken. Tevens zijn online platforms gehouden om steekproefsgewijs controles uit te voeren op het al dan niet bestaan van een registratieplicht in een bepaald gebied en, indien er een registratieplicht geldt, de geldigheid van het door verhuurders verstrekte registratienummer. Platforms dienen de uitkomsten hiervan te delen met de verhuurders en het college van B&W van de betrokken gemeente. De nadere praktische en technische uitwerking van deze verplichtingen zal plaatsvinden in overleg met de EC, betrokken onlineplatforms en de toezichthouders. Eventuele kosten die samenhangen met deze uitwerking zullen op een later moment nader worden gezien.

Daarnaast zijn onlineplatforms verplicht aan te sluiten op het centraal digitaal toegangspunt. Het aanpassen van hun IT-infrastructuur en de aansluiting op het centraal digitaal toegangspunt brengt kosten met zich. De verordening maakt onderscheid tussen grote onlineplatforms en kleine- en micro-onlineplatforms, die in het voorgaande kwartaal geen maandelijks gemiddelde van 4.250 of meer publicaties van eenheden hebben bereikt. Grote online platforms zullen, in tegenstelling tot kleine en micro-onlineplatforms, te maken krijgen met de eenmalige kosten voor het aanpassen van hun IT-infrastructuur om gegevens langs geautomatiseerde weg («API's») te delen via het centraal digitaal toegangspunt. Kleine en micro-platforms zullen gegevens ook mogen uitwisselen met het centraal digitaal toegangspunt door deze elke drie maanden handmatig te uploaden. Dit hoeft niet via API's.

De kosten voor grote onlineplatforms bij het aanpassen van hun systemen om aansluiting te maken op het centraal digitaal toegangspunt worden door de EC geschat op ongeveer € 149.760. De administratieve kosten (voor «hosting» en onderhoud) worden geschat op ongeveer € 36.000 per jaar.⁵⁶ De aanpassingskosten zijn eenmalige kosten, terwijl de administratieve kosten jaarlijkse kosten zijn. Er zijn echter ook besparingen voor platforms. De besparingen voor grote onlineplatforms zien onder andere op de beperkte kosten voor het verwerken van een enkel dataverzoek. De kosten voor het verwerken van één dataverzoek worden geschat op € 13.549. Het bedrag is berekend op basis van een basisscenario van de impact assessment. Het komt overeen met de geraamde kosten van één verzoek voor gegevensuitwisseling voor één onlineplatform. Jaarlijks kost het € 1.625.894 voor één onlineplatform om dataverzoeken te verwerken.⁵⁷ De kosten voor het verwerken van één dataverzoek kunnen

⁵⁶ IMPACT ASSESSMENT REPORT Accompanying the document Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724. Brussels, 7.11.2022 SWD (2022) 350 final. Annex 4, tabel 15, p. 147.

⁵⁷ IMPACT ASSESSMENT REPORT Accompanying the document Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724. Brussels, 7.11.2022 SWD (2022) 350 final. Annex 4, tabel 7, p. 133.

vanwege een gestroomlijnd kader voor gegevensuitwisseling, oftewel een centraal digitaal toegangspunt, dalen van € 13.549 naar € 0.⁵⁸

Kleine en micro-onlineplatforms hebben baat bij de mogelijkheid om een aangepaste rapportageverplichting toe te passen. Zij kunnen om de drie maanden en handmatig verhuurdata delen met het centraal digitaal toegangspunt, in plaats van geautomatiseerd zoals voor grote onlineplatforms. De kosten hiervoor worden door de EC geraamd op ongeveer € 600 voor elke rapportageactiviteit per onlineplatform en op ongeveer € 2.400 per jaar. € 600 komt overeen met de gemiddelde kosten voor één dag (8 uur) voor een gespecialiseerd IT-bureau met een gemiddeld uurloon van € 75. Dit zijn de kosten die worden geraamd voor de handmatige rapportage naar het systeem, een keer in de drie maanden.⁵⁹

5.4 Gevolgen voor burgers

De gevolgen voor burgers, specifiek verhuurders, zijn minimaal. Verhuurders dienen onder de huidige wet- en regelgeving al een registratienummer aan te vragen, mits zij in een gemeente willen verhuren die toeristische verhuur in de lokale huisvestingsverordening heeft gereguleerd. Dit wetsvoorstel brengt hier geen wijzigingen in aan die leiden tot een hogere regeldruk. De verordening kortetermijnverhuur voegt wel enkele gegevens toe die verhuurders dienen aan te dragen bij de aanvraag van een registratienummer zoals het telefoonnummer en het aantal bedden dat beschikbaar is.

5.5 Gevolgen voor het Rijk en decentrale overheden

Dit voorstel van wet heeft directe financiële gevolgen voor het Rijk en voor de decentrale overheden. De EC verwacht dat de lidstaten ongeveer € 120.225 eenmalig zullen uitgeven voor de coördinatie en koppeling van bestaande registratiesystemen en voor de ontwikkeling van het centraal digitaal toegangspunt. De jaarlijkse kosten voor beheer en onderhoud zijn berekend op ongeveer € 96.000 per lidstaat.⁶⁰ ICTU ontwikkelt het centraal digitaal toegangspunt in opdracht van de Minister van VRO. De geraamde kosten voor ontwikkeling en beheer betreft ca. € 800.000. Een deel van deze kosten is ten laste gekomen van de begroting van VRO over 2025 en het overige deel is gereserveerd voor de begroting van 2026. Vanaf 2026 en verder reserveert het ministerie jaarlijks structureel een bedrag voor hosting, beheer en onderhoud van het centraal digitaal toegangspunt. Op basis van een eerste raming van de huidige ontwikkel- en beheerpartij wordt hiervoor een bedrag van ca. € 200.000 per jaar gereserveerd.

De kosten voor gemeenten die nog geen registratiesysteem hebben en willen aansluiten bij het centraal digitaal toegangspunt worden geschat op € 30.000. De jaarlijkse onderhoudskosten worden geschat op € 36.000. De eenmalige verbindingskosten en de jaarlijkse onderhoudskosten voor

⁵⁸ IMPACT ASSESSMENT REPORT Accompanying the document Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724. Brussels, 7.11.2022 SWD (2022) 350 final. Annex 4, p. 148.

⁵⁹ IMPACT ASSESSMENT REPORT Accompanying the document Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724. Brussels, 7.11.2022 SWD (2022) 350 final. Annex 4, tabel 14, p. 146.

⁶⁰ IMPACT ASSESSMENT REPORT Accompanying the document Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724. Brussels, 7.11.2022 SWD(2022) 350 final. Annex 4, tabel 12, p. 145.

gemeenten die wel al een registratiesysteem hebben en deze willen aansluiten op het centraal digitaal toegangspunt besparen 80% op de eerdergenoemde kosten.⁶¹

Het Rijk vergoedt de eenmalige verbindingskosten op het datadeel-systeem niet voor gemeenten. Nu is dit ook niet het geval bij het huidige registratiesysteem voor toeristische verhuur. Het is aan gemeenten zelf om te bepalen of ze toeristische verhuurregelgeving willen opnemen in de gemeentelijke huisvestingsverordening en gebruik willen maken van het datadeelsysteem. De onderhoudskosten van het datadeelsysteem worden bekostigd door het Rijk. De Minister van VRO is verantwoordelijk voor de bouw en het beheer van het datadeelsysteem.

De verplichting voor platforms om maandelijks verhuurdata te delen met het centraal digitaal toegangspunt zal, in mandaat namens de Minister van VRO, worden gehandhaafd door de ILT. De inschatting is dat een capaciteit van circa 1 fte hiervoor benodigd zal zijn. De inzet is dat bij de ontwikkeling van het digitaal centraal toegangspunt de handhavingstaak zo veel als mogelijk door middel van een doelmatige inzet van ICT wordt ondersteund waardoor de handhavingslast geminimaliseerd kan worden.

5.6 Gevolgen voor de ACM

Dit wetsvoorstel kent de ACM een nieuwe toezichtstaak toe. De ACM wordt belast met het toezicht op en de handhaving van de verplichtingen voor online platforms met betrekking tot het op conformiteit gerichte ontwerp van de online interface, de volledigheid van de verhuurdersverklaringen en de steekproefsgewijze controles. Voor de uitvoering van deze taken wordt een structurele capaciteitsinzet geraamd van circa 1 fte. Bij de inrichting en het beheer van het centraal digitaal toegangspunt wordt ernaar gestreefd deze toezicht- en handhavingstaken zo veel mogelijk te ondersteunen door middel van een doelmatige inzet van ICT met als inzet de uitvoerings- en handhavingslasten voor de ACM te beperken. Een nadere toelichting op de toezichtstaken van de ACM en de verdeling van toezicht- en handhavingstaken tussen de ACM en de ILT is opgenomen in paragraaf 6.2.

6. Uitvoering, toezicht en handhaving

6.1 Toezicht en handhaving door gemeenten

Toezicht en handhaving op de bepalingen uit dit wetsvoorstel die voortvloeien uit de verordening kortetermijnverhuur loopt via verschillende sporen.⁶² Het college van B&W kan de door verhuurders verstrekte verklaringen en bewijsstukken verifiëren. Indien het college van B&W de informatie als onvolledig of onjuist aanmerkt, en na verzoek daartoe niet door verhuurder is gecorrigeerd, kan het college van B&W het registratienummer opschorten ofwel intrekken en online platforms opdragen de publicatie ontoegankelijk te maken of te verwijderen. Verhuurders kunnen de woonruimte dan niet voor toeristische doeleinden aanbieden. Verder houdt het college van B&W toezicht op de verplichting dat platforms verhuurders in kennis dienen te stellen dat er in een bepaald gebied een registratieplicht geldt. De handhaving bestaat uit de mogelijkheid om een

⁶¹ IMPACT ASSESSMENT REPORT Accompanying the document Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724. Brussels, 7.11.2022 SWD(2022) 350 final. Annex 4, tabel 13, p. 146.

⁶² De handhaving van de instrumenten die met de Wet toeristische verhuur van woonruimte werden geïntroduceerd worden allen gehandhaafd door het college van B&W.

last onder dwangsom op te leggen of het opleggen van een bestuurlijke boete van ten hoogste de derde categorie (€ 11.000 vanaf 1 januari 2026).

In dit wetsvoorstel is er tevens voor gekozen om de hoogte van de maximale boete voor het niet vermelden van een registratienummer en het overtreden van de meldplicht te verlagen. Deze boetes worden verlaagd van de derde naar de tweede categorie (van € 11.000 naar € 5.550 per 1 januari 2026). Dit is mede gebaseerd op recentelijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin de Afdeling bestuursrechtspraak oordeelde dat de boetes die een gemeente had opgelegd voor het overtreden van administratieve verplichtingen zoals de meldplicht te hoog waren.⁶³

De toezichthouders kunnen inlichtingen en medewerking vorderen van het platform op basis van respectievelijk artikel 5:17 en 5:20 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Deze bepaling maakt het mogelijk dat toezichthouders daadwerkelijk hun bevoegdheden kunnen effectueren. Bij het toezichthouden op de registratieplicht inzake toeristische verhuur van woonruimte via digitale platforms is de toezichthouder immers gedeeltelijk afhankelijk van deze platforms om te kunnen achterhalen wie zonder het verplichte registratienummer de woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur. Indien de toezichthouder constateert dat een woonruimte zonder registratienummer wordt aangeboden in een gebied waar de registratieplicht geldt zal de toezichthouder de aanbieder en het adres van de woonruimte moeten achterhalen via een verzoek aan het platform.

