

Advies van het Europees Economisch en Sociaal Comité over het voorstel voor een verordening van het Europees Parlement en de Raad betreffende het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot kortetermijnverhuur van accommodatie en tot wijziging van Verordening (EU) 2018/1724

(COM(2022) 571 final — 2022/0358 (COD))

(2023/C 146/05)

Rapporteur: **Marinel Dănuț MURESAN**

Raadpleging	Europees Parlement, 21.11.2022 Raad van de Europese Unie, 1.12.2022
Rechtsgrond	Artikel 114 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie
Bevoegde afdeling	Afdeling Interne Markt, Productie en Consumptie
Goedkeuring door de afdeling	27.1.2023
Goedkeuring door de voltallige vergadering	22.2.2023
Zitting nr.	576
Stemuitslag (voor/tegen/onthoudingen)	190/0/4

1. Conclusies en aanbevelingen

1.1. De voorgestelde verordening geeft gehoor aan de oproep van alle eerlijke belanghebbenden om de markt voor kortetermijnverhuur te reguleren, en sluit aan bij andere EU-regelgeving.

1.2. Het Europees Economisch en Sociaal Comité (EESC) staat achter de invoering van de in de verordening voorgestelde mechanismen om een eerlijker concurrentieklimaat in de kortetermijnverhuur te scheppen en de dienstverlening in deze sector veiliger, transparanter en doelmatiger te maken, en is er voorstander van dat de nationale en lokale autoriteiten slagvaardige instrumenten in handen krijgen om de kortetermijnverhuur af te stemmen op de specifieke situatie en behoeften in de verschillende delen van de EU.

1.3. In de verordening wordt niet gespecificeerd wie en wat moet worden vermeld bij de registratie via het nationale digitale register, hetgeen per geval kan verschillen:

- informatie over de verhuurder (eigenaar, vertegenwoordiger van de eigenaar, huurder/onderhuurder, bedrijf dat optreedt als tussenpersoon, bedrijf dat de accommodatie beheert en/of onderhoudt);
- informatie over de accommodatie (geheel of gedeeltelijk gebruikt voor kortetermijnverhuur, al dan niet met diensten tegen betaling, gemeenschappelijke diensten enz.);
- maximaal aantal gasten per eenheid (om te voorkomen dat de capaciteit van de eenheid wordt overschreden).

1.3.1. De registratie via het nationale digitale register — in een op Europees niveau uniform model — moet eenvoudiger worden en meer flexibiliteit bieden, zodat in alle situaties zo vlot mogelijk aan de voorwaarden kan worden voldaan, de informatie correct en efficiënt wordt verwerkt en de regels worden nageleefd. Zo wordt voorkomen dat verhuurders ervan af zien om zich te registreren.

1.4. Het EESC adviseert de Commissie om in de verordening de aanbeveling op te nemen dat nationale en/of lokale autoriteiten de kortetermijnverhuur regelmatig aan een effectbeoordeling onderwerpen, met name ten aanzien van de volgende punten:

- het daadwerkelijke lokale toeristische potentieel;
- de impact op het leven van de omwonenden;
- de sociale gevolgen in de huurwoningsector;
- de impact op de lokale woningmarkt;
- de sociale gevolgen in termen van de kosten van het levensonderhoud in de regio;
- de impact op de werkgelegenheid;
- de impact op milieuvervuiling;
- de impact op de eerbiediging van lokale tradities;
- de impact op de directe en indirecte economische activiteit in de regio.

1.4.1. Zo kunnen de autoriteiten tijdig actie ondernemen en voorkomen dat de situatie uit de hand loopt.

1.5. De verordening schrijft niet voor welke voorwaarden de nationale en lokale autoriteiten na registratie via het nationale digitale register aan een vergunning moeten verbinden: ze laat hen vrij om deze voorwaarden af te stemmen op de lokale situatie. Wel wordt aanbevolen om via de vergunning geen kunstmatige beperkingen op te leggen en de normale gang van zaken in de kortetermijnverhuur niet te belemmeren. Ook zou er volgens het EESC kunnen worden gedacht aan een systeem waarbij de verzekeringen die door een verhuurder worden afgesloten voor de accommodatie, en die de meeste risico's van kortetermijnverhuur dekken, de rol van de vergunningsvoorwaarden overnemen; verzekeringsmaatschappijen zouden dan vóór het afsluiten van een verzekering nagaan of aan de noodzakelijke voorwaarden is voldaan.

