



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs

Single Market Enforcement

Notification of Regulatory Barriers

Kennisgevingsnumme : 2018/0173/F (France)

KADER VOOR DE VERHUUR VAN GEMEUBILEERDE VAKANTIEWONINGEN (ARTIKEL 51 van de ontwerpwet betreffende de evolutie van huisvesting, ruimtelijke ordening en de digitale omgeving

Datum van ontvangst : 17/04/2018

Einde van de status-quoperiode : 18/07/2018 (closed)

Message

Bericht 002

Mededeling van de Commissie - TRIS/(2018) 00970

Richtlijn (EU) 2015/1535

Vertaling van het bericht 001

Kennisgeving: 2018/0173/F

No abre el plazo - Nezahajuje odklady - Fristerne indledes ikke - Kein Fristbeginn - Viivituste perioodi ei avata - Καμμία έναρξη προθεσμίας - Does not open the delays - N'ouvre pas de délais - Non fa decorrere la mora - Neietekmē atlikšanu - Atidējimai nepradedami - Nem nyitja meg a késések - Ma' jiftaħx il-perijodi ta' dawmien - Geen termijnbegin - Nie otwiera opóźnień - Não inicia o prazo - Neotvorí oneskorenia - Ne uvaja zamud - Määräaika ei ala tästä - Inleder ingen frist - He ce предвижда период на прекъсване - Nu deschide perioadele de stagnare - Nu deschide perioadele de stagnare.

(MSG: 201800970.NL)

1. MSG 002 IND 2018 0173 F NL 17-04-2018 F NOTIF

2. F

3A. Direction générale des entreprises – SQUALPI – Bât. Sieyès -Teledoc 151 – 61, Bd Vincent Auriol - 75703 PARIS Cedex 13

d9834.france@finances.gouv.fr

tél : 01 44 97 24 55

3B. Ministère de l'Economie et des Finances

Direction Générale des Entreprises (DGE/STCAS/SDT/BPT)

6 rue Louise Weiss

75013 Paris

4. 2018/0173/F - SERV

5. KADER VOOR DE VERHUUR VAN GEMEUBILEERDE VAKANTIEWONINGEN (ARTIKEL 51 van de ontwerpwet betreffende de evolutie van huisvesting, ruimtelijke ordening en de digitale omgeving

6. Bemiddeling bij de verhuur van gemeubileerde vakantiewoningen

7. -

8. De verplichtingen zijn enkel van toepassing op gemeenten die procedures hebben ingevoerd voor de vergunning van wijziging van gebruik van woningen alsook voor de registratie van gemeubileerde vakantiewoningen (de



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs
Single Market Enforcement
Notification of Regulatory Barriers

registratieprocedure staat beschreven in artikel L 324-1-1, onder II, van het wetboek toerisme).

Wat de verhuurders betreft, heeft het artikel ten doel:

- verhuurders te verbieden hun hoofdverblijfplaats als gemeubileerde vakantiewoning gedurende meer dan 120 dagen/jaar te verhuren (deze regel bestond al ingevolge de procedure voor wijziging van gebruik waarin is voorzien in het wetboek bouwen en wonen);
- verhuurders te verplichten om op verzoek van de gemeente een overzicht voor te leggen van het aantal nachten dat zij hun woning in het jaar N-1 als gemeubileerde vakantiewoning hebben verhuurd;
- het bedrag van de civiele boetes op te trekken; naargelang de inbreuk kunnen deze oplopen tot 5 000 of 10 000 EUR voor verhuurders die hun verplichtingen niet nakomen.

Wat tussenpersonen betreft worden in het artikel de verplichtingen overgenomen uit artikel 51 van wet nr. 2016-1321 van 7 oktober 2016 „voor een digitale Republiek” (punt 1: bekendmaking van het registratienummer van de verhuurde gemeubileerde vakantiewoning; punt 2: mededeling aan de gemeente die hierom verzoekt van het aantal dagen dat de woning in het jaar N-1 via de tussenpersoon als gemeubileerde vakantiewoning is verhuurd; punt 3: opschorting van advertenties voor het verhuur van een hoofdverblijfplaats na verstrijken van de 120 verhuurdagen).

De verplichtingen zijn zodanig geformuleerd dat de punten 2 en 3 worden beperkt tot tussenpersonen die eraan kunnen voldoen (kennis en, voor platformen, „kennis of controle van opgeslagen gegevens”).

