



Hof van Justitie van de Europese Unie

PERSCOMMUNIQUÉ nr. 111/20

Luxemburg, 22 september 2020

Arrest in de gevoegde zaken C-724/18

Cali Apartments/Procureur général près la cour d'appel de Paris et ville de Paris en C-727/18 HX/Procureur général près la cour d'appel de Paris et ville de Paris

wPers en Voorlichting

Een nationale regeling die een vergunning vereist voor de herhaalde kortstondige verhuur van woonruimte aan incidentele klanten die daar niet hun woonplaats kiezen, is verenigbaar met het Unierecht

De bestrijding van het tekort aan woningen voor langdurige verhuur vormt een dwingende reden van algemeen belang die deze regeling rechtvaardigt

Cali Apartments en HX zijn beide eigenaar van een eenkamerflat in Parijs (Frankrijk). De eenkamerflats, die te huur zijn aangeboden op een website, zijn zonder voorafgaande vergunning van de plaatselijke autoriteiten herhaaldelijk kortstondig verhuurd aan incidentele klanten.

De rechter in kort geding van de tribunal de grande instance de Paris (rechter in eerste aanleg Parijs) en vervolgens de cour d'appel de Paris (rechter in tweede aanleg Parijs) hebben de twee eigenaren op grond van het Franse wetboek bouw en woningen veroordeeld tot betaling van een geldboete en hun gelast de betrokken panden weer te gebruiken voor bewoning. Dit wetboek bepaalt immers dat in gemeenten met meer dan 200 000 inwoners en in de gemeenten van drie aan Parijs grenzende departementen wijzigingen van het gebruik van woonruimte onderworpen zijn aan een voorafgaande vergunning, en dat de herhaalde kortstondige verhuur van gemeubileerde woonruimte aan incidentele klanten die daar niet hun woonplaats kiezen, een dergelijke wijziging van gebruik is. Het wetboek bepaalt tevens dat deze vergunning, die wordt verleend door de burgemeester van de gemeente waar het pand gelegen is, afhankelijk kan worden gesteld van een compensatie in de vorm van de gelijktijdige verbouwing van onroerend goed zonder woonbestemming tot woonruimte. Nog volgens dit wetboek worden, na beraadslaging in de gemeenteraad, bij besluit de vergunningsvoorwaarden en de compensatievoorwaarden per wijk en, in voorkomend geval, per arrondissement vastgesteld, in het licht van de doelstelling van sociale diversiteit, waarbij met name rekening wordt gehouden met de kenmerken van de woningmarkten en de noodzaak te voorkomen dat de woningnood nog groter wordt.

In het kader van de beroepen die de twee eigenaren tegen de arresten van de cour d'appel de Paris hebben ingesteld, heeft de Cour de cassation (hoogste rechter in burgerlijke en strafzaken, Frankrijk) het Hof verzocht om zich in het kader van een prejudiciële procedure uit te spreken over de verenigbaarheid van de betrokken nationale regeling met richtlijn 2006/123 betreffende diensten op de interne markt¹.

In zijn arrest van 22 september 2020 heeft de Grote kamer van het Hof in de eerste plaats geoordeeld dat richtlijn 2006/123 van toepassing is op een regeling van een lidstaat die betrekking heeft op de herhaalde, kortstondige, zowel beroepsmatige als niet-beroepsmatige verhuur tegen vergoeding van gemeubileerde woonruimte aan incidentele klanten die daar niet hun woonplaats kiezen. Het heeft in dit verband onderstreept dat deze activiteiten onder het begrip „dienst” in de zin van artikel 4, punt 1, van richtlijn 2006/123 vallen en overigens met geen enkele van de activiteiten overeenkomen die volgens artikel 2, lid 2, van de werkingssfeer van deze richtlijn zijn uitgesloten. De betrokken regeling wordt ook niet van de werkingssfeer van richtlijn 2006/123 uitgesloten doordat zij een algemene, zonder onderscheid op iedereen toepasselijke regeling

¹ Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt (PB 2006, L 376, blz. 36).

inzake ontwikkeling of gebruik van land en met name ruimtelijke ordening en stedenbouw zou zijn. Hoewel de regeling een toereikend aanbod van betaalbare woningen voor langdurige verhuur beoogt te waarborgen, ziet zij immers enkel op personen die een welbepaald soort verhuur aanbieden.

