



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
DG Volkshuisvesting en Bouwen Directie Wonen
De heer [Vertrouwelijk]
Postbus 20011
2500EA 's-Gravenhage

Den Haag, 17 april 2025

Uw kenmerk : 2025-0000211332
Ons kenmerk : ACM/UITNZP/002346
Contactpersoon : [Vertrouwelijk]
Onderwerp : ACM/25/194842 UHT Kortetermijnverhuur verordening

Geachte heer [Vertrouwelijk],

De Autoriteit Consument & Markt (hierna: ACM) heeft bij brief van 6 maart 2025¹ uw verzoek ontvangen om het ontwerp-wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014² (hierna: het wetsvoorstel) te onderwerpen aan een uitvoerbaarheid- en handhaafbaarheidstoets (hierna: UHT).³ Graag geeft de ACM in deze brief gehoor aan uw verzoek.

Met het wetsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan de Verordening betreffende het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie⁴ (hierna: de verordening kortetermijnverhuur). Het wetsvoorstel wijst de ACM aan als toezichthouder op de naleving van de verplichtingen in artikel 7, lid 1, en artikel 8 van de verordening kortetermijnverhuur (hierna: de op conformiteit gericht ontwerp verplichtingen).⁵ De ACM waardeert de voorafgaande afstemming met uw departement op dit onderwerp. In deze brief vindt u de conclusies van de UHT.

De ACM acht het wetsvoorstel uitvoerbaar en handhaafbaar, met inachtneming van de voorstellen van de ACM met betrekking tot i) de prioriteringsruimte en onafhankelijkheid van de ACM, ii) de goede werking en inzichtelijkheid van de relevante functies in het centrale digitale toegangspunt, iii) de invulling van het begrip “redelijke inspanningen” en iv) met betrekking tot de benodigde capaciteit. De ACM zet dit hieronder uiteen.

1. De verordening kortetermijnverhuur

De verordening kortetermijnverhuur beoogt om de sector voor kortetermijnverhuur transparanter te maken en het toezicht hierop te vergemakkelijken. De verordening is van toepassing op onlineplatforms voor kortetermijnverhuur.⁶ Deze onlineplatforms moeten onder meer gegevens van verhuurders gaan verzamelen en delen met gemeentes door middel van een centraal digitaal toegangspunt.

¹ ACM-kenmerk ACM/IN/967721.

² Wijziging van de Huisvestingswet 2014 en de Wet goed verhuurderschap in verband met de uitvoering van de verordening kortetermijnverhuur.

³ Overeenkomstig artikel 6 van de Regeling gegevensuitwisseling ACM en ministers.

⁴ 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 (zie: [Verordening - EU - 2024/1028 - EN - EUR-Lex](#)).

⁵ Artikel II van het wetsvoorstel.

⁶ Artikel 2 lid en Artikel 3 onder 5 van de verordening kortetermijnverhuur.

1.1 Op conformiteit gericht ontwerp

Onlineplatforms voor kortetermijnverhuur moeten hun online-interfaces zo inrichten dat het voor verhuurders mogelijk is om aan hun relevante informatieverplichtingen onder de regels voor kortetermijnverhuur te voldoen.⁷ De onlineplatforms voor kortetermijnverhuur moeten voordat verhuurders worden toegestaan haar diensten te gebruiken, beoordelen of de verklaring van de verhuurders omtrent het bestaan van een registratiegebied⁸ volledig is.⁹ Dit doen zij aan de hand van lijsten met registratiegebieden, met behulp van het centrale digitale toegangspunt. Ook mogen de onlineplatforms verhuurders van accommodaties in registratiegebieden niet toestaan gebruik te maken van hun diensten zonder een registratienummer.¹⁰ Tot slot moeten de onlineplatforms voor kortetermijnverhuur “redelijke inspanningen” doen om de verklaringen van verhuurders steekproefsgewijs regelmatig te controleren op het al dan niet bestaan van een registratieprocedure en de geldigheid van het registratienummer.¹¹ Deze steekproefsgewijze controle wordt gefaciliteerd door functies in het centrale digitale toegangspunt.