1.6. De verordening is niet overdreven streng wat betreft de informatie die verhuurders moeten aanleveren wanneer ze zich registreren via het nationale digitale register of die platforms moeten verstrekken aan de autoriteiten. Een door de Europese instellingen aangestuurd gestandaardiseerd aanpak, zoals gespecificeerd, met betrekking tot de hoeveelheid informatie die voor alle activiteiten in verband met kortetermijnverhuur moet worden verstrekt zou de nationale en lokale autoriteiten dan ook helpen besluiten te nemen die stroken met de belangen van de respectieve gemeenschappen. Dit zou ook de uitwisseling van informatie tussen autoriteiten vergemakkelijken, de naleving van de regels verbeteren en de autoriteiten in staat stellen om gepaste actie te ondernemen op basis van analyses op Europees en lokaal niveau.

1.7. Niettemin zou de Commissie moeten aanbevelen dat de nationale en/of lokale autoriteiten de gevolgen van activiteiten in verband met kortetermijnverhuur in de gaten houden en alert zijn op:

- een drastische afname van het woningaanbod voor langetermijnverhuur en niet-toeristische doeleinden;
- een tekort aan huurwoningen voor mensen een laag inkomen als gevolg van de huurprijsstijgingen door de toegenomen vraag op de markt voor kortetermijnverhuur;
- verslechtering van de leefomgeving van de lokale bevolking als gevolg van geluidsoverlast en ongepast gedrag van toeristen en gebrek aan respect jegens de permanente bewoners (respect voor lokale tradities, inachtneming van regels van orde en netheid in openbare ruimten en plaatsen waar afval wordt verzameld en gescheiden);
- extra maatregelen die moeten worden genomen om historische en bouwkundige monumenten en natuurgebieden te beschermen;
- de gevolgen voor de arbeidsmarkt als geheel.

1.7.1. Het voorstel effent het pad voor een open discussie over deze uitdagingen, iets waarbij alle betrokkenen bij de kortetermijnverhuur baat zullen hebben. De beoogde maatregelen zullen de markt niet verstoren of ertoe leiden dat een groot aantal mensen zich niet aan de regels houdt en de lokale bevolking wordt rechtstreeks betrokken bij een betere integratie van kortetermijnverhuur in het dagelijks leven.

1.8. Het zou een goede zaak zijn als deze verordening van onlineplatforms zou eisen dat ze hun klanten relevante informatie verstrekken over de inschrijving van de verhuurder via het nationale digitale register of algemene informatie over de accommodatie, alsook over de aansprakelijkheid van de verhuurder en het platform, de maatregelen die zijn genomen om aan de gezondheids- en veiligheidsvereisten ten behoeve van gasten te voldoen, de specifieke gedragsregels die gasten in acht moeten nemen in zowel de huurwoning als de openbare ruimten, en de verschillende plaatselijke tradities die belangrijk zijn voor alle marktdeelnemers, voor de plaatselijke bevolking en voor de lokale autoriteiten.

1.9. De verordening voorziet in een overgangperiode van twee jaar voordat deze op nationaal niveau ten uitvoer moet worden gelegd. Volgens het EESC zal het na deze periode dankzij de interoperabiliteit en overdraagbaarheid van gegevens veel eenvoudiger zijn om een onlineplatform op te zetten; de gegevens hoeven dan niet meer handmatig te worden ingevoerd. Daarom wordt aanbevolen dat het handmatig invoeren van gegevens optioneel wordt voor de exploitanten van onlineplatforms die als onderneming — (zeer) klein of groot — actief zijn. Voorts moet worden bedongen dat nationale en lokale autoriteiten erop toezien dat alle platforms die kortetermijnverhuur als tussenpersoon regelen of faciliteren, voldoen aan de regels betreffende het rapporteren/doorgeven van gegevens en dat zij in geval van nalatigheid of rapportage van onjuiste gegevens door de exploitanten van onlineplatforms of andere soorten verhuurplatforms boeten uitdelen.

1.10. Het EESC pleit ervoor dat in de verordening wordt vastgelegd dat de EU-instellingen alle belanghebbenden bij kortetermijnverhuur rechtstreeks of via de nationale en lokale autoriteiten op de hoogte brengen van alle belangrijke actuele of verwachte gebeurtenissen van economische, maatschappelijke, milieu- of veiligheidsaard die van invloed kunnen zijn op de kortetermijnverhuur in een bepaalde regio. Zo kan vroegtijdig worden opgetreden en worden geanticipeerd op ernstige situaties (zoals een economische of sociale crisis, maatschappelijke onrust, toenemende armoede en dakloosheid, ernstige milieuschade of gevolgen voor de volksgezondheid) of gebeurtenissen die schadelijk kunnen zijn voor de kortetermijnverhuur en overheidsingrijpen vergen.

