

# Regulering van toeristische verhuur van woningen in San Francisco

## 1. De regulering van toeristische verhuur van woningen in San Francisco

### 1.1 De regelgeving inzake short-stay-rental in San Francisco

#### 1.1.1. *Wie kan een woning toeristisch verhuren?*

Op basis van de Ordinance amending the Administrative Code to provide an exception for permanent residents to the prohibition on short-term residential rentals under certain conditions (sinds 1 februari 2015) mag uitsluitend de **permanente bewoner** van een woning in San Francisco (tenminste 60 dagen ingeschreven op dit adres en minimaal 275 nachten per jaar er verblijven) deze woning toeristisch verhuren. Indien een persoon meerdere woningen heeft, kan dus uitsluitend degene die de woning permanent bewoont deze aanbieden voor toeristische verhuur.

Indien een huurder de woning toeristisch wil aanbieden, zal hij zich ervan moeten vergewissen of zijn verhuurder het toeristische verhuren van de woning toestaat. Bij de aanvraag zal het Office of Short-Term Rentals dit melden aan de eigenaar van de woning.

#### 1.1.2. *Voorwaarden*

De aanbieder van de woning voor toeristische verhuur moet een **aansprakelijkheidsverzekering** (tenminste \$500.000) hebben. Bij woningen met een niet-geliberaliseerde huur, mogen de inkomsten uit toeristische verhuur van de woning per maand niet meer bedragen dan de maandelijke huur. Tevens dient de woning te voldoen aan de alle bouwvoorschriften.

Een **aantal soorten woning mogen niet worden aangeboden** voor toeristische verhuur nl. studio's, sociale woningen en woningen in de wijken Fort Mason, The Presido en Treasure Island.

#### 1.1.3. *Termijn*

Indien de *permanente bewoner tijdens de verhuur samen met de gasten in de woning verblijft, is er geen maximumtermijn aan de toeristische verhuur.*

Indien de *permanente bewoner echter niet in de woning verblijft als deze aan toeristen wordt verhuurd mag dit slechts voor maximaal 90 dagen per jaar.* Het aantal toeristische overnachtingen moet worden bijgehouden door de aanbieder. Op het niet naleven van de maximale termijn staat een boete van \$484 voor de eerste overtreding tot \$968 bij herhaaldelijke overtreding

#### 1.1.4. *Registraties*

Indien de permanente bewoner een woning voor toeristische verhuur wil aanbieden moet hij zich eerst *registreren bij de Treasure & Tax Collector* omdat toeristische verhuur van woningen ongeacht het bedrag gezien wordt als een bedrijfsmatige activiteit. Hij ontvangt dan een **Business Registration Certificate** met een **Business Account Number** (BAN). Deze registratie is voor toeristische verhuur gratis en moet ieder jaar vernieuwd worden.

Daarna moet de permanente bewoner zich **registreren bij de Office of Short-Term Rentals**. Daartoe moet hij een aanvraagformulier invullen en de volgende documenten overleggen:

- het Business Registration Certificate,
- een geldig legitimatiebewijs,

- het bewijs van een aansprakelijkheidsverzekering, tenzij de woning wordt aangeboden via een gecertificeerd platform. De enige gecertificeerde platform in San Francisco is Airbnb.
- een leges van \$250
- bewijs dat de bewoner ingeschreven is in de woning die hij toeristisch wil verhuren.

Indoen aan deze voorwaarden is voldaan, verstrekt het Office of Short-Term Rentals een registratienummer. Het registratienummer dient te worden ingevuld op het platform alvorens een woning er kan worden aangeboden. Deze registratie is geldig voor 2 jaar. De registratie kan worden ingetrokken indien de woning niet voldoet aan de bouwvoorschriften.

#### 1.1.5. Verplichtingen

Ieder kwartaal moet de aanbieder **online rapporteren** aan het Office of Short-Term Rentals het **aantal nachten dat de woning toeristisch** is verhuurd. Daarnaast dient de aanbieder ook de **toeristenbelasting (Transient Occupancy Taks (TOT))** (14% van het totaalbedrag dat de toerist betaald heeft) te voldoen, tenzij hij de woning uitsluitend verhuurd heeft aan toeristen via een gecertificeerd platform (Airbnb). Ook dient de **Business Personal Property Taks** voldaan te worden.

