

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. 5 VERSLAG
Vastgesteld 23 maart 2026

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave	Blz.
I. Algemeen	2
1. Inleiding	2
2. Aanleiding	3
2.1. Context en achtergrond van nationale wet- en regelgeving op het gebied van toeristische verhuur	3
2.2. De Europese verordening kortetermijnverhuur	3
3. Inhoud van het wetsvoorstel	3
3.1. Algemeen	3
3.2. Verplichtingen voor aanbieders, onlineplatforms en overheidsinstanties	4
3.2.1. Verplichtingen voor aanbieders van toeristische verhuur (verhuurders)	4
3.2.2. Verplichtingen voor online platforms	4
3.2.3. Verplichtingen voor de Rijksoverheid	4
4. Gevolgen	4
4.1. Algemeen	4
4.2. Gevolgen voor onlineplatforms	5
4.3. Gevolgen voor burgers	5
4.4. Gevolgen voor Rijk en decentrale overheden	5
5. Uitvoering, toezicht en handhaving	5
5.1. Toezicht en handhaving door gemeenten	5
5.2. Toezicht en handhaving door de ACM en ILT	6
5.3. Uitvoerbaarheid- en handhaafbaarheidstoets (UHT) ACM	6
6. Consultatie	6
Adviescollege Toetsing Regeldruk	6
De Vereniging van Nederlandse Gemeenten	6
HomeExchange	6

I. Algemeen

1. Inleiding

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel tot 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 en hebben geen verdere vragen.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie hebben met interesse het wetsvoorstel gelezen. Deze leden zijn in beginsel positief over de verordening en over de Nederlandse uitvoeringswet. Door de opkomst van de platformeconomie en toeristisch verhuur van woningen, nemen in vooral grote steden de opties voor langdurige verhuur af, en stijgen de huur- en huizenprijzen. Het is goed dat er nu regelgeving is die platformen dwingt om data te delen met gemeenten, zodat er effectieve handhaving kan plaatsvinden en steden grip kunnen krijgen op het sterk gegroeide toeristisch gebruik van woningen. Wel hebben zij hierbij nog enkele vragen en opmerkingen over de handhavingscapaciteit van gemeenten en toezichthouders.

De leden van de PVV-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het voorstel tot 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 en hebben nog een aantal vragen voor de regering.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel tot 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. Deze leden merken op dat kortetermijnverhuur in Nederland in toenemende mate onderdeel is geworden van het bredere debat over de woningmarkt, de leefbaarheid van wijken en de rol van toerisme en economische ontwikkeling in steden en dorpen. Voor de leden van de CDA-fractie staat voorop dat kortetermijnverhuur zowel kansen als risico's met zich meebrengt. Aan de ene kant kan het bijdragen aan toerisme, lokale economische ontwikkeling en het benutten van bestaande woonruimte. Aan de andere kant kan intensieve kortetermijnverhuur leiden tot druk op de woningvoorraad en tot leefbaarheidsproblemen in wijken wanneer woningen structureel worden gebruikt voor toeristische verhuur.

Deze leden benadrukken dat gemeenten in Nederland een centrale rol hebben bij het reguleren van kortetermijnverhuur en het beschermen van woonwijken en woonruimte. Gemeenten moeten kunnen sturen op de balans tussen wonen, toerisme en leefbaarheid, passend bij de lokale situatie. Zij begrijpen dat het wetsvoorstel vooral beoogt gemeenten beter inzicht te geven in kortetermijnverhuur via platforms door middel van een nationale datastructuur. Tegelijkertijd vinden de leden van de CDA-fractie het van belang dat gemeenten niet alleen inzicht krijgen, maar ook daadwerkelijk de mogelijkheid behouden om lokaal beleid te voeren en daarop te handhaven. Inzicht alleen is niet voldoende. Data is pas waardevol als gemeenten daar in de praktijk ook daadwerkelijk mee kunnen sturen. Dat roept bij deze leden de vraag op in hoeverre het systeem gemeenten daadwerkelijk voldoende handelingsperspectief biedt om ontwikkelingen rond kortetermijnverhuur te beïnvloeden. Zij hebben hierover diverse vragen.