In de tweede plaats heeft het Hof verklaard dat een nationale regeling die de uitoefening van bepaalde activiteiten van verhuur van woonruimte aan een voorafgaande vergunning onderwerpt, onder het begrip „vergunningstelsel” in de zin van punt 6 van artikel 4 van richtlijn 2006/123 valt en niet onder het begrip „eis” in de zin van punt 7 van dit artikel. Een „vergunningstelsel” onderscheidt zich immers van een „eis” doordat het stappen vanwege de dienstverrichter impliceert en een formeel besluit waarbij de bevoegde instanties de activiteit van de dienstverrichter toestaan, wat bij de betrokken regeling het geval is.

In de derde plaats heeft het Hof erop gewezen dat een „vergunningstelsel” zoals bij de betrokken regeling is ingevoerd, moet voldoen aan de vereisten van afdeling 1 van hoofdstuk III van richtlijn 2006/123 en met name van artikel 9, lid 1, en artikel 10, lid 2, wat inhoudt dat eerst moet worden onderzocht of de invoering van een dergelijk stelsel als zodanig gerechtvaardigd is (artikel 9) en vervolgens moet worden gekeken naar de criteria die gelden voor de afgifte van de bij dit stelsel ingevoerde vergunningen (artikel 10).

In verband met de voorwaarden waarin artikel 9, lid 1, van richtlijn 2006/123 voorziet, en met name de voorwaarden dat het vergunningstelsel wordt gerechtvaardigd door een dwingende reden van algemeen belang en het nagestreefde doel niet met een minder beperkende maatregel kan worden bereikt (evenredigheids criterium), heeft het Hof er om te beginnen op gewezen dat de betrokken regeling het tekort aan woningen voor langdurige verhuur beoogt te bestrijden om een antwoord te bieden op de verslechtering van de voorwaarden voor toegang tot huisvesting en op de toename van de krapte op de vastgoedmarkt, hetgeen een dwingende reden van algemeen belang is. Voorts heeft het Hof vastgesteld dat de betrokken nationale regeling evenredig is aan het nagestreefde doel, aangezien zij materieel beperkt is tot een specifieke verhuuractiviteit, zich niet uitstrekt tot woningen die de hoofdverblijfplaats van de verhuurder vormen en een vergunningstelsel met een beperkte geografische reikwijdte invoert. Bovendien kan het nagestreefde doel niet met een minder beperkende maatregel worden bereikt, met name omdat een controle achteraf, zoals bijvoorbeeld bij een meldingssysteem met sancties, niet de mogelijkheid zou bieden de aanhoudende snelle ontwikkeling die een tekort aan woningen voor langdurige verhuur veroorzaakt, onmiddellijk en doeltreffend af te remmen.

In verband met de vereisten die volgens artikel 10, lid 2, van richtlijn 2006/123 voor de in de betrokken regeling vastgestelde vergunningscriteria gelden, heeft het Hof ten eerste, wat betreft het vereiste dat deze criteria worden gerechtvaardigd door een dwingende reden van algemeen belang, aangegeven dat de betrokken criteria in beginsel moeten worden geacht te worden gerechtvaardigd door een dergelijke reden, aangezien zij een kader vormen voor de vaststelling op lokaal niveau van de voorwaarden die gelden voor de afgifte van vergunningen waarin wordt voorzien door een op nationaal niveau vastgestelde regeling die zelf gerechtvaardigd blijkt te zijn door diezelfde reden van algemeen belang.

Wat ten tweede het vereiste van evenredigheid van die criteria betreft, heeft het Hof erop gewezen dat de betrokken nationale regeling voorziet in de mogelijkheid om de afgifte van de vergunning afhankelijk te stellen van een compensatieverplichting in de vorm van een gelijktijdige verbouwing van onroerend goed zonder woonbestemming tot woonruimte, waarvan de gemeenteraad van de betrokken gemeenten het kwantum bepaalt met inachtneming van de doelstelling van sociale diversiteit, waarbij met name wordt gekeken naar de kenmerken van de woningmarkten en de noodzaak te voorkomen dat de woningnood nog groter wordt. Deze mogelijkheid is in beginsel een geschikt instrument om deze doelstellingen na te streven, aangezien zij de plaatselijke autoriteiten de keuze laat om al dan niet een compensatie te eisen en daarvan in voorkomend geval het kwantum te bepalen. Het staat niettemin aan de nationale rechter om na te gaan of deze mogelijkheid daadwerkelijk een oplossing biedt voor een op het grondgebied van deze gemeenten vastgesteld tekort aan woningen voor langdurige verhuur. Ook dient de nationale rechter zich ervan te vergewissen dat die mogelijkheid is afgestemd op de situatie van de lokale huurmarkt en