De platforms zijn op basis verplicht de aanbieders van woningen voor toeristische verhuur te wijzen op deze verplichtingen alvorens zij hun woning er kunnen aanbieden.

## 1.2 Effecten van de regulering

De regeling was reeds sinds februari 2015 van kracht. Uit onderzoek bleek echter dat slechts een klein gedeelte van de aanbieders op Airbnb geregistreerd bleken te zijn. Daarom werd in 2016 in de regeling opgenomen dat via platforms enkel woningen mogen worden verhuurd die geregistreerd zijn bij de Office of Short-Term Rentals. Bij het niet naleven ervan kon een boete worden opgelegd aan de platforms.

Airbnb en Homeaway starten hiertegen een juridische procedure omdat het verbod in strijd zou zijn met het First Amendment van de Amerikaanse Constitutie (vrijheid van meningsuiting). De rechtbank oordeelde echter dat de verordening gericht is op specifieke zakelijke transacties en praktijken, en "niet op het uitdragen van een boodschap. In mei 2017 bereikte San Francisco echter een overeenkomst met Airbnb en HomeAway. Deze platforms kwamen overeen om alle niet geregistreerde woningen en op verzoek van de stad ook de illegaal aangeboden woningen te verwijderen van het platform. De bestaande aanbiedingen moesten voor 15 januari 2018 door de aanbieders worden aangepast. Uiteindelijk werden bij Airbnb 4.760 van de in totaal 11.000 aanbiedingen in San Francisco verwijderd. Platforms die geen partij zijn bij de overeenkomst (Flipkey) riskeren een boete van \$1.000 per dag per illegale aanbieding en eventuele strafrechtelijke vervolging. Er is op dit moment geen informatie bekend of deze andere platformen hun beleid ook hebben aangepast en evenmin of San Francisco hier handhavend tegen optreedt.

Interessant is ook een uitspraak van de Federal Judge in New York. Op basis van de New Yorkse wet zijn Airbnb en aanbieders van soortgelijke diensten verplicht informatie over de toeristen die verblijven in woningen door te geven, inclusief namen, adres waar ze verbleven en de duur van hun verblijf. De rechter oordeelde hierover dat dit in strijd zou zijn met het Fourth Amendment van de Amerikaanse Constitutie (onredelijke huiszoekingen en inbeslagnemingen). De rechtbank erkende daarmee het fundamentele belang van de grondwettelijke rechten op privacy.

### 1.3 Conclusie

In San Francisco bestaat een registratieplicht voor aanbieders van woningen voor toeristische verhuur bij zowel de stedelijke belastingdienst als bij een bureau voor de toeristische verhuur van woningen.

Toeristische verhuur van woningen waarbij de aanbieder tijdens deze verhuring in de woning verblijft mag ongelimiteerd, terwijl het toeristisch verhuren van woningen waarbij de aanbieder gedurende de verhuur niet aanwezig is in de woning gelimiteerd is tot 90 dagen per jaar. Het handhaven van deze maximale termijn lijkt complex, omdat de rapportage plaatsvindt per kwartaal door de aanbieder van de woning en er weinig controle mogelijkheden zijn. Wel is er momenteel een rechtszaak aanhangig tegen twee eigenaren die gedurende een jaar 14 woningen via Airbnb illegaal toeristische verhuurden waarbij San Francisco een boete eist van \$5.5 miljoen.

Er bestaat tevens een verplichting voor platforms die inhoudt dat uitsluitend geregistreerde woningen op het platform mogen worden aangeboden. Met de twee grootste platforms heeft San Francisco een overeenkomst bereikt dat ze alle niet geregistreerde woningen van het platform verwijderen alsmede op verzoek van de stad woningen die om andere redenen illegaal toeristische worden verhuurd. Daardoor lijkt er op dit moment minder noodzaak tot handhavend optreden.