6.2 Toezicht en handhaving door de ACM en ILT

Toezicht en handhaving door de ACM

Dit wetsvoorstel wijst de ACM aan als toezichthouder op de naleving van de verplichtingen in artikel 7, eerste en tweede lid, en artikel 8 van de verordening. Deze verplichtingen zien op het op conformiteit gericht ontwerp van de online interface, de beoordeling van de volledigheid van de verhuurdersverklaringen en op de steekproefsgewijze controle van verhuurders verklaringen. Dit houdt in dat platforms hun online interface zodanig in dienen te richten dat verhuurders voorafgaand aan het aanbieden van woonruimte verklaren of een registratieplicht geldt⁶⁴ en, indien dat het geval is, een registratienummer te verstrekken en te vermelden in de advertentie alvorens kan worden overgegaan tot verhuur.⁶⁵ Platforms mogen geen diensten aanbieden zonder registratienummer indien de verhuurder heeft aangegeven dat in de betrokken gemeente een registratieplicht van toepassing is.⁶⁶ Daarbij rust op platforms een inspanningsverplichting om te beoordelen of de verklaringen van verhuurders volledig zijn.⁶⁷ Deze beoordeling doet het platform aan de hand van lijsten, beschikbaar gesteld via het centraal digitaal toegangspunt, van gebieden binnen gemeenten waar een registratieprocedure geldt. Daarnaast zijn platforms gehouden om steekproefsgewijs te controleren of in een bepaald gebied een registratieplicht geldt en, indien dat zo is, of het door de verhuurder verstrekte registratienummer geldig is.⁶⁸ Platforms dienen de uitkomsten daarvan te

⁶³ Zie bijvoorbeeld ABRvS 21 augustus 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3416.

⁶⁴ Artikel 7, eerste lid, onderdeel a, van de verordening kortetermijnverhuur.

⁶⁵ Artikel 7, eerste lid, onderdeel b, van de verordening kortetermijnverhuur.

⁶⁶ Artikel 7, eerste lid, onderdeel b, van de verordening kortetermijnverhuur.

⁶⁷ Artikel 8 van de verordening kortetermijnverhuur.

⁶⁸ Artikel 7, eerste lid, onderdeel c, van de verordening kortetermijnverhuur.

delen met de betrokken verhuurders en het college van B&W van de betrokken gemeente.⁶⁹

Toezicht en handhaving door de ILT

De ILT zal worden gemandateerd om namens de Minister van VRO toezicht te houden op de verplichting die op grond van de verordening rechtstreeks voor platforms geldt om maandelijks, via API dan wel handmatig, verhuurdata te delen met het centraal digitaal toegangspunt. Dit toezicht zal zowel proactief mogelijk zijn middels signalen vanuit het centraal digitaal toegangspunt die inzichtelijk maken of de data door de platforms is aangeleverd als reactief in de zin dat een gemeente feitelijk kenbaar kan maakt dat zij geen data heeft ontvangen en dit wel van belang acht of dat de gedeelde gegevensreeksen niet volledig en nauwkeurig zijn. Immers, er zullen ook gemeenten zijn die toeristische verhuur hebben gereguleerd maar de genoemde data – al dan niet aangeleverd – niet gebruiken of daar geen noodzaak toe zien al naar gelang de lokale omstandigheden.

Gemeenteraden die het noodzakelijk vinden om toeristische verhuur te reguleren doen dit omdat er een disbalans is ontstaan in gebieden tussen wonen en toerisme. Derhalve hebben zij naast de eenmalige registratie veelal ook een nachtcriterium ingesteld. Met name het aantal verhuuringen per adres is dus belangrijke informatie teneinde dit maximaal aantal nachten te kunnen controleren en te handhaven. Hierbij speelt de handhaving een maatschappelijk belangrijke rol aangezien het daadwerkelijk aanleveren van de genoemde data een bijdrage levert aan de leefbaarheid van burgers in gebieden of wijken en dat op deze wijze oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad tegengegaan kan worden in een krappe woningmarkt. Daarnaast wordt met de geleverde data een gelijk spelveld gecreëerd tussen de online platforms en de reguliere hotelbranche. De ILT kan er derhalve voor kiezen om een last onder dwangsom op te leggen of het opleggen van een bestuurlijke boete van ten hoogste de vijfde categorie (€ 110.000 vanaf 1 januari 2026). Gekozen is voor deze categorie omdat boetes voldoende afschrikwekkend dienen te zijn en het hier (grote) online platforms betreft die de boete mogelijk opgelegd krijgen.

Verdeling van toezichtstaken tussen de ACM en de ILT

Voor de keuze van het beleggen van het toezicht op de verschillende bepalingen uit de verordening is aangesloten bij de aard en het doel van de betreffende verplichtingen, de wettelijke taken en expertise van de toezichthouders en de uitvoerbaarheid en samenhang van het toezicht. In de ambtelijke voorbereiding is aanvankelijk uitgegaan van de ACM als toezichthouder voor alle verplichtingen die op online platforms rusten. De ACM heeft daarbij aangegeven toezicht te kunnen houden op verplichtingen die passen binnen de reikwijdte van de Digital Services Act en die aansluiten bij haar wettelijke taak en missie. Voor verplichtingen die gericht zijn op het ondersteunen van gemeenten bij de handhaving van regels op het gebied van wonen en leefbaarheid, acht de ACM toezicht minder passend. Dit geldt in het bijzonder voor de verplichting voor platforms om verhuurdata te delen met het centraal digitaal toegangspunt. Deze verplichting is gericht op het faciliteren van gemeentelijke handhaving en raakt aan beleidsdoelstellingen op het terrein van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid van de woonomgeving. Om die reden is het toezicht op deze verplichting belegd bij de Minister van VRO, uitgevoerd door de ILT in mandaat.

⁶⁹ Artikel 7, tweede lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

Met deze verdeling wordt enerzijds aangesloten bij de expertise en taakopvatting van beide toezichthouders en wordt anderzijds geborgd dat het toezicht voor online platforms duidelijk, samenhangend en uitvoerbaar is ingericht.

6.3 Monitoringsverplichting

De Minister van VRO wordt aangewezen als autoriteit die verantwoordelijk is voor de monitoring van de uitvoering van de verordening en dient om de twee jaar verslag uit te brengen aan de EC. In de praktijk zal de uitvoering van deze verantwoordelijkheid belegd worden bij de nationaal coördinator.

6.4 Uitvoeringstoetsen

Voor wat betreft de handhaving van de verplichtingen voor platforms die in paragraaf 3.2.2 zijn beschreven heeft de ACM een uitvoerbaarheid- en handhaafbaarheidstoets (UHT) uitgevoerd en de ILT een handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheidstoets (HUF). In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de uitkomsten van de betreffende toetsen.

6.4.1 UHT ACM

De ACM heeft op 18 april 2025 de conclusies uit de UHT-toets kenbaar gemaakt. Daarin geeft de ACM aan dat het wetsvoorstel uitvoerbaar en handhaafbaar is en geeft daarbij enkele overwegingen mee.

Ten eerste verzoekt de ACM de Minister van VRO om de in artikel 9 van de Instellingswet Autoriteit Consument en Markt omschreven onafhankelijkheid van toepassing te verklaren en haar eigen prioritering te laten maken. Als zelfstandig ZBO krijgt de ACM hiervoor uiteraard de ruimte. Het van toepassing verklaren van dit artikel is daarvoor niet noodzakelijk. Tevens is het toezicht op de artikelen 7, eerste en tweede lid, en 8 van de verordening belegd bij de ACM via een wijziging van de Uitvoeringswet digitaaldienstenverordening. In deze Uitvoeringswet digitaaldienstenverordening is in artikel 2.1, derde lid, reeds een uitzondering gemaakt op de artikelen 21 en 22 van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen. Dit betekent dat de Minister geen beleidsregels kan vaststellen of besluiten van de ACM kan vernietigen. De ACM kan daardoor zelfstandig haar werkzaamheden uitvoeren.

Ten tweede geeft de ACM aan dat een goede werking van het centraal digitaal toegangspunt essentieel is voor de uitvoering van haar taken en vraagt de Minister van VRO zich hier nationaal en internationaal maximaal voor in te zetten. Thans lopen gesprekken op Europees niveau over een uniforme ontwikkeling van het centraal digitaal toegangspunt waarbij Nederland een koploperspositie heeft ingenomen teneinde voor Nederland belangrijke functionaliteiten te borgen. Wat betreft de bepaling uit de verordening kortetermijnverhuur dat de platforms voor kortetermijnverhuur zullen worden verplicht om «redelijke inspanningen om regelmatig de verklaringen van de verhuurders steekproefsgewijs te controleren» geeft de ACM aan dat het op dit moment niet duidelijk is hoe deze open norm moet worden ingevuld. Bijvoorbeeld als het er om gaat hoe vaak en (naar verhouding) hoeveel verklaringen de onlineplatforms voor kortetermijnverhuur zullen moeten controleren en van welke omstandigheden dit eventueel afhangt. Ook op dit punt lopen er op Europees niveau gesprekken om hier meer duidelijkheid over te krijgen. Nederland trekt hierbij op met andere lidstaten. Het is echter niet zeker dat de EC nadere verduidelijking zal geven. Daarom wordt, om onduide-

lijkheid en rechtsonzekerheid bij online platforms te voorkomen, parallel tevens gekeken naar alternatieven waaronder het opstellen van een beleidsregel door de ACM waarin nader wordt uitgewerkt hoe de verplichting tot het verrichten van redelijke inspanningen bij steekproefsgewijze controles is geïnterpreteerd. Daarbij kan de ACM, binnen de kaders van de verordening en deze wet, nader inzicht bieden in de wijze waarop zij deze open norm in het toezicht toepast. Volgens de UHT van 18 april 2025 raamt de ACM vanaf medio 2025 structureel 1 FTE voor deze nieuwe toezichtswerkzaamheden wat, volgens de ACM, neerkomt op circa € 165.000 per jaar.

Naar aanleiding van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is in nader overleg getreden met de ACM en de ILT over de afbakening en samenhang van de toezichttaken. Dit heeft geleid tot een aangepaste verdeling van toezichtstaken ten opzichte van de uitgebrachte UHT-toets. Het toezicht op de verplichting voor online platforms om onjuistheden die uit steekproefsgewijze controles blijken te delen met gemeenten en verhuurders, als bedoeld in artikel 7, tweede lid, van de verordening wordt bij de ACM wordt belegd. Daarmee wordt het toezicht op de verplichtingen van platforms die zien op verklaringen van verhuurders en de daarop gebaseerde steekproefsgewijze controles geconcentreerd bij één toezichthouder. De ACM zal in verband hiermee nader bezien wat dit betekent voor de uitvoeringspraktijk en de daarmee gemoeide capaciteit en kosten. Daartoe zal een aanvullende UHT worden uitgevoerd, die naar verwachting begin 2026 zal worden afgerond. In deze aanvullende UHT, wordt integraal bezien welke capaciteit voor het geheel van toezichtswerkzaamheden benodigd is. Na afronding van de UHT zal de Minister van VRO over de geraamde kosten van de toezichtswerkzaamheden in overleg treden met de ACM, waarbij rekening gehouden zal worden met een zorgvuldige en correcte wijze van financiering van deze nieuwe toezichtstaak. Tegen die achtergrond kiest de regering ervoor het wetsvoorstel parallel aan de uitvoering van de aanvullende UHT aan de Tweede Kamer aan te bieden, gelet op het feit dat de verordening kortetermijnverhuur reeds op 20 mei 2026 in werking treedt. De regering acht het, mede gelet op deze termijn, wenselijk het wetgevingsproces voortvarend voort te zetten, waarbij de aanvullende UHT wordt uitgevoerd binnen het kader van het voorliggende wetsvoorstel. De uitkomsten van deze aanvullende UHT zullen worden betrokken bij de verdere behandeling en uitvoering van het wetsvoorstel. Zodoende wordt vertraging in het wetgevingsproces voorkomen.