De leden van de BBB-fractie hebben kennisgenomen van dit wetsvoorstel en hebben nog enkele aanvullende vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben op dit moment geen vragen.

2. Aanleiding

De leden van de PVV-fractie willen aan de regering vragen hoeveel procent van alle Nederlandse gemeenten momenteel een registratieplicht, vergunningplicht en nachtcriterium hebben ingesteld.

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

De leden van de BBB-fractie lezen dat online platforms gegevens zoals het aantal verblijvende gasten en de verblijfsplaats van huurders moeten delen met het centraal digitaal toegangspunt. Kan de regering nader onderbouwen waarom het noodzakelijk is dat online platforms deze gegevens moeten verzamelen? Hoe weegt de regering dit fundamentele recht op privacy van burgers af tegen het doel van handhaving, aangezien er zelfs erkent wordt dat dit inzicht geeft in het privéleven van bewoners en gasten?

Deze leden lezen dat de aanleiding voor deze verordening de bezorgdheid over de afnemende beschikbaarheid van woningen en stijgende huurprijzen door platformverhuur is. Kan de regering toelichten in hoeverre dit probleem daadwerkelijk speelt in krimpregio's en agrarische gebieden, waar toeristische verhuur (zoals kleinschalige B&B's op boerderijen) juist een essentiële nevenactiviteit is voor het economisch voortbestaan van het platteland. Kan de regering concreet toelichten op welke wijze deze regelgeving daadwerkelijk bijdraagt aan het verminderen van het woningtekort? Welke meetbare effecten verwacht de regering op de beschikbaarheid van woningen voor langdurige bewoning, en op welke termijn zouden deze effecten zichtbaar moeten zijn?

Zij lezen dat de verzamelde verhuurdata door gemeenten mag worden gebruikt voor toezicht op de Omgevingswet, specifiek op het gebied van veiligheid en gezondheid. Kan de regering uitsluiten dat deze data-uitwisseling als een 'achterdeur' wordt gebruikt om de permanente bewoning van recreatiewoningen op te sporen en te handhaven, in plaats van het bestrijden van overlast door toeristen?

2.2. De Europese verordening kortetermijnverhuur

De leden van de CDA-fractie begrijpen dat de Europese verordening voorschrijft dat lidstaten een nationaal digitaal toegangspunt inrichten voor gegevensuitwisseling met platforms. Deze leden vragen hoe bij de nationale inrichting van dit systeem wordt geborgd dat gemeenten - die verantwoordelijk zijn voor het lokale beleid en de handhaving rond kortetermijnverhuur - daadwerkelijk beschikken over de gegevens die zij nodig hebben om te sturen op hun lokale situatie.

De leden van de BBB-fractie lezen dat de Nederlandse Huisvestingswet 2014 spreekt over "woonruimte", terwijl de Europese verordening het bredere begrip "eenheden" hanteert. Kan de regering garanderen dat kleinschalige recreatieve objecten op het platteland, zoals omgebouwde stallen, pipowagens of B&B-kamers op boerderijen, niet onbedoeld onder het regime van de Huisvestingswet 2014 vallen als zij strikt genomen geen zelfstandige 'woonruimte' zijn? Hoe wordt voorkomen dat gemeenten deze wet gebruiken om de toeristische sector in het buitengebied te frustreren?

