

Een verbod op vakantieverhuur (AirBnB)?



Sinds 1 oktober 2017 geldt er in Amsterdam een meldplicht voor personen die hun woning via vakantieverhuursites zoals AirBnB willen verhuren. Op deze manier kan de gemeente beter controleren of verhuurders zich aan de regels houden. Indien de verhuur niet wordt gemeld staat hier een boete van €6000,- op. Een verhuurster vocht succesvol deze boete aan bij de Raad van State, maar [de uitspraak](#) zou juist voor vakantieverhuurders wel eens vervelende gevolgen kunnen hebben.

Casus

Een vrouw verhuurt via AirBnB haar woning voor vijf nachten aan vier Amerikaanse toeristen, maar maakt hiervan geen melding bij de gemeente. De gemeente legt haar vervolgens volgens een boete op van €6000 wegens het niet voldoen aan de meldplicht. De vrouw vecht deze boete aan bij de rechtbank maar haar beroep wordt ongegrond verklaard. [De Raad van State oordeelt](#) daarentegen dat de boete ten onrechte aan de verhuurster is opgelegd omdat de boete een deugdelijke grondslag mist.

Ondeugdelijke grondslag

Waarom oordeelt de Raad van State dat er sprake is van een ondeugdelijke grondslag? Ten eerste blijkt uit de jurisprudentie dat als een woning wordt verhuurd aan toeristen, ook al is het éénmalig, dat deze woning op dat moment niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en dat er dan dus sprake is van onttrekking aan de woonruimtevoorraad. Op grond van de huisvestingswet (artikel 21 sub a) is het verboden om woonruimte te onttrekken aan de woonruimtevoorraad zonder een door de gemeente afgegeven vergunning, indien deze woonruimte door de gemeente is aangewezen. In Amsterdam is dat het geval.

Nu heeft de gemeente beleid gemaakt waardoor woningonttrekking zonder een vergunning mogelijk is. Zo geven ze vakantieverhuurders een vrijstelling voor woningonttrekking mits zij aan de voorwaarden, zoals de meldplicht, hebben voldaan. De Raad van State oordeelt nu dat er geen wettelijke grondslag bestaat voor een dergelijke vrijstelling. Alleen door invoering van een vergunningstelsel kan woningonttrekking worden gelegaliseerd.

Kortom, nu de gemeente de vakantieverhuur niet mocht toestaan middels een vrijstelling met meldplicht is daarmee ook de grondslag voor de boete ondeugdelijk. Voor de verhuurster in kwestie op zich een prettige uitkomst, maar het betekent ook dat de gemeente nu extra argumenten in handen heeft gekregen om vakantieverhuur geheel te verbieden. In zoverre kan de uitspraak dus ook zeer negatieve gevolgen hebben voor vakantieverhuurders. Grootste directe gevolg is dat alle vakantieverhuurders nu strikt genomen in strijd handelen met de wet.

Mogelijke gevolgen

Op dit moment is nog niet duidelijk wat de gemeente precies van plan is om te doen met de uitspraak. Zij zou een vergunningstelsel kunnen invoeren om vakantieverhuur mogelijk te maken, maar eventueel kan ook worden volstaan met een gedoogconstructie. In het geval van een gedoogconstructie blijft vakantieverhuur verboden, maar kan de gemeente zelf vaststellen in welke gevallen zij daadwerkelijk optreedt en overtreders beboet.

De vraag is wel of en voor hoe lang een gedoogconstructie houdbaar is. Als belanghebbenden verzoeken om handhaving heeft de gemeente in beginsel de plicht tot handhaving. Bij de handhaving dient wel te worden afgewogen of het evenredig is gelet op het doel van de handhaving. Onze inschatting is dat het gedoogbeleid in eerste instantie wel stand zal houden, maar op de lange termijn mogelijk niet houdbaar is.

Gelet op het voorgaande zal de gemeente een aankomende wijziging van de huisvestingswet dan ook verwelkomen. Momenteel ligt er reeds een wetsvoorstel tot wijziging van deze wet [[link naar wetsvoorstel](#)] voor, waarin expliciet regels voor vakantieverhuur zijn opgenomen. Hiermee krijgt de gemeente vanuit de huisvestingswet meerdere instrumenten om ongewenste vakantieverhuur aan te pakken. Zo wordt het ook mogelijk om bij herhaalde overtredingen veel grotere boetes op te leggen dan nu het geval is.

Ten slotte is het mogelijk dat de gemeente besluit een geheel verbod te handhaven of beleid op te stellen waar in bepaalde wijken geen vakantieverhuur is toegestaan. Het is twijfelachtig of voor dergelijke zware beperkingen een politieke meerderheid te vinden is in Amsterdam. Met deze uitspraak lijkt het in ieder geval een mogelijkheid geworden.

Wat als u nu een vakantieverhuurder bent?

Als u nu een boete heeft gekregen voor het niet voldoen aan de meldplicht doet u er goed aan binnen zes weken na de boeteoplegging bezwaar te maken. Op basis van de voornoemde uitspraak zou uw bezwaar gegrond verklaard moeten worden. Voor de nabije toekomst is de verwachting dat de gemeente spoedig nieuw beleid op zal stellen en tot die tijd geen nieuwe boetes zal opleggen. Voor boetes die nadien worden opgelegd zal dan een ander beoordelingskader gelden.

Overigens zullen boetes die worden gegeven voor woningonttrekking zelf blijven staan. Woningonttrekking zonder vergunning is immers niet toegestaan. Dit kan alleen worden aangevochten als de feiten niet juist zijn.

Tot slot geldt nu vakantieverhuurders die zich wel aan de regels waaronder de meldplicht hebben gehouden dat ook zij strikt genomen in overtreding zijn. Onze inschatting is dat in dat geval niet gehandhaafd zal worden als aan de voorwaarden wordt voldaan die golden voor de vrijstelling (30-dagenregel, meldplicht, niet meer dan 4 gasten ineens etc.). Niettemin kunnen er problemen optreden als er verzocht wordt om handhaving (door bv. burenen).

Ook de Amsterdamse omroep AT5 vroeg Ginio Beij naar zijn visie op ontwikkelingen na de uitspraak van de Raad van State. U kunt het fragment [hier](#) terug zien.

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze uitspraak of zoekt u hulp bij het opstellen van een bezwaarschrift neemt u dan contact op met M2 Advocaten.

Advocaat Ginio Beij (beij@m2advocaten.nl)

Jurist Arjan Ang (ang@m2advocaten.nl)