2. Algemene opmerkingen

2.1. De kortetermijnverhuur van woonruimte neemt een hoge vlucht in de EU, grotendeels onder invloed van de platformeconomie. Ongeveer een kwart van alle toeristische accommodatie in de EU wordt op deze wijze verhuurd en dat percentage neemt gestaag toe in de hele EU. Dit voorstel van de Commissie is een essentieel onderdeel van de “Transition Pathway for Tourism”, het transitietraject voor toerisme, dat in februari 2022 is gepubliceerd. Het werd al aangekondigd in de strategie voor kleine en middelgrote ondernemingen, die de Commissie in maart 2020 lanceerde, om een evenwichtige en verantwoorde ontwikkeling van de deeleeconomie in de eengemaakte markt te bevorderen.

2.2. Het nieuwe wetgevingskader beoogt:

- de door nationale autoriteiten opgelegde registratievereisten voor verhuurders van kortetermijnhuurruimte te harmoniseren;
- duidelijke regels te formuleren voor de weergave en controle van registratienummers;
- de uitwisseling van gegevens tussen onlineplatforms en overheidsinstanties te stroomlijnen;
- hergebruik van gegevens in geaggregeerde vorm mogelijk te maken;
- een doeltreffend uitvoeringskader vast te stellen.

2.3. De voorgestelde verordening is in overeenstemming met andere rechtsinstrumenten:

- de wet digitale diensten;
- de dienstenrichtlijn;

- de richtlijn elektronische handel;
- de verordening inzake onlinetussenhandelsdiensten (P2B-verordening);
- het voorstel voor een dataverordening;
- de algemene verordening gegevensbescherming;
- de verordening inzake één digitale toegangspoort,

en valt onder de regels van de DAC7-richtlijn⁽¹⁾.

2.4. De verordening heeft tot doel een geharmoniseerd en uniform kader te scheppen voor het genereren en uitwisselen van gegevens over kortetermijnverhuur van accommodatie in de hele EU, om een wildgroei aan uiteenlopende criteria en vereisten op de eengemaakte markt te voorkomen.

2.5. De voorgestelde verordening zal onlineplatforms ook helpen door de procedures voor registratie en doorgifte van gegevens te standaardiseren en vereenvoudigen en te waarborgen dat de uitgewisselde gegevens interoperabel zijn, door een geharmoniseerd kader tot stand te brengen en door versnippering, verwarrend woordgebruik en administratieve rompslomp te verminderen.

2.6. Krachtens de verordening moeten verhuurders zich vooraf registreren via een nationaal digitaal register. Voor klanten van onlineverhuurplatforms betekent dit meer transparante en nauwkeurige informatie, meer rechtszekerheid omtrent de aangeboden diensten, toegang tot nuttige informatie en een soepeler dienstverlening in verschillende regio's.

2.7. De verordening voorziet in een gemeenschappelijk kader voor informatie en gegevensverwerking in de EU. Hierdoor zullen nationale en lokale autoriteiten de gegevens kunnen traceren die zij nodig hebben om regels voor kortetermijnverhuur te kunnen ontwikkelen en handhaven, de voorschriften na te leven en gepaste beleidsmaatregelen te nemen, in overeenstemming met de bestaande EU-wetgeving.

2.8. In de verordening wordt rekening gehouden met de financiële en administratieve problemen die micro- en kleine ondernemingen die onlineplatforms exploiteren, kunnen ondervinden bij het aanpassen van hun platforms aan de vereisten van de verordening voor wat betreft de automatische interoperabiliteit van gegevensuitwisseling, en worden betaalbare alternatieve oplossingen aangedragen.

3. Algemene en specifieke opmerkingen

3.1. De verordening is in overeenstemming met de genoemde EU-regelgeving, bevordert een eerlijker en evenwichtiger concurrentieklimaat in deze belangrijke en dynamische bedrijfstak en zorgt ervoor dat alle dienstverleners op de markt voor kortetermijnverhuur (verhuurders) de wettelijke (fiscale) voorschriften beter naleven, terwijl tegelijkertijd de ontwikkeling van verschillende bedrijven in de EU wordt gestimuleerd.