3. Inhoud van het wetsvoorstel

3.1. Algemeen

De leden van de VVD-fractie vragen hoe wordt gewaarborgd dat de voorgestelde verplichtingen niet leiden tot een onevenredige toename van administratieve lasten.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe de regering voorkomt dat gemeenten straks wel beschikken over meer gegevens over kortetermijnverhuur, maar in de praktijk slechts beperkt handelingsperspectief hebben om op basis van deze gegevens daadwerkelijk te sturen. Kan de regering toelichten hoe bij de inrichting en werking van het systeem wordt geborgd dat de beschikbaarheid van gegevens ook daadwerkelijk leidt tot effectievere mogelijkheden voor gemeenten om in te grijpen wanneer woningen structureel worden onttrokken aan de woonfunctie of wanneer leefbaarheidsproblemen ontstaan in wijken?

Deze leden vragen op welke wijze de regering wil volgen of het systeem daadwerkelijk bijdraagt aan het beschermen van woonwijken en de woningvoorraad. Hoe wordt gemonitord of gemeenten de ontvangen gegevens daadwerkelijk kunnen benutten voor toezicht, handhaving en beleidssturing?

De leden van de BBB-fractie lezen dat het wetsvoorstel verhuurders verplicht om bij de aanvraag van een registratienummer extra gegevens aan te leveren, zoals het telefoonnummer en het aantal bedden. Hoe verhoudt deze extra administratieve last zich tot de belofte van deze regering om de regeldruk voor ondernemers te verminderen?

3.2. Verplichtingen voor aanbieders, onlineplatforms en overheidsinstanties

3.2.1. Verplichtingen voor aanbieders van toeristische verhuur (verhuurders)

De leden van de VVD-fractie vragen waarom aanvullende gegevens zoals een telefoonnummer en het aantal bedden noodzakelijk is. Ook vragen deze leden hoe kan worden voorkomen dat kleine verhuurders disproportioneel worden geraakt, o.a. ook door extra lasten en administratie. Daarbij vragen zij of er onderscheid wordt gemaakt tussen commerciële en incidentele verhuurders, en of schaalgrootte wordt meegenomen.

3.2.2. Verplichtingen voor online platforms

De leden van de BBB-fractie lezen dat verhuurders worden verplicht hun gegevens te actualiseren bij elke "wezenlijke verandering". Kan de regering garanderen dat dit niet leidt tot onnodige bureaucratie en handavingsverzoeken voor ondernemers die bijvoorbeeld incidenteel een extra bed bijplaatsen voor gasten?

3.2.3. Verplichtingen voor de Rijksoverheid

De leden van de VVD-fractie lezen dat er een centraal digitaal toegangspunt zal worden ingericht. Daartoe hebben deze leden nog enkele vragen. Zo vragen zij wat de risico's zijn van vertraging of kostenoverschrijding bij de ontwikkeling van dit toegangspunt en welke fallback-optie er bestaat indien het systeem niet tijdig operationeel is. Daarbij vragen de leden van de VVD-fractie ook hoe cybersecurity en databeveiliging worden geborgd.

De leden van de VVD-fractie vragen welke privacyrisico's samenhangen met het genereren van openbare lijsten.

De leden van de BBB-fractie lezen dat kleine- en micro-onlineplatforms verhuurdata handmatig moeten delen, wat wordt geschat op €600 per kwartaal. Erkent de regering dat deze kosten vaak worden doorberekend aan de verhuurders, waardoor de concurrentiepositie van kleinschalige, regionale boekingssites die specifiek gericht zijn op plattelandstoerisme onder druk komt te staan?

4. Gevolgen

4.1. Algemeen

De leden van de BBB-fractie lezen dat hoewel de verordening spreekt over "vrijstellingen" voor kleine platforms, de verplichtingen voor de individuele verhuurder (zoals de boer met

een kleine camping) onverminderd groot blijven. Waarom heeft de regering niet gezocht naar een drempelwaarde voor kleinschalige ondernemers (bijvoorbeeld een maximaal aantal nachten per jaar), zodat zij niet worden opgezadeld met dezelfde registratie- en actualiseringsplichten als grote commerciële beleggers in steden?