6.4.2 HUF ILT

De ILT zal worden gemandateerd als toezichthouder op de naleving van de verplichtingen voor platforms, bedoeld in artikel 9 van de verordening kortetermijnverhuur. Het betreft hier het maandelijks delen van verhuurdata met het centraal digitaal toegangspunt. De ILT heeft op 28 mei 2025 de conclusies van de door hen uitgevoerde HUF-toets kenbaar gemaakt. Hierin geeft zij aan dat de regelgeving handhaafbaar, uitvoerbaar en fraudebestendig is maar maakt daarbij een aantal opmerkingen. De ILT geeft aan dat het centraal digitaal toegangspunt zo goed als mogelijk aansluiting moet kunnen krijgen op de ICT-systemen van de ILT. Aangezien dit een belangrijke voorwaarde is om de genoemde handhavende taken uit te kunnen voeren zal de Minister van VRO zich hiertoe maximaal inspannen. Zoals in paragraaf 6.2 is aangestipt, zal de Minister van VRO de bevoegdheid aan ILT mandateren om een last onder dwangsom op te leggen of het opleggen van een bestuurlijke boete van ten hoogste de vijfde categorie (€ 110.000 vanaf 1 januari 2026). De ILT geeft ook aan meer inzicht te willen krijgen in het speelveld en schat voorlopig in circa 2 FTE aan capaciteit in te willen zetten. Over deze

punten en de geraamde benodigde capaciteit voor de toezichtswerkzaamheden gaat de Minister van VRO gedurende het verdere traject verder in gesprek. Tot slot verzoekt de ILT mogelijke aanpassing van lagere regelgeving eveneens aan hen voor te leggen.

7. Evaluatie

Uit de verordening kortetermijnverhuur volgt dat de EC uiterlijk binnen zeven jaar na inwerkingtreding deze evalueert. Elke lidstaat wijst een autoriteit aan die verantwoordelijk is voor de monitoring van de uitvoering van de in deze verordening neergelegde verplichtingen op zijn grondgebied. Die autoriteit brengt om de twee jaar verslag uit aan de EC over de uitvoering van die verplichtingen en zal dus voor 1 juli 2028 voor het eerst rapporteren. De rapportage zal worden uitgevoerd door de Minister van VRO. In de Wet toeristische verhuur van woonruimte was eveneens een evaluatieverplichting opgenomen.⁷⁰ Hiertoe dient de Staten-Generaal voor 1 januari 2026 te worden geïnformeerd over de effectiviteit en doeltreffendheid van die wet. Teneinde ook een eerste beeld van de gevolgen van de verordening kortetermijnverhuur in de laatstgenoemde evaluatie mee te kunnen nemen, welke eveneens input is voor de genoemde rapportageverplichting, wordt voorgesteld de evaluatiebepaling van de Wet toeristische verhuur van woonruimte van 1 januari 2026 met twee jaar te verlengen naar 1 januari 2028. Op deze wijze kan aan de Staten-Generaal een completer beeld worden geschetst over de effectiviteit van de huidige wet en de voorlopige bevindingen van de verordening kortetermijnverhuur. Dit komt naar verwachting de resultaten van de evaluatie ten goede.

8. Consultatie

Het wetsvoorstel is gedurende vijf weken in internetconsultatie gegeven en gelijktijdig is advies gevraagd het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR), de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) en aan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De reacties worden in deze paragraaf beschreven. Hoewel artikel 5 van de Code Interbestuurlijke Verhoudingen voorschrijft dat wet- en regelgeving met impact op medeoverheden acht weken in consultatie wordt gebracht, rechtvaardigt de aard van deze regelgeving een kortere termijn. Dit wetsvoorstel dient immers ter uitvoering van Europese regelgeving, waarbij de nationale beleidsruimte beperkt is. Daarnaast bevat verordening kortetermijnverhuur een deadline; mei 2026 dient onderhavig wetsvoorstel in werking te zijn getreden. De kortere consultatieduur wordt gecompenseerd door een informatiesessie voor gemeenten georganiseerd door het Ministerie van VRO.

Adviescollege toetsing regeldruk

Het ATR beoordeelt de regeldrukgevolgen aan de hand van een viertal punten: nut en noodzaak, minder belastende alternatieven, werkbaarheid uitvoeringswijze en of de gevolgen volledig en juist in kaart zijn gebracht. Het ATR constateert dat het nut en de noodzaak van het wetsvoorstel zijn onderbouwd. Ook heeft het ATR geen vragen ten aanzien van de werkbaarheid. De verplichtingen die voortvloeien uit het wetsvoorstel vergen handelingen die op zich gangbaar zijn. Het ATR heeft een tweetal adviezen.

⁷⁰ Artikel 52, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

Ten eerste adviseert het ATR om de verplichtingen niet stringenter in te voeren dan noodzakelijk op grond van de verordening. Zo geeft het ATR aan dat de verplichting rondom het bijwerken van informatie te stringent is geformuleerd. Artikel 5, vierde lid, van de verordening kortetermijnverhuur stelt dat informatie alleen moet worden bijgewerkt wanneer er sprake is van een «wezenlijke verandering» in de situatie. Dit biedt ruimte voor enige interpretatie en flexibiliteit in de uitvoering. Volgens het ATR legt artikel 23a, vierde lid, van het wetsvoorstel een bredere verplichting op, omdat in dit artikelen geen sprake is van een dergelijke inperking. Dit betekent dat gegevens in alle gevallen bijgewerkt moeten worden, ongeacht de mate van verandering. Het advies van het ATR heeft geleid tot een wijziging van artikel 23a, vierde lid, van het wetsvoorstel.

Daarnaast geeft het ATR, ten aanzien van de verplichtingen, aan dat Nederland een stap verder gaat dan de verordening kortetermijnverhuur met betrekking tot de controleverplichting voor online platforms door te eisen dat platforms steekproefsgewijze controles uitvoeren op de geldigheid van registratienummers. Deze verplichting gaat mogelijk verder dan wat strikt noodzakelijk is volgens de verordening. De regering kan zich niet vinden in dit standpunt. De verplichting voor onlineplatforms om steekproefsgewijze controles uit te voeren vloeit direct voort uit artikel 7, eerste lid, onderdeel c, gelezen in samenhang met artikel 7, tweede lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

Ten tweede adviseert het ATR om in de toelichting de regeldrukgevolgen kwantitatief in beeld te brengen, conform de Rijksbrede methodiek. De EC heeft, in het belang van alle Europese lidstaten, in 2022 een regeldruk-analyse («*impact assessment*») uitgevoerd naar de gevolgen van drie verschillende beleidsopties die voorafgingen aan het uiteindelijke voorstel voor de verordening. Er is hierbij gekeken naar de administratieve en financiële gevolgen van de verschillende opties. De uitvoering van deze verordening in dit wetsvoorstel kan geen invloed hebben op de administratieve lasten en nalevingskosten, aangezien de verordening rechtstreeks doorwerkt in de nationale rechtsorde. De geschatte financiële kosten en besparingen die in kaart zijn gebracht door de EC zijn dan ook van toepassing op alle lidstaten, zo ook op Nederland.

Autoriteit Persoonsgegevens

De Autoriteit Persoonsgegevens heeft geen opmerkingen gemaakt bij het wetsvoorstel.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten

De VNG erkent het belang van de verordening kortetermijnverhuur en kan zich op hoofdlijnen vinden in het wetsvoorstel. De VNG heeft hierbij twee kanttekeningen.

Ten eerste geeft de VNG aan dat de meldplicht nog van meerwaarde is. Als grote platforms de data slechts maandelijks aanleveren, en kleine platforms per kwartaal, zal de gemeente altijd op achterstand staan wat betreft handhaving. De VNG vindt het niet verstandig om dit bestaande instrument, waar pas net ervaring mee is opgedaan, nu al af te schaffen. De regering begrijpt de zorg van de VNG. Daarom is besloten om de meldplicht niet met dit wetsvoorstel af te schaffen. Na de evaluatie van de Wet toeristische verhuur van woonruimte zal worden bezien of de meldplicht nog een noodzakelijk en veelgebruikt instrument is. De regering stelt in dit wetsvoorstel voor de evaluatie in 2028 te houden.

Ten tweede vraagt de VNG of in de memorie van toelichting verduidelijkt kan worden of (eenmalige) verbindings- en (jaarlijkse) onderhoudskosten voor gemeenten voor het gebruik van het datadeelsysteem vergoed gaan worden door het Rijk. De memorie van toelichting is op dit punt aangepast ter verduidelijking. Het Rijk vergoedt de eenmalige verbindingskosten op het datadeelsysteem niet voor de gemeenten. Thans is dit immers ook niet het geval bij het huidige registratiesysteem voor toeristische verhuur. De onderhoudskosten van het centraal digitaal toegangspunt worden wel bekostigd door het Rijk. De Minister van VRO is verantwoordelijk voor de bouw en het beheer van het toegangspunt.

Gemeente Utrecht

De gemeente Utrecht geeft aan zich te kunnen vinden in het invoeren van een uniforme registratie van toeristische verhuur en ziet het belang in het delen van data met gemeenten door platforms ten behoeve van toezicht en handhaving. De verordening kortetermijnverhuur en de uitvoering daarvan in dit wetsvoorstel wordt gezien als een positieve ontwikkeling. De gemeente Utrecht heeft een viertal punten.

Ten eerste verzoekt de gemeente Utrecht de regering om de meldplicht in stand te houden. Zoals is aangegeven in reactie op ditzelfde punt van de VNG heeft de regering besloten gehoor te geven aan deze oproep.

Ten tweede stelt de gemeente Utrecht dat een overtreding op het gebied van toeristisch verhuur ook gepaard kan gaan met andere overtredingen zoals woonfraude of ondermijning door middel van vastgoed. De gemeente Utrecht vraagt om deze reden of de data niet alleen gebruikt hoeft te worden voor toezicht en handhaving van toeristische verhuur, maar of de data breder gebruikt mag worden. Daarnaast stelt de gemeente Utrecht dat data ook gebruikt moet kunnen worden voor monitoringsdoeleinden en evaluaties om te beoordelen of een maatregel nog proportioneel en noodzakelijk is. Dit is van belang om te kunnen concluderen of een maatregel werkt. In reactie hierop wordt aangegeven dat de data die gemeenten uit het centraal digitaal toegangspunt ontvangen op grond van dit wetsvoorstel uitsluitend mag worden gebruikt voor 1) het toezicht op de naleving van de registratieplicht, het nachtcriterium en de meldplicht en het vergunningsstelsel, 2) het toezicht op de naleving van de krachtens artikel 4.3 van de Omgevingswet gegeven voorschriften vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van de woonruimte en 3) de heffing en invordering van de toeristenbelasting. De regering acht het niet proportioneel om deze verwerkingsdoeleinden te verbreden. Te meer nu gemeenten (of andere organisaties) die gebruik willen maken van de data uit het centraal digitaal toegangspunt in het kader van onderzoeks- en monitoringsdoeleinden daarvoor een aanvraag kunnen doen bij het CBS.⁷¹ Het CBS ontvangt immers ook de data uit het centraal digitaal toegangspunt. Indien deze aanvraag wordt goedgekeurd door het CBS wordt toegang gegeven tot (een deel van) de data die bij het CBS aanwezig. Via deze systematiek wordt een zorgvuldige afweging rond het al dan niet verstrekken van verhuurdata gemaakt door het CBS op basis van de reeds bestaande juridische kaders daarvoor.