In de ontwerpwet worden civiele boetes vastgesteld die voor tussenpersonen, afhankelijk van de inbreuk, kunnen oplopen tot 12 500 of 50 000 EUR (het decreet betreffende toepassing van de wet voor een digitale Republiek, waarin de sancties moesten worden vastgelegd, is niet goedgekeurd, met als gevolg dat tussenpersonen die hun verplichtingen niet nakomen, momenteel niet worden bestraft).

9. Het beoogde algemene belang is de bestrijding van de woningnood in zogenaamde „overspannen” gebieden (waar de vraag naar woningen groter is dan het aanbod), evenals de strijd tegen de stijging van de huurprijzen in deze gebieden. In het ontwerp van artikel 51 wordt voorzien in strengere controles en hogere civiele boetes met betrekking tot de verhuur van korte duur voor toeristische doeleinden. Deze maatregelen zijn gericht tegen verhuurders en tussenpersonen die de reeds bestaande verplichtingen niet naleven.

Er bestaat momenteel geen enkele rechtsbepaling waardoor een particulier uitdrukkelijk wordt verboden zijn hoofdverblijfplaats langer dan 120 dagen per jaar te verhuren, ook al heeft de gemeente een procedure ingevoerd voor wijziging van gebruik (de term „wijziging van gebruik” staat gedefinieerd in de artikelen L 631-7 en volgende van het wetboek bouwen en wonen). In wet nr. 2014-366 van 24 maart 2014 op de toegang tot de woning en een vernieuwde stadsplanning (wet „ALUR”) wordt echter verwezen naar artikel 2 van wet nr. 89-462 van 6 juli 1989 houdende verbetering van de huurbetrekkingen en houdende wijziging van wet nr. 86-1290 van 23 december 1986 voor het definiëren van een „hoofdverblijfplaats”, die is uitgesloten van de aanvraagprocedure voor vergunningen voor wijziging van gebruik die moeten worden verkregen voor het verhuur van gemeubileerde vakantiewoningen.

Deze definitie luidt als volgt: „woning die ten minste acht maanden per jaar wordt bewoond, uitgezonderd in geval van professionele verplichtingen, gezondheidsredenen of overmacht, hetzij door de huurder of diens partner, hetzij door een persoon ten laste in de zin van het wetboek bouwen en wonen”. Hierdoor werd de verhuur van een woning die is aangegeven als hoofdverblijfplaats gedurende meer dan 120 dagen/jaar als gemeubileerde vakantiewoning in wezen een frauduleuze activiteit.

Door de nieuwe formulering worden de verplichtingen van verhuurders en tussenpersonen juridisch vastgelegd.

Het hoofddoel bestaat er dan ook in een beter kader te scheppen voor het verhuur van gemeubileerde vakantiewoningen, door de verhuur van de hoofdverblijfplaats uitdrukkelijk tot 120 dagen te beperken (uitgezonderd in geval van professionele verplichtingen, gezondheidsredenen of overmacht), alsook de controle door territoriale overheden en de toepasbaarheid van sancties, zowel voor verhuurders als voor tussenpersonen, in de praktijk te brengen.



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs
Single Market Enforcement
Notification of Regulatory Barriers

Met de maatregel wordt evenwel geen enkele bijkomende verplichting voor de tussenpersonen ten opzichte van het huidige recht in het leven geroepen.

10. Verwijzingen naar basisteksten: - de artikelen L 324-1-1 en L 324-2-1 van het wetboek toerisme, zoals gewijzigd door artikel 51 van de wet van 7 oktober 2016 voor een digitale Republiek (kennisgeving nr. 2016/251/F).

De basisteksten zijn al toegestuurd in het kader van een eerdere kennisgeving: 2016/251/F.

11. Nee

12. -

13. Nee

14. Nee

15. -

16. TBT-aspect

Nee - Het ontwerp is geen technisch voorschrift, noch een procedure voor de beoordeling van de conformiteit.

SPS-aspect

Nee - Het ontwerp is geen sanitaire of fytosanitaire maatregel.

Europese Commissie

Contactpunt Richtlijn (EU) 2015/1535

Fax: +32 229 98043

email: grow-dir2015-1535-central@ec.europa.eu