4.2. Gevolgen voor onlineplatforms

De leden van de CDA-fractie vragen hoe bij de inrichting van het systeem wordt voorkomen dat de administratieve lasten voor platforms onnodig toenemen.

4.3. Gevolgen voor burgers

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre dit wetsvoorstel bijdraagt aan de betaalbaarheid van woningen, en of het risico bestaat dat aanvullende regulering juist leidt tot een afname van het beschikbare aanbod. Voorts vragen deze leden in hoeverre de voorgestelde maatregelen gevolgen hebben voor arbeidsmigranten, die veelal afhankelijk zijn van tijdelijke en flexibele huisvesting, en of het risico bestaat dat deze groep hierdoor moeilijker woonruimte kan vinden.

4.4. Gevolgen voor het Rijk en decentrale overheden

De leden van de CDA-fractie vragen hoe het proces er in de praktijk uit zal zien wanneer een gemeente signalen uit de data ontvangt die mogelijk duiden op overtreding van lokale regels rond kortetermijnverhuur. Welke stappen kan een gemeente vervolgens zetten en welke bevoegdheden kan zij daarbij inzetten?

5. Uitvoering, toezicht en handhaving

5.1. Toezicht en handhaving door gemeenten

Hoewel de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie positief zijn dat gemeenten extra handvatten krijgen om te handhaven op illegaal gebruik van woningen, vragen deze leden zich wel af of gemeenten genoeg capaciteit hebben om de extra taken uit te voeren die zij krijgen. Is geïnventariseerd of gemeenten genoeg capaciteit hebben om toezicht te houden op de naleving van deze verordening? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat kwam er uit deze inventarisatie?

Voorts merken zij op dat de kosten voor gemeenten die nog geen registratiesysteem hebben en willen aansluiten bij het centraal digitaal toegangspunt, worden geschat op €30.000, en de jaarlijkse onderhoudskosten op €36.000. De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie hebben gelezen dat het Rijk deze verbindingskosten op het datadeelsysteem niet voor de gemeenten vergoedt. Deze leden vragen de regering waarom het Rijk niet bereid is hiertoe, gezien de enorme bezuinigingen op gemeenten en oplopende tekorten bij gemeenten.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe de verhouding wordt ingericht tussen het nationale digitale toegangspunt en de registratiesystemen die gemeenten zelf hanteren. Hoe verhouden deze systemen zich technisch en organisatorisch tot elkaar?

Deze leden vragen voor welke concrete doeleinden gemeenten de gegevens uit het nationale datapunt mogen gebruiken. In hoeverre mogen gemeenten deze gegevens inzetten voor toezicht en handhaving op lokale regels rond kortetermijnverhuur, zoals vergunningplicht of maximumaantallen verhuurdagen?

Zij vragen of gemeenten de ontvangen gegevens mogen koppelen aan andere gemeentelijke gegevensbestanden, bijvoorbeeld registratiesystemen of vergunningadministraties, voor zover dit nodig is voor toezicht en handhaving.

De leden van de CDA-fractie vragen op welke wijze gemeenten de gegevens uit het systeem kunnen gebruiken om te sturen op druk op de woningvoorraad. In hoeverre biedt het systeem

gemeenten inzicht in de mate waarin woningen structureel aan de woningvoorraad worden onttrokken door toeristische verhuur?

Deze leden vragen hoe gemeenten de gegevens uit het systeem kunnen gebruiken bij het aanpakken van leefbaarheidsproblemen in wijken waar veel kortetermijnverhuur plaatsvindt. Hoe ziet de regering voor zich dat gemeenten met behulp van deze gegevens daadwerkelijk kunnen sturen op ontwikkelingen in wijken waar de druk op de leefbaarheid toeneemt?

Zij vragen welke beperkingen gelden voor gemeenten bij het gebruik van deze gegevens voor toezicht en handhaving.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe bij de verdere inrichting van het systeem wordt geborgd dat gemeenten voldoende betrokken blijven bij de ontwikkeling van de dataverzameling en gegevensuitwisseling.