Ten derde stelt de gemeente Utrecht dat het systeem momenteel fraudegevoelig is, omdat grote platforms vooraf niet de juistheid van een registratienummer verifiëren. Aanbieders zouden hierdoor over de mogelijkheid beschikken om verschillende of foutieve registratienummers te creëren op de diverse platforms. Zo zou het nachtcriterium omzeild

⁷¹ Artikel 41 van de Wet op het Centraal bureau voor de statistiek.

kunnen worden. Met deze wetswijziging vervalt daarnaast de meldplicht gedeeltelijk. De gemeente Utrecht adviseert de regering daarom om in het wetsvoorstel op te nemen dat platforms ook toezicht dienen te houden op het geval dat slechts één adres gekoppeld kan worden aan één registratienummer en ook de juistheid hiervan dienen te controleren. Dit advies heeft niet geleid tot een wijziging van het wetsvoorstel. De verordening kortetermijnverhuur verplicht platforms uitsluitend om periodiek data te delen met gemeenten en om steekproefsgewijze controles uit te voeren betreffende de juistheid van de verklaringen en de registratienummers.⁷² Op grond van de verordening ligt er geen verplichting op platforms om toezicht te houden of slechts één adres gekoppeld is aan één registratienummer. Het opleggen van een verdergaande verplichting is niet mogelijk nu de verordening uitgaat van maximale harmonisatie.⁷³ Via de data die gemeenten ontvangen van platforms uit het centraal digitaal toegangspunt zouden gemeenten kunnen verifiëren of sprake is van het aanbieden van meerdere adressen op één registratienummer.

Ten vierde stelt de gemeente Utrecht dat commerciële aanbieders zoals hotels niet onder de reikwijdte vallen van de verordening kortetermijnverhuur. Het kan echter zijn dat aanbieders van de verhuur van woonruimte zich mogelijk onterecht voordoen als bijvoorbeeld hotel bij het aanmaken van een advertentie zodat zij geen registratienummer hoeven in te vullen. Dit gebeurt volgens de gemeente Utrecht vaak en belemmert de handhaving. De gemeente Utrecht adviseert daarom om voor alle partijen die actief zijn op platforms een registratienummer verplicht te stellen, waarbij onderscheid te maken is tussen verschillende typen aanbieders. De regering begrijpt de zorg van de gemeente Utrecht dat sommige aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur wet- en regelgeving mogelijk proberen te omzeilen door de eenheid aan te duiden als hotel. De verordening biedt echter geen ruimte om hotels te scharen onder de registratieplicht gelet op de begripsbepaling van «eenheid» in artikel 3, eerste lid, van de verordening kortetermijnverhuur. Daarnaast laat artikel 23a tot en met 23c van de Huisvestingswet 2014 het enkel toe om toeristische verhuur van *woonruimte* te reguleren via de lokale huisvestingsvergunning. Het begrip woonruimte is gedefinieerd in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014. Zolang hotels niet voldoen aan het begrip van woonruimte, laat de Huisvestingswet 2014 regulering daarvan niet toe. Indien een gemeente echter constateert dat er onder de noemer van een hotel eigenlijk woonruimte wordt verhuurd, dan kan opgetreden worden wegens overtreding van artikel 23a, 23b of 23c van de Huisvestingswet 2014.

Gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam geeft aan intensieve lobby te hebben gevoerd in Brussel voor het delen van essentiële data met gemeenten en is dan ook positief over de voorgestelde wijzigingen om de deling van verhuurdata in Nederland mogelijk te maken. De gemeente Amsterdam heeft een drietal punten ingebracht.

Ten eerste pleit de gemeente Amsterdam voor het in stand houden van de meldplicht, in ieder geval totdat de datadeelplicht samen met de Wet toeristische verhuur van woonruimte wordt geëvalueerd. In deze evaluatie zal duidelijk moeten worden of in de handhaving kan worden volstaan met de data die wordt geleverd door platforms. De regering begrijpt de zorg van de gemeente Amsterdam. Zoals is aangegeven in reactie op

⁷² Artikel 7, eerste lid, onderdeel c, van de verordening kortetermijnverhuur.

⁷³ Considerans punt 4 van de verordening kortetermijnverhuur.

ditzelfde punt van de VNG heeft de regering besloten gehoor te geven aan deze oproep.

Ten tweede geeft de gemeente Amsterdam aan dat in het wetsvoorstel niet duidelijk wordt gemaakt bij welke toezichthouder de handhaving wordt belegd waar het gaat om de datadeelplicht en de steekproefsge wijze controles door platforms worden belegd. De gemeente Amsterdam stelt daarnaast dat platforms de afgelopen jaren minimaal bereid waren om bij te dragen aan effectief toezicht. Dit ondanks de bevoegdheid van gemeentelijke toezichthouders om inlichtingen en medewerking te vorderen van platforms op basis van de Awb. Vanwege de eerdere stroeve samenwerking met platforms wat betreft toezicht is er volgens de gemeente Amsterdam een reëel risico dat platforms weigeren mee te werken of onder de verplichting om verhuurdata met het centraal digitaal toegangspunt uit proberen te komen. De gemeente Amsterdam roept de regering daarom op om bij de inrichting van het toezicht en de handhaving op bovengenoemde punten voldoende capaciteit in te zetten en hier prioriteit aan te geven. De regering heeft begrip voor deze oproep. Momenteel wordt bezien hoe het toezicht op deze bepaling zo efficiënt en effectief mogelijk kan worden ingericht teneinde te borgen gemeenten de data daadwerkelijk van platforms ontvangen.

Ten derde vraagt de gemeente Amsterdam of de data ook voor andere doeleinden gebruikt kan worden in plaats van uitsluitend voor toezicht op de naleving van de regels gesteld over toeristische verhuur, het toezicht op de naleving van voorschriften over (brand)veiligheid en het heffen en invorderen van toeristenbelasting. Deze suggestie heeft niet tot wijziging van de wet geleid zoals aangegeven in reactie op eenzelfde suggestie van de gemeente Utrecht.

Metropoolregio Amsterdam

De reactie van de Metropoolregio Amsterdam ziet voornamelijk op het gebruik van data. De Metropoolregio Amsterdam geeft aan dat er diverse gemeenten zijn die een digitaal nachtregister hanteren waarin (niet privacygevoelige) data van hotelboekingen wordt verzameld wat voor beleidsdoeleinden zou kunnen worden gebruikt. Het zou volgens de Metropoolregio Amsterdam waardevol zijn voor die gemeenten als zij de (niet privacygevoelige) data van de individuele boekingen van vakantie-verhuur en B&B ook direct kunnen ontvangen. Deze data zou bestaan uit de aankomstdatum, vertrekdatum, het aantal personen in de boeking, woonland en woonplaats van de boeker. Zo kan er een overzicht ontstaan van alle toeristische boekingen in de gemeente en kan beter toeristisch beleid gemaakt worden. De regering kan zich niet vinden in dit standpunt. Zie hiervoor de reactie op eenzelfde suggestie die is gedaan door de gemeente Utrecht.

Airbnb

Airbnb verwelkomt het streven om de Huisvestingswet 2014 af te stemmen op de verordening kortetermijnverhuur. Deze organisatie doet enkele verbetervoorstellen.

Ten eerste wordt opgeroepen om de definities van «toeristische verhuur» uit de Huisvestingswet 2014 gelijk te trekken met de definitie van «kortetermijnverhuur» uit de verordening kortetermijnverhuur. Deze suggestie wordt niet overgenomen. De verordening kortetermijnverhuur laat lidstaten ruimte om de dienst voor kortetermijnverhuur van accom-

modatie nader te definiëren in het nationale recht.⁷⁴ Hiervan is *de facto* gebruik gemaakt met de huidige begripsbepaling in de Huisvestingswet 2014. Een gewijzigde begripsbepaling is daarvoor niet noodzakelijk. Tevens dienen platforms als Airbnb enkel verhuurdata te leveren aan het centraal digitaal toegangspunt overeenkomstig artikel 9 van de verordening kortetermijnverhuur. Bij het bepalen welke data op grond van dit artikel dient te worden gedeeld, wordt de begripsbepaling uit de verordening kortetermijnverhuur gevolgd.⁷⁵ Deze verordening heeft immers rechtstreekse werking. Met deze systematiek is er dan ook geen sprake van dat platforms als Airbnb in andere gevallen data dienen te delen dan de verordening stelt, bijvoorbeeld indien een gemeenteraad in de lokale huisvestingsverordening een bredere categorie van activiteiten aanwijst als toeristische verhuur van woonruimte. Wel kan dit gevolgen hebben voor de andere verplichtingen die op platforms rusten in het kader van het reguleren van toeristische verhuur op grond van hoofdstuk 4, paragraaf 1a, van de Huisvestingswet 2014.

Ten tweede benadrukt Airbnb dat het delen van verhuurdata met het centraal digitaal toegangspunt uitsluitend beperkt moet blijven tot de doelen die in de verordening kortetermijnverhuur staan beschreven. Ook deze suggestie wordt niet gevolgd. Platforms hoeven op grond van artikel 9 van de verordening kortetermijnverhuur alleen de verhuurdata te delen die in dat artikel zijn genoemd met het centraal digitaal toegangspunt. Vervolgens mogen lidstaten besluiten dat gemeenten deze gegevens mogen gebruiken voor de uitvoering en waarborging van de naleving van voorschriften betreffende de toegang, en de verlening van, diensten voor kortetermijnverhuur.⁷⁶ Deze voorschriften dienen wel in overeenstemming te zijn met het Unierecht. In Nederland kunnen dergelijke voorschriften door de gemeenteraad thans al worden gesteld met betrekking tot toeristenbelasting en brandveiligheid.⁷⁷ Het is aan de gemeenteraad om te onderbouwen dat deze voorschriften geschikt en proportioneel zijn. Met onderhavig wetsvoorstel wordt het college van B&W vervolgens bevoegd de ontvangen verhuurdata van het centraal digitaal toegangspunt voor deze doeleinden te verwerken.

Ten derde stelt Airbnb voor dat in de Huisvestingswet 2014 een verwijzing komt naar de eisen waaraan een aanwijzing van het college van B&W richting een platform dient te voldoen waarin een platform wordt opgedragen publicaties onverwijld te verwijderen of ontoegankelijk te maken. Een dergelijke verwijzing is volgens de regering niet noodzakelijk omdat de hier beschreven aanwijzing een besluit zal zijn als bedoeld in de Awb.⁷⁸ De Awb kent reeds vereisten waaraan een besluit dient te voldoen, waaronder een deugdelijke motivering. Deze vereisten komen overeen met de eisen die de verordening kortetermijnverhuur stelt.⁷⁹ Tevens bevat het wetsvoorstel een grondslag om bij algemene maatregel van bestuur aanvullende eisen te stellen aan de aanwijzing van het college van B&W. De regering streeft er namelijk naar om dergelijke aanwijzingen (ook) digitaal te kunnen laten doen door het college van B&W via het centraal digitaal toegangspunt. Hiermee kunnen de uitvoeringslasten voor zowel het college als voor platforms substantieel worden verlaagd. Indien noodzakelijk, zal de regering van deze delegatiegrondslag gebruik maken om nadere eisen te stellen in het Besluit toeristische verhuur.

⁷⁴ Artikel 3, vierde lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

⁷⁵ Zie artikel 23j, eerste lid, waarin wordt verwezen naar de verplichting om verhuurdata te delen op grond van artikel 9, eerste en tweede lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

⁷⁶ Considerans 25 en artikel 12, tweede lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

⁷⁷ Zie het huidige artikel 23f, derde lid.

⁷⁸ Artikel 1:3 Awb.