3.2. De Europese en nationale instanties moeten deze sector, die constant in ontwikkeling is, monitoren en reguleren om te zorgen voor een harmonieuze integratie ervan in de algehele omgeving en actief bij te dragen aan de ontwikkeling van het lokale bedrijfsleven overeenkomstig de sociale taxonomie.

3.3. De verordening schrijft niet voor welke specifieke voorwaarden de nationale en lokale autoriteiten aan een vergunning moeten verbinden, maar laat hen vrij om deze voorwaarden af te stemmen op de lokale situatie; zo moet rekening worden gehouden met de lokale huurmarkt, de algemene sociale omstandigheden, de betrekkingen met de plaatselijke bevolking, het milieu en de economie in de betrokken gebieden. Wel wordt aanbevolen om via de vergunning geen kunstmatige beperkingen op te leggen en de normale kortetermijnverhuur niet te belemmeren.

⁽¹⁾ Bij Richtlijn (EU) 2021/514 van de Raad van 22 maart 2021 tot wijziging van Richtlijn 2011/16/EU betreffende de administratieve samenwerking op het gebied van de belastingen (PB L 104 van 25.3.2021, blz. 1) is het EU-kader voor de automatische uitwisseling van inlichtingen op belastinggebied uitgebreid. De lidstaten moesten deze richtlijn uiterlijk op 31 januari 2022 in hun nationale wetgeving omzetten en moeten de nieuwe bepalingen vanaf 1 januari 2023 toepassen.

3.3.1. De verordening is niet overdreven streng wat betreft de informatie die verhuurders moeten aanleveren wanneer ze zich registreren via het nationale digitale register of die platforms moeten verstrekken. Dit schept zowel kansen als risico's voor de nationale en lokale autoriteiten waar het gaat om hun omgang met en verwerking van de hoeveelheid gegevens die zij van verhuurders krijgen bij hun registratie en van platforms bij hun rapportage. Met deze gegevens moet efficiënt worden omgegaan, zonder de ontwikkeling en het goede verloop van de kortetermijnverhuur te verhinderen. De Commissie is echter wel voorstander van standaardisering van de vereiste informatie om de noodzakelijke uitwisseling van gegevens tussen autoriteiten te vergemakkelijken.

3.4. De Europese instellingen moeten samen met de nationale en lokale autoriteiten de voorwaarden voor het normale verloop en de ontwikkeling van kortetermijnverhuur vaststellen en erop toezien dat rekening wordt gehouden met de sociale en economische situatie, de bescherming van het milieu en het behoud van het lokale erfgoed en van de natuur, zodat activiteiten in verband met kortetermijnverhuur naadloos worden ingepast in de lokale omgeving.

3.5. Aangezien deze platforms door zowel Europese als niet-Europese klanten worden gebruikt voor toeristische en andere doeleinden, moet er bij de uitvoering van deze verordening op worden gelet dat er sprake is en blijft van eerlijke concurrentie tegen billijke prijzen en met een evenwichtig aanbod van logies (waaronder traditionele vormen als hotels, bed and breakfasts en hostels, en niet-traditionele vormen als logeren bij particulieren), zonder dat het woningaanbod voor kortstondige huur afneemt of de kosten ervan stijgen.

3.6. In de verordening moet worden bepaald dat eventuele specifieke of aanvullende, door nationale en lokale autoriteiten vastgestelde regels vroegtijdig moeten worden aangekondigd en slechts geleidelijk mogen worden ingevoerd, om te voorkomen dat het woningaanbod op de markt voor kortetermijnverhuur afneemt en dat er een verschuiving plaatsvindt naar minder officiële vormen van woningverhuur. Dit zou namelijk gevolgen hebben voor de directe en indirecte werkgelegenheid in de sector, voor de verhuurbedrijven en aanverwante diensten en voor de bereidheid van verhuurders om aan de wettelijke eisen te voldoen.