5.2. Toezicht en handhaving door de ACM en ILT

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie merken op dat het toezicht op de verplichtingen voor online platforms wordt belegd bij de Autoriteit Consument & Markt (ACM) en de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Deze leden vragen zich af wat dit betekent voor de uitvoeringspraktijk. Zij lezen dat bij de ACM nu 1 fte wordt vrijgemaakt, bij de ILT 2 fte en bij het ministerie van Volkshuisvesting en ruimtelijke Ordening (VRO) 1 fte voor de nieuwe toezichthoudende werkzaamheden. De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen de regering om uit te leggen waarom wordt verwacht dat enkele personen deze toezichthoudende taken kunnen vervullen. Deze leden merken op dat gemeenten die ervaring hebben met het handhaven op deze platforms, aangeven dat er een groot risico is dat platforms weigeren mee te werken of dat platforms proberen onder hun datadeelplicht uit te komen. Zij vragen de regering of met dit feit rekening is gehouden bij het in kaart brengen van de uitvoeringspraktijk, en of er voldoende capaciteit wordt vrijgemaakt om niet meewerkende platforms tot meewerken te bewegen. Is de aanvullende uitvoeringstoets al uitgevoerd en afgerond? Zo nee, wanneer wordt deze verwacht? Zo ja, wat waren de resultaten?

De leden van de BBB-fractie leden lezen dat de Afdeling kritiek uit op de versnippering van het toezicht tussen de ACM, de ILT en gemeenten. Kan de regering garanderen dat deze opdeling niet leidt tot een ondoorzichtige bureaucratische warboel voor verhuurders en platforms? Hoe wordt voorkomen dat verschillende toezichthouders overlappende sancties opleggen voor hetzelfde feit?

5.3. Uitvoerbaarheid- en handhaafbaarheidstoets (UHT) ACM

De leden van de PVV-fractie willen aan de regering vragen hoe de gesprekken op Europees niveau verlopen over een uniforme ontwikkeling van het centraal digitaal toegangspunt en de invulling van de open norm van “redelijke inspanningen om regelmatig de verklaringen van de verhuurders steekproefsgewijs te controleren”. Daarnaast willen deze leden aan de regering een toelichting vragen inzake welke belangrijke functionaliteiten Nederland een koploperpositie heeft ingenomen.

6. Consultatie

Adviescollege toetsing regeldruk

De leden van de BBB-fractie lezen dat het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) opmerkte dat de verplichting in het wetsvoorstel om informatie bij te werken strenger geformuleerd is dan de Europese verordening, die spreekt over bijwerken bij een “wezenlijke verandering”. Kan de regering garanderen dat er geen sprake is van nationale koppen die de regeldruk onnodig verhogen?

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten

De leden van de PVV-fractie willen aan de regering vragen in hoeverre al duidelijk is wat de invulling wordt om het toezicht op de betreffende bepaling zo efficiënt en effectief mogelijk in te richten, zodat gemeenten de data van platforms ontvangen.

HomeExchange

De leden van de BBB-fractie lezen dat tijdelijke huizenruil voor vakantie via puntensystemen onder de definitie van "tegen betaling" gaat vallen en daarmee valt onder de registratieplicht. Waarom is de regering van mening dat dit nodig is? Is de regering niet bang dat dit type gastvrijheid zonder winstoogmerk onnodig wordt ontmoedigd door administratieve lasten die eigenlijk bedoeld zijn voor commerciële vakantieverhuur? Deelt de regering de mening dat dit een ongepaste inbreuk is op het recht van burgers om hun eigen eigendom op basis van wederkerigheid en gastvrijheid te delen, zonder dat de overheid hier direct met een digitale registratieplicht bovenop zit?

De fungerend voorzitter van de commissie,
Beckerman

De adjunct-griffier van de commissie,
Beekmans