⁷⁹ Artikel 8, zevende lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

Ten vierde brengt Airbnb onder de aandacht dat het wetsvoorstel dient te worden genotificeerd onder de richtlijn betreffende een informatieprocedure op het gebied van technische voorschriften en regels betreffende de diensten van de informatiemaatschappij. De regering zal onderhavig wetsvoorstel notificeren op grond van artikel 15, vierde lid, van de verordening kortetermijnverhuur. Hierbij kan de EC zich gelijktijdig ook een beeld vormen of het wetsvoorstel voldoet aan de vorengenoemde richtlijn. Een dubbele notificatie is niet noodzakelijk, dit kan in één keer plaatsvinden.

Booking.com

Booking.com verwelkomt de mogelijkheid bij te dragen aan de publieke consultatie over onderhavig wetsvoorstel. Het voornemen om de Nederlandse wetgeving aan te laten sluiten op de nieuwe Europese verordening is een belangrijke stap naar meer transparantie en uniformiteit in de sector van toeristisch verhuur van woningen in Nederland en de Europese Unie, aldus Booking.com. De organisatie doet een aantal voorstellen.

Ten eerste stelt Booking.com voor om de inwerkingtreding van onderhavig wetsvoorstel gelijk te laten lopen met de inwerkingtreding van de verordening kortetermijnverhuur per 20 mei 2026. De regering is het hiermee eens en streeft hiernaar. Het is echter gebruikelijk om de inwerkingtreding van een wetsvoorstel bij koninklijk besluit te regelen. Dit biedt flexibiliteit en stelt de Staten-Generaal niet voor voldongen feiten door een datum voor inwerkingtreding in het wetsvoorstel op te nemen. Uiteraard spant de regering zich maximaal in om de uiterlijke datum van 20 mei 2026 te halen.

Ten tweede wordt voorgesteld in een aantal gevallen te verwijzen naar de verordening kortetermijnverhuur om zo de coherentie met deze verordening te behouden. Dit advies is gedeeltelijk overgenomen. Artikel 23a, vierde lid, is gewijzigd zodat het verwijst naar artikel 5, vierde lid, van de verordening kortetermijnverhuur. Het wetsvoorstel biedt het college van B&W de mogelijkheid om leges te heffen voor een registratienummer dat niet op digitale wijze wordt aangevraagd. Het is, anders dan Booking.com voorstelt, vervolgens niet meer noodzakelijk om hier te expliciteren dat de geraamde baten van de deze leges niet uitgaan boven de geraamde lasten ter zake. Dit volgt reeds uit toepassing van artikel 229, eerste lid, onderdeel b, gelezen in samenhang met 229b, eerste lid, van de Gemeentewet waarnaar in artikel 23f, vijfde lid, van onderhavig wetsvoorstel wordt verwezen. Deze wijziging is, onder andere, naar aanleiding van dit advies van Booking.com doorgevoerd. De stelling van Booking.com dat het wetsvoorstel de deling van gegevens vanuit het centraal digitaal toegangspunt met het college van B&W mogelijk maakt op een wijze die niet in overeenstemming is met de verordening kortetermijnverhuur wordt niet gevolgd. Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording van dezelfde stelling van Airbnb over de begripsbepaling van toeristische verhuur in het bovenstaande.

Ten derde ziet Booking.com een discrepantie tussen de verordening kortetermijnverhuur en de Huisvestingswet 2014 gezien het begrip «eenheden» dat wordt gehanteerd in de verordening kortetermijnverhuur, terwijl de Huisvestingswet 2014 spreekt van «woonruimte». Deze constatering heeft echter niet tot wijzigingen in onderhavig wetsvoorstel geleid. Anders dan Booking.com lijkt te stellen, laat de verordening kortetermijnverhuur het niet enkel toe om een registratieplicht in te stellen voor eenheden. De verordening regelt enkel dat als een lidstaat een registratieverplichting heeft ingesteld die van toepassing is op een

eenheid, dat die registratieverplichting vervolgens moet voldoen aan de voorwaarden die de verordening daaraan stelt. De registratieplicht uit de Nederlandse wetgeving die geldt voor woonruimten zal in een wijziging van het Besluit toeristische verhuur worden gewijzigd zodat deze voldoet aan de eisen die de verordening kortetermijnverhuur daarover stelt.⁸⁰

Tot slot is een verwijzing naar het begrip «dienst voor kortetermijnverhuur van accommodatie» zoals bedoeld in artikel 3, vierde lid, van de verordening kortetermijnverhuur niet noodzakelijk zoals Booking.com stelt. Zie hieromtrent de beantwoording op eenzelfde suggestie die is gedaan door Airbnb in het bovenstaande over de begripsbepaling van toeristische verhuur.

HomeExchange

HomeExchange begrijpt het belang van regulering van commerciële vakantieverhuur, maar is van mening dat huizenruil buiten de reikwijdte van het wetsvoorstel hoort te vallen. HomeExchange benoemt daarbij een drietal argumenten.

Ten eerste geeft HomeExchange aan dat huizenruil een gastvrije manier van reizen is waarbij particulieren hun woning tijdelijk met elkaar ruilen, zonder enig financieel gewin. Leden kunnen via een systeem punten verdienen om gebruik te maken van een woning van een ander lid (indirecte ruil). Deze punten hebben volgens HomeExchange geen geldwaarde. Het tweede argument betreft de toekomstige misinterpretatie van huizenruil in het wetsvoorstel. Volgens HomeExchange zal huizenruil gelijkgesteld worden aan commerciële vakantieverhuur waarbij de huidige instrumenten uit de Wet toeristische verhuur van woonruimte, na deze wetwijziging, ook van toepassing zullen zijn op huizenruil. Ten derde stelt HomeExchange dat Nederland een uitzonderingspositie dreigt in te nemen binnen Europa, omdat andere Europese steden, zoals Berlijn, Schotland, Frankrijk en Madrid, onderscheid maken tussen huizenruil en commerciële vakantieverhuur. Kortom, het reguleren van huizenruil zou naast het opleveren van een administratieve last maar zou ook afwijken van de Europese aanpak, waarin huizenruil als een niet-commerciële en laagdrempelige reisoptie wordt erkend.

De regering volgt deze stellingname van HomeExchange niet. De Huisvestingswet 2014 biedt in de artikelen 23a tot en met 23c de grondslag voor gemeenteraden om toeristische verhuur van woonruimte te kunnen reguleren via de lokale huisvestingsverordening. Gelet op de begripsbepaling van «toeristische verhuur» uit artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 dient het hierbij te gaan om 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. Indien sprake is van huizenruil, bijvoorbeeld via indirecte ruil via een puntensysteem, kan sprake zijn van tegen betaling bieden van verblijf. Immers is deze ruil op geld waardeerbaar. Het is aan de individuele gemeenteraad om te besluiten of deze vorm van toeristische verhuur gereguleerd dient te worden. Hierbij kan uiteraard inspiratie opgedaan worden in andere Europese steden, maar het gevoerde beleid aldaar is niet direct relevant voor de Nederlandse wetgeving. Platforms als HomeExchange zullen daarnaast verplicht worden om verhuurdata te delen met het centraal digitaal toegangspunt als zij voldoen aan de begripsbepaling van «onlineplatform voor kortetermijnverhuur» uit artikel 3, vijfde lid, van de verordening kortetermijnverhuur. Daarbij zal bij een platform dat als tussenpersoon optreedt bij de uitwisseling van

⁸⁰ Een wijziging van deze amvb is gelijktijdig met dit wetsvoorstel in consultatie gebracht.

woningen, gekeken dienen te worden of het platform vanwege de specifieke manier waarop het is ontworpen, gepaard gaat met een vergoeding, met inbegrip van enige vorm van economische compensatie.⁸¹ Dit volgt rechtstreeks uit de verordening kortetermijnverhuur. Nederland heeft hierbij geen beleidsvrijheid om andere keuzes te maken.

9. Inwerkingtreding en overgangsrecht

De inwerkingtreding van dit wetsvoorstel wordt geregeld bij koninklijk besluit. De regering streeft naar inwerkingtreding op 1 januari 2026 aangezien deze datum aansluit bij de vaste verandermomenten. Indien de parlementaire behandeling van dit wetsvoorstel of de ontwikkeling van het centraal digitaal toegangspunt meer tijd nodig heeft, zal moeten worden afgeweken van de vaste verandermomenten. De regering zal een dergelijk besluit uitvoerig motiveren. Van belang is dat het wetsvoorstel uiterlijk vóór 20 mei 2026 in werking is getreden omdat dan de verordening kortetermijnverhuur van toepassing wordt.⁸²

II. ARTIKELSGEWIJS

Artikel I

Onderdeel A

In dit onderdeel wordt de begripsbepaling van *online platform voor toeristische verhuur* toegevoegd aan de Huisvestingswet 2014. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die geldt in de verordening kortetermijnverhuur. Tegelijk vervalt de begripsbepaling van *digitaal platform* omdat deze begripsbepaling, gelet op het vorenstaande, niet meer nodig is. De begripsbepaling van *toeristische verhuur* blijft ongewijzigd. Gelet op de formulering van deze begripsbepaling valt hieronder ook de dienst voor kortetermijnverhuur als bedoeld in artikel 3 van de verordening kortetermijnverhuur onder. De verordening laat de lidstaten ruimte om dit begrip nader te definiëren in het nationale recht. Van deze ruimte is *de facto* gebruik gemaakt met de (reeds bestaande) begripsbepaling van toeristische verhuur in artikel 1, eerste lid. Daarom is het niet noodzakelijk om in de begripsbepaling te verwijzen naar de verordening kortetermijnverhuur.

Onderdeel B

Dit onderdeel betreft een wetstechnische verbetering. De verwijzing naar artikel 23c in artikel 5 van de Huisvestingswet 2014 ontbrak. Het ontbreken daarvan wordt met dit onderdeel hersteld. Dit betekent dat de gemeenteraad in de lokale huisvestingsverordening regels moet stellen over de wijze van aanvragen van een vergunning voor toeristische verhuur en de gegevens die door de aanvrager van de vergunning worden verstrekt bij de aanvraag. Dit uiteraard alleen indien de betreffende gemeenteraad besluit de vergunningplicht in te stellen.

Onderdeel C

Met dit onderdeel wordt ten eerste een verplichting op de aanvrager van een registratienummer gelegd om de gegevens die ten grondslag liggen aan de aanvraag te *actualiseren* indien de feitelijke omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Hierbij kan gedacht worden aan gewijzigde contactgegevens of het maximale aantal bedden dat binnen de woonruimte aanwezig is die wordt verhuurd. Verder kan het bijvoorbeeld

⁸¹ Considerans 8 van de verordening kortetermijnverhuur.

⁸² Artikel 19 van de verordening kortetermijnverhuur.

gaan om het adres, het soort woning, de naam van de aanbieder, of het telefoonnummer. Ten tweede dient de aanvrager de gegevens te *corrigeren* indien burgemeester en wethouders een verzoek hiertoe doen bij de aanvrager. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien het college van B&W de aanvrager niet kan bereiken op de doorgegeven contactgegevens. In dat geval kan bij het college van B&W het vermoeden ontstaan dat door de aanvrager verstrekte gegevens niet (meer) kloppen en het actualiseren daarvan op zijn plaats is. De verordening laat lidstaten ruimte om hiervoor een redelijke termijn vast te stellen. In onderhavig wetsvoorstel is gekozen voor vier weken. Dit geeft de aanvrager voldoende tijd, ook bijvoorbeeld indien de aanvrager op vakantie is, om aan het verzoek tot correctie opvolging te geven. Omdat het college van B&W het registratienummer kan opschorten, en platforms kunnen aanschrijven de advertenties voor de woonruimte behorend tot het registratienummer te verwijderen of ontoegankelijk te maken, indien niet wordt voldaan aan het correctieverzoek dient de termijn niet te kort te worden gesteld.