3.7. Door de snelle ontwikkeling van het toerisme en van specifieke onlineplatforms hebben verhuurders en klanten/toeristen nieuwe mogelijkheden gekregen. Maar behalve de grote zakelijke kansen voor de betrokken partijen heeft dit ook een aantal problemen opgeleverd, zoals:

- een drastische afname van het woningaanbod voor langetermijnverhuur en niet-toeristische doeleinden;
- een gebrek aan huurwoningen voor mensen een laag inkomen als gevolg van de huurprijsstijgingen door de toegenomen vraag op de markt voor kortetermijnverhuur;
- verslechtering van de leefomgeving van de lokale bevolking als gevolg van geluidsoverlast en ongepast gedrag van toeristen en gebrek aan respect jegens de permanente bewoners (respect voor lokale tradities, inachtneming van regels van orde en netheid in openbare ruimten en plaatsen waar afval wordt verzameld en gescheiden);
- behoefte aan extra maatregelen om historische en bouwkundige monumenten en natuurgebieden te beschermen;
- een tekort aan arbeidskrachten en hoge arbeidskosten.

3.7.1. Het EESC maakt zich zorgen over de situatie die in bepaalde delen van de EU is ontstaan en beseft dat dit niet de bedoeling is van de door de Commissie voorgestelde verordening. Het EESC zou graag zien dat deze belangrijke maatschappelijke en sociale aspecten in de regels worden meegenomen.

3.8. Het EESC wijst erop dat in de verordening niet wordt gespecificeerd wie en wat moet worden vermeld bij de registratie via het nationale digitale register, hetgeen per geval kan verschillen:

- informatie over de verhuurder (eigenaar, vertegenwoordiger van de eigenaar, huurder/onderhuurder, bedrijf dat optreedt als tussenpersoon, bedrijf dat de accommodatie beheert en/of onderhoudt);
- informatie over de accommodatie (geheel of gedeeltelijk gebruikt voor kortetermijnverhuur, al dan niet met diensten tegen betaling, gemeenschappelijke diensten enz.);

— maximaal aantal gasten per eenheid (om te voorkomen dat de capaciteit van de eenheid wordt overschreden).

3.8.1. Over al deze punten moet vooraf duidelijkheid worden verschaft en de informatie moet worden doorgestuurd naar de instanties die verantwoordelijk zijn voor de werking en het beheer van het nationale digitale register. Zo wordt ervoor gezorgd dat de informatie correct en efficiënt wordt verwerkt, dat de regels worden nageleefd en dat de informatie-uitwisseling zo consistent mogelijk gebeurt, met een uniforme toepassing in de hele EU.

3.9. Het EESC stelt echter vast dat de verordening in haar huidige vorm de nationale en lokale autoriteiten de mogelijkheid biedt om zelf de criteria vast te stellen voor het verlenen van een vergunning voor kortetermijnverhuur. Dit kan doeltreffend zijn en ervoor zorgen dat de criteria zijn afgestemd op de specifieke plaatselijke omstandigheden, en voorkomen dat de vergunningsprocedure tot te veel administratieve rompslomp leidt.

3.10. De verordening legt onlineplatforms geen specifieke eisen op voor wat betreft de informatie die aan klanten moet worden verstrekt over de accommodatie of door de verhuurder of over de verantwoordelijkheid van de verschillende partijen. Ook wordt nergens gespecificeerd welke informatie aan klanten moet worden gegeven over de huurvoorwaarden. Dit alles wordt overgelaten aan het oordeel van het platform of van de nationale en lokale autoriteiten. Uniforme, door iedereen nageleefde regels die ervoor zorgen dat klanten nuttige informatie ontvangen over de accommodatie, de gezondheids- en veiligheidsvoorschriften en de verantwoordelijkheid van de verschillende partijen, alsook over de eisen waaraan klanten in zowel de accommodatie als de openbare ruimten moeten voldoen, zou nuttig zijn voor alle markspelers, voor de plaatselijke bevolking en voor de lokale autoriteiten.

3.11. De verordening is in overeenstemming met de EU-regelgeving en hoeft pas na een overgangperiode van twee jaar nationaal ten uitvoer te worden gelegd. Volgens het EESC zal het na deze periode dankzij de interoperabiliteit en overdraagbaarheid van gegevens veel eenvoudiger zijn om een onlineplatform op te zetten; de gegevens hoeven dan niet meer handmatig te worden ingevoerd. Daarom zou via deze verordening moeten worden aanbevolen dat het handmatig invoeren van gegevens optioneel wordt voor de exploitanten van onlineplatforms die als onderneming — (zeer) klein of groot — actief zijn, en dat nationale en lokale autoriteiten erop toezien dat alle platforms die kortetermijnverhuur regelen of faciliteren, voldoen aan de regels betreffende het rapporteren/doorgeven van gegevens.

Brussel, 22 februari 2023.

De voorzitter
van het Europees Economisch en Sociaal Comité
Christa SCHWENG