verzoenbaar is met het uitoefenen van de betrokken verhuuractiviteit. Daarbij dient hij rekening te houden met de vaststelling dat deze activiteit in de regel veel winstgevender is dan die van de verhuur van residentiële woonruimte, en met de voorschriften die bepalen hoe de compensatieverplichting in de praktijk in de betrokken gemeente kan worden nagekomen. Daarbij moet hij zich ervan vergewissen dat deze verplichting kan worden nagekomen via meerdere compensatiemechanismen waarvoor redelijke, transparante en toegankelijke marktvoorwaarden gelden.

Wat ten derde de vereisten van duidelijkheid, ondubbelzinnigheid en objectiviteit betreft, heeft het Hof geoordeeld dat het feit dat de betrokken regeling het begrip „herhaalde kortstondige verhuur van gemeubileerde woonruimte aan incidentele klanten die daar niet hun woonplaats kiezen” niet afbakt met numerieke drempels, op zich niet aantoonde dat deze vereisten zijn geschonden, op voorwaarde althans dat de betrokken plaatselijke autoriteiten de met dit begrip overeenstemmende termen duidelijk, ondubbelzinnig en objectief preciseren. Zo ook kan uit het feit dat de nationale wetgever zich ertoe beperkt een kader te scheppen voor de wijze waarop een lokale autoriteit de vergunningsvoorwaarden dient te bepalen, door te verwijzen naar de doelstellingen die deze autoriteit in aanmerking moet nemen, in beginsel niet worden afgeleid dat de vergunningsvoorwaarden onvoldoende duidelijk en objectief zijn, te meer daar de betrokken nationale regeling niet alleen de door de plaatselijke autoriteiten na te streven doelstellingen vastlegt, maar ook de objectieve parameters aanreikt aan de hand waarvan deze autoriteiten die voorwaarden moeten bepalen.

Wat ten vierde en ten slotte de vereisten van voorafgaande bekendmaking, transparantie en toegankelijkheid van de vergunningsvoorwaarden betreft, heeft het Hof onderstreept dat aan deze vereisten is voldaan wanneer elke eigenaar die een gemeubileerde woonruimte wil verhuren aan incidentele klanten die daar niet hun woonplaats kiezen, volledig kennis kan nemen van de door de plaatselijke autoriteiten gehanteerde vergunningsvoorwaarden en van de eventueel door hen opgelegde compensatieverplichting vooraleer hij de betrokken verhuuractiviteiten aanvat, wat het geval is wanneer de verslagen van de gemeenteraadszittingen worden aangeplakt in het gemeentehuis en bekendgemaakt op de website van de gemeente.

NOTA BENE: De prejudiciële verwijzing biedt de rechterlijke instanties van de lidstaten de mogelijkheid, in het kader van een bij hen aanhangig geding aan het Hof vragen te stellen over de uitlegging van het recht van de Unie of over de geldigheid van een handeling van de Unie. Het Hof beslecht het nationale geding niet. De nationale rechterlijke instantie dient het geding af te doen overeenkomstig de beslissing van het Hof. Deze beslissing bindt op dezelfde wijze de andere nationale rechterlijke instanties die kennis dienen te nemen van een soortgelijk probleem.

Voor de media bestemd niet-officieel stuk, dat het Hof van Justitie niet bindt.

De [volledige tekst](#) van het arrest is op de dag van de uitspraak te vinden op de website CURIA.

Contactpersoon voor de pers: Stefaan Van der Jeught ☎ (+352) 4303 2170

Beelden van de uitspraak van het arrest zijn beschikbaar via "[Europe by Satellite](#)" ☎ (+32) 2 2964106