Onderdeel D

Dit onderdeel regelt dat het platform en de aanbieder van toeristische verhuur elkaar over en weer dienen te informeren over het bestaan van een registratieplicht in de betreffende gemeente waarin de woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Dit vloeit voort uit de verordening. De verplichting dat het platform de aanbieder dient te informeren over zowel het bestaan van de registratieplicht, het nachten criterium, de meldplicht en de vergunningplicht bestond reeds in de Huisvestingswet 2014 (als gevolg van het amendement-Nijboer⁸³). Hierin worden geen wijzigingen aangebracht. Wel wordt de bepaling op grond waarvan het college van B&W van een gemeente die het instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014 met betrekking tot toeristische verhuur van woonruimte toepast dit dient te melden aan de Minister van VRO gewijzigd. De melding dient na inwerkingtreding van onderhavig wetsvoorstel enkel te worden gedaan voor de inzet van de registratieplicht en dient te worden gedaan via het centraal digitaal toegangspunt. Hiervoor is gekozen omdat op dit centraal digitaal toegangspunt voor het publiek breed inzichtelijk kan worden gemaakt welke gemeenten toeristische verhuur reguleren met een registratieplicht. Naar verwacht kan dit geautomatiseerd worden ingeregeld in het centraal digitaal toegangspunt.

Onderdeel F

In de huidige Huisvestingswet 2014 is het registratienummer enkel digitaal aan te vragen bij de het college van B&W. De verordening schrijft voor dat er ook een offlinedienst beschikbaar moet zijn om een registratienummer aan te vragen.⁸⁴ Dit voor personen die over minder digitale vaardigheden of uitrusting beschikken. De Huisvestingswet 2014 wordt hiermee in lijn gebracht door in dit onderdeel te regelen dat een registratienummer digitaal *kan* worden aangevraagd maar dat de «papier route» ook geopend is. Verder wordt geregeld dat het college van B&W gegevens verstrekken uit het lokale registratiesysteem aan het centraal digitaal toegangspunt. De gegevens die verstrekt worden zullen worden vastgesteld in het Besluit toeristische verhuur. Deze bepaling is noodzakelijk omdat de verordening kortetermijnverhuur in artikel 12, vierde lid, bepaalt dat vanuit het centraal digitaal toegangspunt het aantal beschikbare bedden dat in een woonruimte aanwezig is dient te worden

⁸³ Kamerstukken II 2020/21, 35 353, nr. 20.

⁸⁴ Considerans, punt 10, van de verordening kortetermijnverhuur.

gedeeld met het CBS en met Eurostat. Dit gegeven is echter niet beschikbaar in de data die platforms aan het centraal digitaal toegangspunt dienen te verzenden. Om te kunnen voldoen aan de verordening kortetermijnverhuur is het daarom noodzakelijk dat het college van B&W deze data levert aan het centraal digitaal toegangspunt. Tot slot wordt in dit onderdeel geregeld dat het college van B&W leges kan heffen voor aanvragen die via de «papieren route» worden gedaan. Het college van B&W bepaalt zelf de hoogte hiervan, maar er mag geen winst op worden gemaakt.

Onderdeel G

Met dit onderdeel wordt ten eerste een nieuw artikel 23i ingevoegd. In dit artikel worden aan het college van B&W de bevoegdheden toebedeeld om registratienummers op te schorten en te verwijderen en daarbij platforms in kennis te stellen dat de bijbehorende advertenties dienen te worden verwijderd of ontoegankelijk te worden gemaakt. Deze bevoegdheden vloeien voort uit de verordening en moeten in onderhavig wetsvoorstel worden toebedeeld aan het college. Specifiek voor het tweede lid, onderdeel c, van het nieuwe artikel 23i geldt dat het hier gaat om het geval waarin het college van B&W een nummer intrekt omdat de verhuurder gevraagde informatie opzettelijk of door grove nalatigheid niet heeft gecorrigeerd of niet-authentieke of ongeldige informatie heeft verstrekt en daarom een registratienummers intrekt. Vervolgens kan aan een platform de aanwijzing⁸⁵ worden gegeven dat de advertenties die bij het registratienummer horen dienen te worden verwijderd. Een registratienummer dat is opgeschort is geen rechtsgeldig registratienummer als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014. Dit betekent dat gedurende de periode dat een registratienummer is opgeschort er niet rechtmatig verhuurd kan worden. De maximale periode dat een registratienummer door het college van B&W kan worden opgeschort bedraagt vier weken. Tevens bevat dit artikel een grondslag om bij algemene maatregel van bestuur regels te stellen over de wijze waarop het college van B&W een platform de aanwijzing kan geven dat een advertentie dient te worden verwijderd of ontoegankelijk dient te worden gemaakt. Het lijkt voor nu in de rede te liggen om dit (ook) op geautomatiseerde wijze te laten plaatsvinden via een functie binnen het centraal digitaal toegangspunt. Uit de verordening volgt tot slot dat het college van B&W bevoegd is nadere informatie bij platforms op te vragen over de aanbieders van toeristische verhuur om te kunnen controleren of de gegevens die aan een aanvraag van een registratienummer ten grondslag liggen volledig zijn. Hiervoor hoeft in de Huisvestingswet 2014 geen artikel te worden opgenomen nu dit reeds volgt uit artikel 5:16 van de Awb gelezen in samenhang met artikel 5:20 Awb.

Ten tweede wordt een nieuw artikel 23j toegevoegd. Hierin wordt geregeld dat de Minister van VRO verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en inrichting van een centraal digitaal toegangspunt. Online platforms voor toeristische verhuur dienen op grond van artikel 9 van de verordening kortetermijnverhuur verhuurdata met dit platform te delen. Het verstrekken van data uit het centraal digitaal toegangspunt aan het college van B&W vindt plaats voor een drietal doeleinden: 1) het toezicht op de naleving van de registratieplicht, het nachtcriterium en de meldplicht en het vergunningsstelsel, 2) het toezicht op de naleving van de krachtens artikel 4.3 van de Omgevingswet gegeven voorschriften vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van de woonruimte en 3) de heffing en invordering van de toeristenbelasting. Voor deze doelen is aangesloten bij het huidige artikel 23f, derde lid, van

⁸⁵ Het betreft hier het «bevel» zoals verwoord in de verordening.

de Huisvestingswet 2014 waarin is opgenomen dat de gegevens uit het lokale registratiesysteem ook verwerkt mogen worden voor dezelfde drie doeleinden. In het vierde lid is geregeld dat de gegevens uit het centraal digitaal toegangspunt gedeeld worden met Eurostat en het CBS. Dit vloeit voort uit de verordening kortetermijnverhuur.⁸⁶ In het vijfde lid van artikel 23j is een delegatiebepaling opgenomen op grond waarvan bij algemene maatregel van bestuur regels gesteld kunnen worden over het soort gegevens dat wordt verwerkt binnen het centraal digitaal toegangspunt, de wijze waarop gegevens met het centraal digitaal toegangspunt worden gedeeld en de wijze waarop gegevens vanuit het centraal digitaal toegangspunt worden verstrekt. Het betreft hier voornamelijk een grondslag om nadere technische regels te stellen.

Onderdeel H

De verordening kortetermijnverhuur verplicht de lidstaten de handhaving van de artikelen 6, 7, tweede en derde lid, en artikel 9 in nationale wetgeving te regelen.⁸⁷ De handhaving van de artikelen 6 en 7, derde lid, van de verordening kortetermijnverhuur wordt bij het college van B&W belegd in dit onderdeel. Het gaat hier om de handhaving van de opvolging van de aanwijzingen die door de het college van B&W zijn gedaan richting online platforms voor toeristische verhuur tot het verwijderen of ontoegankelijk maken van advertenties waarvan een registratienummer is opgeschort of verwijderd en het handhaven van de plicht die op platforms rust om verhuurders te informeren over het bestaan van een registratieplicht binnen de gemeente waar zij de woonruimte willen verhuren.

Onderdeel K

Artikel 34a

Met dit artikel wordt de Minister van VRO bevoegd ten aanzien van de bestuursrechtelijke naleving van artikel 9 van de verordening kortetermijnverhuur. De Minister is bevoegd tot het opleggen van last onder bestuursdwang en daarmee, op grond van de Awb, een last onder dwangsom.⁸⁸ Het gaat hier om de handhaving van de verplichting die op platforms ligt om verhuurdata te delen met het centraal digitaal toegangspunt. Deze handhavende taak zal worden gemandateerd aan de ILT. De reden hiervoor is dat binnen deze organisatie grote deskundigheid bestaat met betrekking tot handhaving. De ILT voert tevens reeds andere handhavende taken op het terrein van de Minister van VRO in mandaat uit.⁸⁹

Artikel 34b

In dit artikel wordt geregeld dat het toezicht op de naleving berust bij de door de Minister van VRO aangewezen ambtenaren. Naar verwachting zullen dit ambtenaren betreffen die werkzaam zijn bij de ILT. In het derde lid is geregeld dat de toezichthouder niet bevoegd is om vervoersmiddelen te onderzoeken. Hiertoe bestaat, gelet op de aard van onderhavig wetsvoorstel, geen aanleiding toe.

⁸⁶ Artikel 12, vierde lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

⁸⁷ Artikel 15, tweede lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

⁸⁸ Artikel 5:32 van de Awb.

⁸⁹ Besluit mandatering aan ILT van handavingsbevoegdheden inzake verordening bouwproducten, verordening markttoezicht en richtlijn energieprestatie gebouwen en aanwijzing toezichthouders Woningwet.

Onderdeel L

Met dit onderdeel wordt het handelen in strijd met de aanwijzing, bedoeld in artikel 23i, tweede lid, en het handelen in strijd met artikel 7, derde lid, van de verordening kortetermijnverhuur toegevoegd aan artikel 35 van de Huisvestingswet 2014. Dit betekent dat gemeenteraden deze handelingen in de lokale huisvestingsverordening bestuursrechtelijk kunnen sanctioneren met een bestuurlijke boete. De hoogte van de boete mag maximaal de derde categorie als bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht zijn. Tevens wordt in dit onderdeel de maximale hoogte van de bestuurlijke boete voor een overtreding van de registratielicht en de meldplicht verlaagd tot de tweede categorie. Verder wordt de omissie hersteld dat gemeenteraden voor het gehele artikel 23d een boetes zouden kunnen opleggen. Dit moest artikel 23d, eerste lid, zijn, en met onderhavig wetsvoorstel meer specifiek 23d, eerste lid, onderdeel a. Tot slot worden de verplichtingen die met dit wetsvoorstel worden geïntroduceerd niet toegevoegd aan de opsomming van overtredingen waarvoor bij recidive een boete van de vijfde categorie kan worden opgelegd. Dit omdat het hier primair gaat om administratieve verplichtingen waarvan de regering het niet proportioneel acht om daarvoor een dergelijk hoge boete op te leggen. Voor het overige zijn geen wijzigingen aangebracht in artikel 35.

Onderdeel M

Zoals onder onderdeel K, is toegelicht komt de handhaving van artikel 9 van de verordening kortetermijnverhuur bij de Minister van VRO te liggen. In dit onderdeel wordt vastgelegd dat de Minister van VRO bevoegd wordt een bestuurlijke boete op te leggen. De hoogte hiervan bedraagt voor beide situaties maximaal het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Gekozen is voor deze hoogte omdat het hier om een overtreding van een verplichting gaat die geldt voor (doorgaans grote) bedrijven. Omdat de hoogte van de boete voldoende afschrikkende werking dient te hebben, is gekozen voor de vijfde categorie.