1.2 De verordening kortetermijnverhuur en de digitaledienstenverordening

De digitaledienstenverordening¹² (hierna: de DSA) bevat regels voor onlineplatforms en andere tussenhandeldiensten¹³ die beogen om een veilige, voorspelbare en betrouwbare online omgeving te creëren.¹⁴ De op conformiteit gericht ontwerp verplichtingen komen sterk overeen met de verplichtingen voor onlinemarktplaatsen in artikel 31 DSA. Artikel 31 bevat immers ook de verplichting voor deze onlinemarktplaatsen om hun interfaces op conformiteit gericht te ontwerpen en om verklaringen van gebruikers van hun diensten in bepaalde gevallen te controleren. De ACM is belast met het toezicht op de DSA in Nederland, waaronder artikel 31. Het toezicht op de op conformiteit gericht ontwerp verplichtingen sluit dan ook goed aan bij deze taak van de ACM. De raakvlakken zijn als volgt:

- De ACM zal onder de nieuwe werkzaamheden op grond van dit wetsvoorstel toezicht houden op bepaalde aspecten van het ontwerp en de organisatie van de online-interface van onlineplatforms,¹⁵ op een soortgelijke wijze als onder art. 31 lid 1 en 2 DSA.
- Daarnaast moet de ACM toezicht houden op de redelijke inspanningen van onlineplatforms om verklaringen van verhuurders steekproefsgewijs te controleren, met gebruik van het centrale digitale toegangspunt.¹⁶ Dit is vergelijkbaar met het toezicht op de verplichting van onlineplatforms uit art. 31 lid 3 DSA om redelijke inspanningen te leveren om te controleren - in een officiële, vrij toegankelijke en machineleesbare onlinedatabank of online-interface - of producten of diensten van handelaren als illegaal zijn aangemerkt.
- Tot slot moet de ACM toezicht houden op de verplichting van onlineplatforms om de volledigheid van de verklaring van de verhuurders te beoordelen voordat de verhuurder zijn diensten mag gebruiken.¹⁷ Dit is vergelijkbaar met het toezicht op de verplichting van onlineplatforms uit art. 31 lid 3 DSA om te beoordelen of handelaren de relevante informatie hebben verstrekt voordat zij hun producten of diensten toestaan op het platform.

⁷ Art. 7 lid 1 van de verordening kortetermijnverhuur. Hieronder vallen bijvoorbeeld verplichting om te verklaren of de accommodatie zich bevindt in een registratiegebied en om de accommodaties aan te bieden met een registratienummer.

⁸ Gebieden waarin een registratieplicht geldt voor kortetermijnverhuur van accommodaties.

⁹ Art. 8 van de verordening kortetermijnverhuur.

¹⁰ Art. 7 lid 1 sub b van de verordening kortetermijnverhuur.

¹¹ Art. 7 lid 1 van de verordening kortetermijnverhuur.

¹² Verordening 2022/2065 van het Europees Parlement en de Raad van 19 oktober 2022 betreffende een eengemaakte markt voor digitale diensten en tot wijziging van Richtlijn 2000/31/EG (digitaledienstenverordening) (PbEU 2022, L 277).

¹³ In de zin van artikel 3 onder g van de DSA.

¹⁴ Artikel 1 lid 1 DSA.

¹⁵ artikel 7 lid 1 sub a en b van de verordening kortetermijnverhuur.

¹⁶ onder artikel 7 lid 1 sub c van de verordening kortetermijnverhuur.

¹⁷ Deze verplichting geldt onder voorwaarde dat dit op een evenredige wijze kan plaatsvinden met behulp van het centrale digitale toegangspunt, zie artikel 8 van de verordening kortetermijnverhuur.