## 2. Is deze regulering mogelijk in Nederland

Op basis van de Huisvestingswet 2014 heeft de gemeente Amsterdam in de huisvestingsverordening ook een maximumtermijn (eerst 60 dagen, sinds 1 januari 2019: 30 dagen per jaar) opgenomen voor het zonder onttrekkingsvergunning toeristische verhuren van een woning indien de bewoner niet aanwezig is gedurende de toeristische verhuring. De aanbieder moet iedere verhuring voorafgaandelijk digitaal melden bij de gemeente. Voor Bed&Breakfast (toeristische verhuring waarbij de aanbieder gedurende deze verhuring wel aanwezig is in de woning) is geen beperking in de tijd gesteld. In dat geval moet wel worden voldaan aan bepaalde voorwaarden en moet het eenmalig gemeld worden bij de gemeente.

Ook handhaaft de gemeenten Amsterdam op basis van het Bouwbesluit op de bouwveiligheid (vb. in de woning mag aan maximaal 4 toeristen op hetzelfde moment verblijf geboden worden in de woning).

Op dit moment bestaat in Nederland nog geen registratieplicht. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de Kamer echter toegezegd zo spoedig mogelijk met een wetsvoorstel te komen dat de gemeenten de mogelijkheid biedt, afhankelijk van de lokale omstandigheden om een registratieplicht in te voeren, waardoor de handhaving vereenvoudigd wordt. Daarnaast zal in dit wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 gemeenten meer mogelijkheden bieden om nadere eisen te stellen omtrent het toeristisch verhuren van woningen alsmede de inning van de toeristenbelasting. Dit alles kan ook binnen de kaders van de Dienstenrichtlijn indien de regulering noodzakelijk, proportioneel en non-discriminatoire is.

Een verplichting op leggen aan de platformen kan volgens artikel 4 van de Richtlijn inzake elektronische handel<sup>1</sup> uitsluitend indien dit noodzakelijk is voor:

- de openbare orde, in het bijzonder de preventie van, het onderzoek naar, de opsporing en de vervolging van strafbare feiten, waaronder de bescherming van minderjarigen en de bestrijding van het aanzetten tot haat wegens ras, geslacht, godsdienst of nationaliteit en van schendingen van de menselijke waardigheid ten aanzien van individuen,
- de bescherming van de volksgezondheid,

---

<sup>1</sup> RICHTLIJN 2000/31/EG

- de openbare veiligheid, met inbegrip van het waarborgen van de nationale veiligheid en defensie
- de bescherming van consumenten, met inbegrip van beleggers.

Tevens dienen deze maatregelen proportioneel te zijn en moeten de lidstaten waarin de platformen gevestigd zijn op verzoek van Nederland om passende maatregelen te nemen, hierop niet of onvoldoende ingaan en moet voorafgaandelijk aan de invoering van de maatregelen Europese Commissie ervan in kennis worden gesteld.

Echter net als in San Francisco is met de platformen al overeenstemming bereikt dat ze zullen meewerken indien er een wettelijke registratieplicht wordt ingevoerd voor de aanbieders van woningen voor toeristische verhuur.

Op het moment dat een aanbieder verplicht is om een registratienummer te vermelden bij iedere aanbieding van de woning voor toeristische verhuur, is een aanbieding zonder dit registratienummer illegaal. Ook op basis van de bevoegdheden die een toezichthouder heeft op basis van de Algemene wet bestuursrecht, kan hij inlichtingen vorderen omtrent deze illegale aanbiedingen en deze laten verwijderen bij de platforms. Gezocht wordt om dit op een zo efficiënt mogelijke manier te laten verlopen door middel van een notice-and-take-down-protocol.

### 3. Conclusie

De regulering in San Francisco komt dus in grote lijnen overeen met de regulering die samen met de steden, gemeenten en platformen in Nederland in voorbereiding is. Ook hier wordt een registratieplicht voorgesteld als mede de mogelijkheid om via de huisvestingswet 2014 nadere regels op te leggen aan het aanbieden van woningen voor toeristische verhuur, afhankelijk van de lokale omstandigheden.