Artikel II

Voorgesteld wordt om de ACM aan te wijzen als toezichthouder op de artikelen 7, eerste en tweede lid en 8, van de verordening kortetermijnverhuur. Gezien het feit dat hoofdstuk IV van de digitaledienstenverordening inzake uitvoering, samenwerking, sancties en handhaving van toepassing is op deze bepalingen uit de verordening kortetermijnverhuur⁹⁰, wordt voorgesteld om de aanwijzing van de ACM als toezichthouder in de Uitvoeringswet digitaledienstenverordening te regelen. Op deze wijze worden de bepalingen van de Uitvoeringswet digitaledienstenverordening inzake de bevoegdheden en instrumenten voor het toezicht, de handhaving en de sanctionering ook van toepassing op het toezicht en de handhaving door de ACM ten aanzien van de verordening kortetermijnverhuur. Dit betekent ook dat voor de hoogte van de bestuurlijke boete en de last onder dwangsom wordt aangesloten bij de regels die de digitaledienstenverordening daarvoor bevat. De verhouding tussen de verplichtingen van platforms om de steekproeven uit te voeren⁹¹ en deze aan te leveren in het centraal digitaal toegangspunt⁹², maakt dat de ACM de aanlevering van dergelijke gegevens zal interpreteren als zijnde een onjuiste of onvolledige verstrekking van informatie volgens artikel 52

⁹⁰ Artikel 15, eerste lid, van de verordening kortetermijnverhuur

⁹¹ Artikel 7 eerste lid onder c, van de verordening kortetermijnverhuur.

⁹² Artikel 7 tweede lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

derde lid, tweede volzin van de digitale dienstenverordening. De maximale op te leggen boete hiervoor is volgens de digitale dienstenverordening vastgelegd op 1% van de inkomsten of wereldwijde omzet van een aanbieder van de tussenhandelsdiensten in het voorgaande boekjaar. Bij het bepalen van de precieze boetehoogte in het concrete geval zal de ACM een casuïstische afweging maken van de omstandigheden van het geval, waarbij de hoogte van de boete evenredig dient te zijn. Dit volgt uit artikel 3:4 Awb en wordt door de rechter strikt getoetst, waarbij de rechter zo nodig zelf het boetebedrag bijstelt. Bij het vaststellen van de boete zal de ACM handelen conform haar boetebeleid.⁹³ Volgens het boetebeleid houdt de ACM daarbij rekening met het belang dat door de overtreden bepaling wordt beschermd, de ernst van de concrete overtreding, de mate waarin de overtreding aan de overtreder kan worden verweten en de omstandigheden waaronder deze is gepleegd. Hierdoor kan met grote zekerheid worden aangenomen dat de boetes in de praktijk onder het wettelijk boetemaximum van 1% van de inkomsten of wereldwijde omzet zullen vallen.

Artikel III

De voorgestelde wijziging in de Wet goed verhuurderschap is nodig omdat anders de verwijzing in artikel 10 van die wet naar artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 niet meer correct is. Met onderhavig wetsvoorstel worden de leden van artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 namelijk opnieuw geletterd omdat er een nieuw onderdeel wordt ingevoegd.

Artikel IV

De verordening kortetermijnverhuur verplicht lidstaten een nationale coördinator van het centraal digitaal toegangspunt te benoemen.⁹⁴ In onderhavig wetsvoorstel wordt de Minister van VRO aangewezen. Feitelijk zal deze taak namens de Minister ambtelijk worden uitgevoerd.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer

⁹³ Boetebeleidsregel ACM 2014.

⁹⁴ Artikel 11, eerste lid, van de verordening kortetermijnverhuur.

III BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Transponeringstabel:

Verordening (EU) 2024/1028 van het Europees Parlement en de Raad van 11 april 2024 betreffende het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie en tot wijziging van Verordening (EU) 2018/1724 (hierna: de verordening).

<i>Bepaling EU-regeling</i>	<i>Bepaling in implementatieregeling of bestaande regeling: Toelichting indien niet geïmplementeerd of naar zijn aard geen implementatie behoeft</i>	<i>Omschrijving beleidsruimte</i>	<i>Toelichting op de keuze(n) bij de invulling van de beleidsruimte</i>
Artikel 1 (Onderwerp)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Betreft een beschrijving van het onderwerp de verordening.	Geen	
Artikel 2 (Toepassingsgebied)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Betreft het toepassingsgebied van de verordening.	Geen	
Artikel 3 (Definities)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. De definities van de verordening werken rechtstreeks door in de Nederlandse rechtsorde en hoeven niet te worden geïmplementeerd.	Geen	
Artikel 4, eerste lid (Registratieprocedures)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Bevat de regel dat nationale registratieprocedures dienen te voldoen aan de bepalingen uit hoofdstuk II van de verordening. Met onderhavig wetsvoorstel wordt dit bewerkstelligt.	Geen	
Artikel 4, tweede lid (Registratieprocedures)	Artikel 23a Huisvestingswet 2014 (bestaand). De mogelijkheid voor gemeenteraden om een registratieplicht voor toeristische verhuur van woonruimte in te stellen bestaat al in artikel 23a Huisvestingswet 2014. Dit artikel hoeft niet te worden gewijzigd.	Geen	

<i>Bepaling EU-regeling</i>	<i>Bepaling in implementatieregeling of bestaande regeling: Toelichting indien niet geïmplementeerd of naar zijn aard geen implementatie behoeft</i>	<i>Omschrijving beleidsruimte</i>	<i>Toelichting op de keuze(n) bij de invulling van de beleidsruimte</i>
Artikel 4, derde lid, a t/m g (Registratieprocedures)	Artikel 23a, tweede lid (bestaand), 23f, eerste lid, Huisvestingswet 2014 (bestaand). De verordening stelt voorwaarden aan de registratieprocedure. Het Nederlandse systeem voldeed al grotendeels aan die voorwaarden. Waar nodig zal het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte worden gewijzigd.	Geen	
Artikel 4, derde lid, h (Registratieprocedures)	Artikel 23d, eerste lid, onderdeel b, Huisvestingswet 2014 (nieuw)	Geen	
Artikel 4, vierde lid. (Registratieprocedures)	Niet geïmplementeerd in onderhavig wetsvoorstel. Waar nodig zal het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte worden gewijzigd.	Geen	
Artikel 4, vijfde lid. (Registratieprocedures)	Artikel 23f, tweede lid, Huisvestingswet 2014 (bestaand). Het college van B&W is op grond van artikel 23f, tweede lid, al verantwoordelijk voor de inrichting van het registratiesysteem waarbij zij de AVG in acht dienen te nemen. Waar nodig zal het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte worden gewijzigd.	Geen	
Artikel 4, zesde lid (Registratieprocedures)	Artikel 23f, eerste lid, Huisvestingswet 2014 (bestaand). De eis dat het registratieproces inclusief het indienen van documenten digitaal mogelijk is, stond al in artikel 23f, eerste lid, Huisvestingswet 2014. Dit artikel is gewijzigd zodat een aanvraag ook buiten een digitale omgeving gedaan kan worden (overweging 10 van de verordening). Waar nodig zal het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte worden gewijzigd.	Geen	

<i>Bepaling EU-regeling</i>	<i>Bepaling in implementatieregeling of bestaande regeling: Toelichting indien niet geïmplementeerd of naar zijn aard geen implementatie behoeft</i>	<i>Omschrijving beleidsruimte</i>	<i>Toelichting op de keuze(n) bij de invulling van de beleidsruimte</i>
Artikel 5, eerste lid (Door verhuurders te verstrekken gegevens)	Niet geïmplementeerd in onderhavig wetsvoorstel. Waar nodig zal het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte worden gewijzigd.	Geen	
Artikel 5, tweede lid (Door verhuurders te verstrekken gegevens)	Niet geïmplementeerd.	Geen gebruik van gemaakt.	Lidstaten kunnen vereisen dat bij de aanvraag passende ondersteunende documentatie wordt ingediend. Van invulling van deze beleidsruimte is geen gebruik gemaakt omdat hiertoe geen noodzaak bestaat.
Artikel 5, derde lid (Door verhuurders te verstrekken gegevens)	Niet geïmplementeerd in onderhavig wetsvoorstel. Waar nodig zal het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte worden gewijzigd.	Geen	
Artikel 5, vierde lid (Door verhuurders te verstrekken gegevens)	23a, vierde lid, Huisvestingswet 2014 (nieuw). In dit artikel wordt geregeld dat een aanvraag tot een registratienummer dient te worden geactualiseerd door de aanvrager indien daarvoor aanleiding is. Waar nodig zal verder het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte worden gewijzigd.	Geen	
Artikel 5, vijfde lid (Door verhuurders te verstrekken gegevens)	23f, derde lid, Huisvestingswet 2014 (bestaand). De doelbinding voor de gegevensverwerking in het registratiesysteem was al opgenomen in artikel 23f, derde lid, Huisvestingswet 2014. Waar nodig zal het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte worden gewijzigd.	Geen	

<i>Bepaling EU-regeling</i>	<i>Bepaling in implementatieregeling of bestaande regeling: Toelichting indien niet geïmplementeerd of naar zijn aard geen implementatie behoeft</i>	<i>Omschrijving beleidsruimte</i>	<i>Toelichting op de keuze(n) bij de invulling van de beleidsruimte</i>
Artikel 5, zesde lid (Door verhuurders te verstrekken gegevens)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Bepaling legt de verantwoordelijkheid voor de juistheid van de gegevens die in de registratieprocedure worden doorgegeven bij de verhuurders. Implementatie omdat deze bepaling direct doorwerkt en de Huisvestingswet 2014 op dit punt niet hoeft te worden gewijzigd om deze bepaling uitvoerbaar te maken.	Geen	
Artikel 6, eerste lid (Verificatie door bevoegde autoriteiten)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Verificatie van de bewijsstukken die zijn ingediend in de registratieprocedure is een bepaling die direct doorwerkt en de uitvoering hiervan wordt vormgegeven in de architectuur van de ICT-systemen voor de registratieprocedure.	Geen	
Artikel 6, tweede lid (Verificatie door bevoegde autoriteiten)	Artikel 23a, vijfde lid, Huisvestingswet 2014 (nieuw).	Geen	
Artikel 6, derde, vierde en zesde lid (Verificatie door bevoegde autoriteiten)	Artikel 23i, eerste en vierde lid, Huisvestingswet 2014 (nieuw). Het college van B&W krijgt in artikel 23i de bevoegdheden uit artikel 6, derde, vierde en zesde lid, van de verordening toebedeeld. Waar nodig zal het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte worden gewijzigd.	Geen	
Artikel 6, vijfde lid (Verificatie door bevoegde autoriteiten)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. De verordening vereist rechtsbescherming en schriftelijkheidsvereiste bij het schorsen van een registratienummer. Dit volgt reeds uit de Awb nu de afgifte, intrekking, opschorting van een registratienummer besluiten als bedoeld in de Awb zijn.	Geen	

<i>Bepaling EU-regeling</i>	<i>Bepaling in implementatieregeling of bestaande regeling: Toelichting indien niet geïmplementeerd of naar zijn aard geen implementatie behoeft</i>	<i>Omschrijving beleidsruimte</i>	<i>Toelichting op de keuze(n) bij de invulling van de beleidsruimte</i>
Artikel 6, zevende lid (Verificatie door bevoegde autoriteiten)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Dat een besluit tot opschorten, schorsen en intrekken van een registratienummer informatie en een motivering dient te bevatten volgt reeds uit de Awb.	Geen	
Artikel 6, achtste lid (Verificatie door bevoegde autoriteiten)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. In het besluit tot opschorting van een registratienummer kan door het college van B&W worden medegedeeld wat nodig is om een nieuw registratienummer te kunnen krijgen. Dit behoeft geen wettelijke grondslag in de Huisvestingswet 2014.	Geen	
Artikel 6, negende lid (Verificatie door bevoegde autoriteiten)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Dat het besluit tot intrekken of opschorten van een registratienummer een bezwaar- en beroepsclausule dient te hebben volgt reeds uit de Awb.	Geen	
Artikel 6, tiende lid (Verificatie door bevoegde autoriteiten)	Niet geïmplementeerd.	Geen gebruik van gemaakt	Omdat er niet voor is gekozen om het college van B&W op grond van artikel 5, derde lid, van de verordening de mogelijkheid te geven informatie over andere diensten dan korte termijnverhuur bij de aanvraag van het registratienummer op te laten vragen, behoeft dit artikel van de verordening ook geen implementatie.
Artikel 6, elfde lid. (Verificatie door bevoegde autoriteiten)	23i, tweede lid (nieuw). Het college van B&W krijgen in artikel 23i, tweede lid, de bevoegdheid uit artikel 6, elfde lid, van de verordening toebedeeld.	Geen	