2. De toezichtstaken

2.1 De rol van de ACM als toezichthouder

De ACM is in het wetsvoorstel aangewezen als toezichthouder op de op conformiteit gericht ontwerp verplichtingen.¹⁸ De verordening kortetermijnverhuur verklaart de bepalingen uit de DSA inzake uitvoering, samenwerking, sancties en handhaving van toepassing op deze verplichtingen.¹⁹ Dit betekent dat de ACM enkel bevoegd is om toezicht te houden op de onlineplatforms met de hoofdvestiging of wettelijke vertegenwoordiger in Nederland. Indien de ACM in verband met de verordening kortetermijnverhuur meldingen ontvangt over onlineplatforms met de hoofdvestiging of wettelijke vertegenwoordiger in een andere lidstaat, zal zij deze meldingen als digitale dienstencoördinator onder de DSA doorsturen naar de digitale dienstencoördinator in de andere lidstaat. Daarnaast is er sprake van een gedeelde bevoegdheid met de Europese Commissie als het gaat om de zeer grote onlineplatforms.²⁰

2.2 Toezicht op de op conformiteit gericht ontwerp verplichtingen

Impact op structurele werkzaamheden

Wij verwachten dat de ACM toezicht zal houden op dezelfde partijen als nu het geval is onder de DSA, te weten onlineplatforms. Het gaat specifiek om de onlineplatforms voor kortetermijnverhuur van accommodatie. Gelet op de eerder genoemde raakvlakken is de verwachting dat voor het toezicht op nieuwe verplichtingen grotendeels kan worden aangesloten bij de werkzaamheden die reeds worden uitgevoerd voor art. 31 DSA. Structureel zal er werk voor de ACM bijkomen als het gaat om het ontvangen van signalen, waaronder filtering, doorsturen, onderzoek en handhaving bij bepaalde signalen. Als de ACM een handhavingverzoek ontvangt, is zij verplicht om daarop te handelen. Daarnaast kan de ACM uit eigen beweging onderzoek doen naar de naleving van de verplichtingen. Om goed onderzoek te kunnen doen naar bepaalde verplichtingen zal de ACM informatieverzoeken moeten sturen en in gesprek moeten gaan met verschillende partijen. Wanneer de ACM besluiten neemt is het bovendien mogelijk dat er werkzaamheden voortvloeien uit een eventueel bezwaar en beroep. De ACM kan wat betreft de hiervoor genoemde werkzaamheden grotendeels, maar niet geheel, aansluiten bij de bestaande kanalen en processen. Daarnaast verwachten wij enige structurele werkzaamheden op het gebied van voorlichting, bijvoorbeeld als het gaat om kleinere of nieuwe onlineplatforms voor kortetermijnverhuur of gemeentes met nieuwe registratiegebieden.

Te verwachten incidentele werkzaamheden

Op incidentele basis verwachten wij bovendien voornamelijk in de voorbereidings- en opstartfase meer capaciteit nodig te hebben. De ACM zal zich moeten voorbereiden op de nieuwe bevoegdheden. Kennis moet worden opgebouwd en de onlineplatforms voor kortetermijnverhuur moeten in kaart worden gebracht. De onlineplatforms voor kortetermijnverhuur zullen moeten worden geïnformeerd over hun nieuwe verantwoordelijkheden. Het kan zijn dat de ACM bijvoorbeeld een handreiking opstelt aan de sector. Daarnaast verwacht de ACM met name in de opstartfase in gesprek te moeten gaan met de grootste onlineplatforms voor kortetermijnverhuur, de gemeentes, de toezichthouder op de verplichting om de uitkomsten van steekproefsgewijze controles te delen met de gemeentes,²¹ en mogelijk andere relevante stakeholders op Europees en op nationaal niveau. Tot slot zal er tijd gaan naar afstemming over de werking en inzichtelijkheid van de relevante functies in het centrale digitale toegangspunt.

¹⁸ Artikel II van het wetsvoorstel.

¹⁹ Zie artikel 15 lid 1 van de verordening kortetermijnverhuur. De nationaalrechtelijke toezichts- en sanctiemogelijkheden die de ACM heeft voor de DSA (bijvoorbeeld op grond van de Awb en de Instellingswet) zijn tevens overeenkomstig van toepassing, aangezien er in het wetsvoorstel is gekozen om geen aparte uitvoeringswet in het leven te roepen maar om de Uitvoeringswet digitale dienstenverordening aan te passen.

²⁰ Zie Artikel 56 DSA. Deze gedeelde bevoegdheid houdt kortgezegd in dat de ACM niet zal kunnen handhaven als de Europese Commissie reeds een onderzoek is begonnen over hetzelfde onderwerp.

²¹ Artikel 7 lid 2 verordening kortetermijnverhuur.

3. Uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid

3.1 Prioriteringsruimte en onafhankelijkheid

Het volume van signalen is niet goed te overzien op dit moment. De verwachting is dat de meeste verhuurders op dit moment aangesloten zijn bij de grootste vier onlineplatforms voor kortetermijnverhuur (waarvan één wat betreft de verordening kortetermijnverhuur onder het toezicht valt van de ACM) maar dit neemt niet weg dat er ook kleinere onlineplatforms inbreuk kunnen maken op de verplichtingen. Op dit moment is geen inventarisatie gedaan van het aantal in Nederland gevestigde onlineplatforms voor kortetermijnverhuur. Daarnaast is het waarschijnlijk dat signalen voornamelijk zullen worden ingediend door gemeentes waar registratieprocedures van toepassing zijn. Gemeentes hechten waarde aan voldoende capaciteit en prioriteit voor het toezicht op de op conformiteit gericht ontwerp verplichtingen, zoals blijkt uit de reactie van de gemeente Amsterdam in de consultatie over het wetsvoorstel. De ACM benadrukt het belang van haar onafhankelijkheid zoals opgenomen in de Instellingswet ACM²² en de DSA.²³ Als onderdeel van deze onafhankelijkheid geldt dat de ACM haar eigen prioriteiten stelt als het gaat om het wel of niet opvolgen van signalen; probleemgestuurd toezicht en het effect van ons optreden staan daarbij centraal. De ACM verzoekt de Minister dan ook om de in artikel 9 van de Instellingswet omschreven onafhankelijkheid overeenkomstig van toepassing te verklaren, en zich te onthouden van instructies die op een individuele zaak betrekking hebben. Daarnaast verzoekt de ACM in zaken die deze verordening betreffen, de ruimte te geven om haar eigen prioriteringskaders toe te passen.²⁴

3.2 Werking van het centrale digitale toegangspunt

Om toezicht te kunnen houden op de nieuwe verplichtingen is de ACM bovendien afhankelijk van een goede werking van het centrale digitale toegangspunt. Onlineplatforms voor kortetermijnverhuur maken voor de beoordeling of de verklaringen van verhuurder volledig zijn en voor de steekproefsgewijze controles op deze verklaringen immers gebruik van functies in het centrale digitale toegangspunt. Het centrale digitale toegangspunt zal om dit mogelijk te maken informatie over de registratiegebieden en registratienummers delen met de onlineplatforms voor kortetermijnverhuur.²⁵ Deze informatie kan grotendeels uit het reeds bestaande registratiesysteem toeristische verhuur (RVV)²⁶ worden gehaald. Hoewel er geen indicaties zijn dat deze functies van het centrale digitale toegangspunt tot problemen in de uitvoering zullen leiden verzoeken wij de Minister om zich in te zetten voor een goede werking daarvan en om hierover zowel internationaal als nationaal tot goede afspraken te komen.²⁷ Daarnaast moet de ACM de mogelijkheid hebben om op structurele basis de voor de uitoefening van haar taken relevante informatie uit het centrale digitale toegangspunt in te zien. Te denken valt bijvoorbeeld aan bewijs dat het centrale digitale toegangspunt de benodigde informatie met de onlineplatforms heeft gedeeld of aan eventueel door de onlineplatforms met het centrale digitale toegangspunt gedeelde uitkomsten van de steekproefsgewijze controles. De ACM kan enkel toezicht houden op de op conformiteit gericht ontwerp verplichtingen als de relevante functies in het centrale digitale toegangspunt goed functioneren en de werking daarvan op een voor de ACM werkbare manier inzichtelijk worden gemaakt.

3.3 Interpretatie van “redelijke inspanningen”

Onlineplatforms voor kortetermijnverhuur zullen worden verplicht om “redelijke inspanningen om regelmatig de verklaringen van de verhuurders steekproefsgewijs te controleren”. Het is op dit moment niet duidelijk hoe deze open norm moet worden ingevuld,²⁸ 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. Deze onduidelijkheid bemoeilijkt het toezicht op de

²² Zie artikel 9 Instellingswet Autoriteit Consument en Markt, BWBR0033043.

²³ Zie artikel 50 lid 1 juncto 49 lid 4 DSA.