### Geraadpleegde literatuur

Ordinance amending the Administrative Code to provide an exception for permanent residents to the prohibition on short-term residential rentals under certain conditions

<https://sfgov.legistar.com/View.ashx?M=F&ID=3276032&GUID=C7F5667F-B6E2-4F4C-8B51-A71B4F5B9F8E>

Short-Term Residential Rental <https://businessportal.sfgov.org/start/starter-kits/short-term-rental>

Office of Short-Term Rentals <https://shorttermrentals.sfgov.org/>

S.F. Fines Two Airbnb Hosts \$5.5M for Illegal Rentals <http://www.sfweekly.com/news/s-f-fines-two-airbnb-hosts-5-5m-for-illegal-rentals/>

New rules to take effect for home sharing platforms like Airbnb in San Francisco

<https://abc7news.com/politics/new-rules-to-take-effect-for-platforms-like-airbnb-in-sf/2949220/>

The San Francisco Real Estate Market for Short-term Rentals: New Airbnb San Francisco Laws in 2018

<https://www.mashvisor.com/blog/airbnb-san-francisco-laws-2018/>

Airbnb cuts half of San Francisco listings as new laws kick in <https://www.engadget.com/2018/01/19/airbnb-san-francisco-listings-cut-in-half/?guccounter=1>

A new San Francisco law just forced Airbnb to remove nearly 50% of its listings in the city

<https://thehustle.co/airbnb-SF-takes-down-2k-unregistered-listings>

Overview of Airbnb Law in San Francisco <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/overview-airbnb-law-san-francisco.html>

Our view: Airbnb shows how a better San Francisco regulation system is possible <https://www.bizjournals.com/sanfrancisco/news/2017/11/09/our-view-airbnb-sharing-economy-regulation-uber.html>

Airbnb help center San Francisco <https://www.airbnb.nl/help/article/871/san-francisco--ca>

Airbnb loses thousands of hosts in SF as registration rules kick in <https://www.sfchronicle.com/business/article/Airbnb-loses-thousands-of-hosts-in-SF-as-12496624.php>

SF forces Airbnb to purge website of illegal listings <http://www.sfexaminer.com/sf-forces-airbnb-purge-website-illegal-listings/>

Airbnb's Life After New Regulations <https://www.cpexecutive.com/post/airbnbs-life-after-new-regulations/>

Shirley Nieuwland and Rianne van Melik, Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>

Top Cities Where Airbnb Is Legal Or Illegal <https://www.investopedia.com/articles/investing/083115/top-cities-where-airbnb-legal-or-illegal.asp>

Section 230 Doesn't Prevent City Regulation of Short-Term Rental Services (Again)—HomeAway v. Santa Monica <https://blog.ericgoldman.org/archives/2018/03/section-230-doesnt-prevent-city-regulation-of-short-term-rental-services-again-homeaway-v-santa-monica.htm>

Airbnb in for a Rude Awakening in 2018? <https://www.cpexecutive.com/post/airbnb-in-for-a-rude-awakening-in-2018/>

Airbnb v. San Francisco United States District Court Northern District of California, Case No. 3:16-cv-03615-JD <https://digitalcommons.law.scu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2324&context=historical>

Federal Judge Blocks New York City Law Requiring Airbnb to Turn Over User Data <https://www.nbcnewyork.com/news/local/Federal-Judge-Blocks-New-York-City-Law-Airbnb-User-Data-503850831.html>

Airbnb Wins Preliminary Ruling Blocking NYC Demand for Data <http://fortune.com/2019/01/03/airbnb-wins-preliminary-ruling-blocking-nyc-demand-for-data/>

Airbnb and HomeAway v. City of New York, United States District Court Southern District of New York, Case 1:18-cv-07712-PAE <https://www.epic.org/privacy/Airbnb-v-New-York-opinion-010319.pdf>

Judge Blocks New York City Law Aimed at Curbing Airbnb Rentals <https://www.nytimes.com/2019/01/03/nyregion/nyc-airbnb-rentals.html>