<i>Bepaling EU-regeling</i>	<i>Bepaling in implementatieregeling of bestaande regeling: Toelichting indien niet geïmplementeerd of naar zijn aard geen implementatie behoeft</i>	<i>Omschrijving beleidsruimte</i>	<i>Toelichting op de keuze(n) bij de invulling van de beleidsruimte</i>
Artikel 7, eerste lid (Op conformiteit gericht ontwerp)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. De wijze waarop platforms hun online-interface dienen in te richten volgt rechtstreeks uit de verordening. Daarover hoeven geen (extra) regels te worden gesteld in Nederlandse wetgeving. De ACM ziet op toe op deze verplichting.	Geen	
Artikel 7, tweede lid (Op conformiteit gericht ontwerp)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Dat platforms het college van B&W op de hoogte dienen te stellen van de resultaten van de steekproefsgewijze controles volgt direct uit de verordening. Deze bepaling zal door middel van ICT-oplossingen uitvoerbaar worden gemaakt. De ACM ziet er op toe dat deze verplichting wordt nageleefd.	Geen	
Artikel 7, derde lid (Op conformiteit gericht ontwerp)	23d, eerste lid, onderdeel a, Huisvestingswet 2014 (nieuw).	Geen.	
Artikel 8 (Overige verplichtingen voor onlineplatforms voor kortetermijnverhuur)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Deze bepaling bevat een inspanningsverplichting voor platforms om de eigen verklaringen van verhuurders te beoordelen op volledigheid. Deze bepaling werkt direct door waardoor platforms zich aan deze bepaling dienen te houden. De Huisvestingswet 2014 hoeft hierop niet te worden gewijzigd.	Geen	

<i>Bepaling EU-regeling</i>	<i>Bepaling in implementatieregeling of bestaande regeling: Toelichting indien niet geïmplementeerd of naar zijn aard geen implementatie behoeft</i>	<i>Omschrijving beleidsruimte</i>	<i>Toelichting op de keuze(n) bij de invulling van de beleidsruimte</i>
Artikel 9, eerste, tweede en derde lid (Verplichting voor onlineplatforms voor kortetermijnverhuur om verhuurdata en registratienummers door te zenden)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. De verplichting voor platforms tot het delen van verhuurdata met het centraal digitaal toegangspunt geldt rechtstreeks op grond van de verordening. Door de Minister van VRO aangewezen ambtenaren zien erop toe dat platforms deze verplichting naleven. Wel is gekozen om in artikel 23j, eerste lid, (nieuw) tot uitdrukking te brengen dat het centraal digitaal toegangspunt het centrale digitale toegangspunt van Nederland is zoals bedoeld in artikel 9, eerste lid, van de verordening.	Geen	
Artikel 10, eerste lid (Oprichting en functies van centrale digitale toegangspunten)	Artikel 23j, eerste lid, Huisvestingswet 2014 (nieuw).	Geen.	
Artikel 10, tweede lid (Oprichting en functies van centrale digitale toegangspunten)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Dit artikel uit de verordening stelt (technische) eisen aan het centraal digitaal toegangspunt waarmee gedurende de bouw van dit systeem rekening wordt gehouden.	Geen	
Artikel 10, derde lid (Oprichting en functies van centrale digitale toegangspunten)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Dit artikel uit de verordening stelt nadere technische eisen aan het centraal digitaal toegangspunt waarmee gedurende de bouw van dit systeem rekening wordt gehouden.	Geen	
Artikel 10, vierde lid (Oprichting en functies van centrale digitale toegangspunten)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Dit artikel bevat een feitelijke omschrijving van de werkzaamheden die het centraal digitaal toegangspunt moet kunnen uitvoeren. Implementatie is daarom niet nodig.	Geen	

<i>Bepaling EU-regeling</i>	<i>Bepaling in implementatieregeling of bestaande regeling: Toelichting indien niet geïmplementeerd of naar zijn aard geen implementatie behoeft</i>	<i>Omschrijving beleidsruimte</i>	<i>Toelichting op de keuze(n) bij de invulling van de beleidsruimte</i>
Artikel 10, vijfde lid (Oprichting en functies van centrale digitale toegangspunten)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Betreft een bepaling op grond waarvan de EC uitvoeringshandelingen kan vaststellen. Hier is op het moment van schrijven van deze toelichting geen gebruik van gemaakt door de EC.	Geen	
Artikel 11, eerste lid (Coördinatie van de centrale digitale toegangspunten)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Het aanstellen van een nationale coördinator betreft een feitelijke handeling. De coördinator is een ambtenaar werkend onder verantwoordelijkheid van de Minister van VRO.	Geen	
Artikel 11, tweede en derde lid (Coördinatie van de centrale digitale toegangspunten)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Betreffen bepalingen over de oprichting van een coördinatiegroep. Deze bepalingen richten zich tot de EC.	Geen	
Artikel 12, eerste lid (Toegang tot gegevens)	Artikel 23j, tweede lid, onderdeel a, Huisvestingswet 2014 (nieuw). De Minister van VRO houdt een lijst bij van gemeenten die een registratieplicht hebben ingesteld en publiceert deze op het centrale digitale toegangspunt.	Geen	
Artikel 12, tweede lid (Toegang tot gegevens)	Artikel 23j, derde lid Huisvestingswet 2014 (nieuw). De doelen waarvoor gegevens uit het centraal digitaal toegangspunt mogen worden verstrekt aan het college van B&W zijn opgenomen in artikel 23j, derde lid, Huisvestingswet 2014.	Gebruik van gemaakt	Er is voor gekozen dat de Minister van VRO de gegevens uit het centraal digitaal toegangspunt ook, op verzoek daartoe, mag versturen aan het college van B&W voor 1) het toezicht op de naleving van de krachtens artikel 4.3 van de Omgevingswet gegeven voorschriften vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van de woonruimte en 2) de heffing en invordering van de toeristenbelasting, bedoeld in artikel 224 van de Gemeentewet.

<i>Bepaling EU-regeling</i>	<i>Bepaling in implementatieregeling of bestaande regeling: Toelichting indien niet geïmplementeerd of naar zijn aard geen implementatie behoeft</i>	<i>Omschrijving beleidsruimte</i>	<i>Toelichting op de keuze(n) bij de invulling van de beleidsruimte</i>
Artikel 12, derde lid, eerste zinsnede (Toegang tot gegevens)	Niet geïmplementeerd in onderhavig wetsvoorstel. Waar nodig zal het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte worden gewijzigd.	Geen	
Artikel 12, derde lid, tweede zinsnede en onderdelen a en b. (Toegang tot gegevens)	Niet geïmplementeerd.	Geen gebruik van gemaakt	De verordening geeft lidstaten de ruimte om in nationale wetgeving het mogelijk te maken dat het college van B&W gegevens uit het centraal digitaal toegangspunt nader kan verstrekken. Er is voor gekozen om dit niet in nationale wetgeving mogelijk te maken omdat dit niet noodzakelijk is gebleken.
Artikel 12, vierde lid (Toegang tot gegevens)	23j, vierde lid Huisvestingswet 2014 (nieuw). De gegevens genoemd in artikel 12, vierde lid, van de verordening worden vanuit het centraal digitaal toegangspunt door de Minister van VRO doorgezonden aan 1) het CBS en 2) Eurostat.	Gebruik van gemaakt	Gekozen is voor doorzending aan het CBS omdat dit het nationale bureau voor de statistiek is.
Artikel 13, eerste lid, onderdeel a en b (Voorlichtingsverplichtingen)	23j, tweede lid, onderdeel b, Huisvestingswet 2014 (nieuw).	Geen	
Artikel 13, tweede lid (Voorlichtingsverplichtingen)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Betreft bepalingen die zien op het beschikbaar maken van lijsten met gemeenten die een registratieprocedure kennen voor toeristische verhuur en die om gegevens uit het centraal digitaal toegangspunt hebben gevraagd. De mogelijkheid hiertoe wordt ingericht in het centraal digitaal toegangspunt.	Geen	
Artikel 13, derde lid (Voorlichtingsverplichtingen)	23j, tweede lid Huisvestingswet 2014 (nieuw).	Geen	De lijsten die de Minister van VRO publiceert zijn kosteloos openbaar.

<i>Bepaling EU-regeling</i>	<i>Bepaling in implementatieregeling of bestaande regeling: Toelichting indien niet geïmplementeerd of naar zijn aard geen implementatie behoeft</i>	<i>Omschrijving beleidsruimte</i>	<i>Toelichting op de keuze(n) bij de invulling van de beleidsruimte</i>
Artikel 14 (Monitoring)	Artikel V. De Minister van VRO wordt aangewezen als autoriteit die verantwoordelijk is voor de monitoring van de uitvoering van de verordening en dient om de twee jaar verslag uit te brengen aan de EC.	Geen	
Artikel 15, eerste lid (Handhaving)	Artikel II Deze bepaling verklaart hoofdstuk IV van de Verordening (EU) 2022/2065 van toepassing. De Uitvoeringswet digitaal dienstenverordening wordt gewijzigd zodat deze aansluit op de verordening.	Geen	
Artikel 15, tweede en derde lid (Handhaving)	Artikelen 32, eerste lid, onderdeel b, 34a(nieuw), 35b (nieuw), 35 en 35a (nieuw), Huisvestingswet 2014 en artikelen 2.2, 2.3 en 2.4 van de Uitvoeringswet digitale dienstenverordening.	Gebruik van gemaakt	Gekozen is om burgemeester en wethouders toezicht te laten houden op de artikelen 6 en 7, derde lid, van de verordening. Door de Minister van VRO aangewezen ambtenaren houden toezicht op artikel 9 van de verordening. De ACM ziet toe op de naleving van artikel 7, tweede lid, van de verordening.
Artikel 15, vierde lid (Handhaving)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Bevat een deadline van 20 mei 2026 waarin de lidstaten de handhavende instanties dienen te hebben aangewezen.	Geen	
Artikel 16 (Comité)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Deze bepalingen richten zich tot de EC.	Geen	
Artikel 17, eerste lid (Wijzigingen van Verordening (EU) 2018/1724)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Deze bepaling wijzigt Verordening (EU) 2018/1724.	Geen	

<i>Bepaling EU-regeling</i>	<i>Bepaling in implementatieregeling of bestaande regeling: Toelichting indien niet geïmplementeerd of naar zijn aard geen implementatie behoeft</i>	<i>Omschrijving beleidsruimte</i>	<i>Toelichting op de keuze(n) bij de invulling van de beleidsruimte</i>
Artikel 17, tweede lid (Wijzigingen van Verordening (EU) 2018/1724)	Niet geïmplementeerd in onderhavig wetsvoorstel. Waar nodig zal het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte worden gewijzigd.	Geen	
Artikel 18 (Evaluatie en toetsing)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Deze bepalingen richten zich tot de EC.	Geen	
Artikel 19 (Inwerkingtreding en toepassing)	Behoeft naar zijn aard geen implementatie. Betreft de bepaling die de inwerkingtreding van de verordening regelt.	Geen	