²⁴ Zie bijvoorbeeld [wetten.nl - Regeling - Beleidsregel Prioritering van handhavingsonderzoeken door de Autoriteit Consument en Markt 2023 - BWBR0048190](https://wetten.nl/-/Regeling-Beleidsregel-Prioritering-van-handhavingsonderzoeken-door-de-Autoriteit-Consument-en-Markt-2023-BWBR0048190).

²⁵ Deze informatie wordt grotendeels uit het reeds bestaande RVV gehaald.

²⁶ Hierop gelden enkele uitzonderingen.

²⁷ Bijvoorbeeld met andere lidstaten, om te zorgen dat de centrale digitale toegangspunten zo uniform mogelijk worden geïmplementeerd, met de RVV, en overige relevante stakeholders.

²⁸ Artikel 7 lid 1 van de verordening kortetermijnverhuur.

verplichting van onlineplatforms om steekproefsgewijze controles uit te voeren. Wij verzoeken de Minister om hier zoveel mogelijk duidelijkheid in te verschaffen. Invulling van deze open norm op Europees niveau heeft daarbij de voorkeur omdat veel platforms Europees actief zijn en geharmoniseerde normen tot lagere administratieve en uitvoeringslasten leiden.

4. Benodigde capaciteit

Tegen de achtergrond van het bovenstaande heeft de ACM een inschatting gemaakt van de benodigde capaciteit. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat de impact van de voorgenomen aanwijzing als toezichthouder op de op conformiteit gericht ontwerp verplichtingen beperkt is. Er kan grotendeels worden aangesloten bij het toezicht op artikel 31 DSA. Toch zal de ACM structureel meer toezichtswerkzaamheden moeten verrichten zoals voorlichting en afstemming met de diverse relevante stakeholders, additionele signalen verwerken waaronder mogelijk handavingsverzoeken, en het uitvoeren van eventueel daaruit voortvloeiende onderzoeken.

De verwachting is op dit moment dat de ACM vanaf medio 2025 structureel 1 FTE nodig zal hebben voor deze nieuwe toezichtswerkzaamheden. Het benodigde budget²⁹ voor deze FTEs is opgenomen in onderstaande tabel:

Benodigde middelen in EUR	2025	2026	2027	2028	2029	Struc
Personeel ³⁰	€ 82.080	€ 164.160	€ 164.160	€ 164.160	€ 164.160	€ 164.160

Deze inschatting van onze structurele capaciteit gaat ervan uit dat aan de randvoorwaarden onder onderdeel 3 van deze brief wordt voldaan. Ter toelichting signaleren wij een trend waarbij de rol van de ACM als digitaaldienstencoördinator onder de DSA een aanzuigend effect heeft richting werkzaamheden uit nieuwe aan de DSA gerelateerde Europese wetgeving.³¹ Hierdoor worden steeds meer werkzaamheden toegewezen aan de ACM in verband met deze rol, die niet waren voorzien in de aanvankelijke inschatting van de voor de DSA noodzakelijk geachte financiering. Aangezien de werkzaamheden uit dit wetsvoorstel onderdeel worden van de werkzaamheden en prioritering voor de DSA, ontstaat hierdoor druk op de capaciteit van de ACM voor de DSA. Het verdient aanbeveling om het aan de ACM toebedeelde budget voor de werkzaamheden uit dit wetsvoorstel te scharen bij de financiering die de ACM ontvangt voor het uitvoeren van haar taken uit de DSA en aan te sluiten bij de bijbehorende verantwoordingscyclus.

De ACM vertrouwt erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, maar is uiteraard beschikbaar voor nadere toelichting. De ACM is voornemens deze brief openbaar te maken. Graag treedt de ACM met u in overleg over het exacte tijdstip van publicatie, conform de Regeling gegevensuitwisseling ACM en de ministers.

Autoriteit Consument en Markt,
namens deze:

drs. M.R. Leijten
bestuurslid

²⁹ Inclusief overhead.

³⁰ Wij voorzien op dit moment niet dat additionele middelen, zoals software, nodig zullen zijn om de nieuwe werkzaamheden uit te voeren.

³¹ Zoals bijvoorbeeld de verordening inzake algemene productveiligheid en de verordening betreffende transparantie en gerichte politieke reclame.