

Beleidsnota Toeristische verhuur van woonruimte Leiden 2021

Aanleiding

Steeds meer bewoners in Nederland bieden hun woonruimte aan voor toeristische verhuur via platforms als AirBnB en Booking.com.¹ In Leiden is het verhuren van je woonruimte aan toeristen echter niet toegestaan, tenzij het onderdeel is van een bed & breakfast. Uit de Evaluatie Hotelbeleid Leiden blijkt dat in 2019 via Airbnb 42.000 toeristische overnachtingen in woningen in Leiden zijn geboekt, aangeboden door 250 aanbieders.² De wens van eigenaren om hun woning aan te bieden en de behoefte van toeristen om in een woning te verblijven is er. Ook zien we door de coronacrisis dat de stad erg stil is zonder bezoekers en dat bezoekers nodig zijn voor het voortbestaan van onze musea, retail en horeca. In de Visie Bezoekerseconomie hebben we aangegeven ons in te zetten voor o.a. meerdaags bezoek aan de stad met als uitgangspunten het stimuleren van duurzaamheid en inclusie. Met deze beleidsaanpak komen we aan deze ontwikkelingen tegemoet door een nieuwe vorm van accommodatie met de nodige randvoorwaarden toe te staan in Leiden.

Op 1 januari 2021 is de Wet toeristische verhuur van woonruimte (hierna: Wtv) in werking getreden. De wet strekt tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de regulering van de toeristische verhuur van woonruimte. Aan de gemeenteraad worden instrumenten gegeven om de handhaving mogelijk te maken en om indien noodzakelijk de neveneffecten van de toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken. Het doel van de wetgever is daarbij enerzijds de gastvrijheidseconomie stimuleren en anderzijds onttrekking van reguliere woningen aan de woningvoorraad tegengaan.

Met deze beleidsaanpak Toeristische verhuur van woonruimte Leiden 2021 wordt invulling gegeven aan de mogelijkheden die de wetgever geeft om toeristische verhuur van woonruimte te reguleren. Hierbij is het uitgangspunt dat de maatregelen proportioneel zijn voor Leiden. Het College van Burgemeester en Wethouders (hierna: College) doet daartoe met deze beleidsaanpak het voorstel aan de gemeenteraad voor lokaal maatwerk.

Deze beleidsaanpak is als volgt opgebouwd:

1. De bezoekerseconomie van Leiden
2. Overnachten in Leiden
3. Woningmarkt in Leiden
4. Kansen uit de Wet Toeristische verhuur van woonruimte
5. Voorstel van het College voor toeristische verhuur van woonruimte in Leiden
6. Relatie met andere regelgeving
7. Gevolgen voor toezicht en handhaving
8. Participatie

¹ Kamerstukken I 2019/20, 35 353, nr. 3, p. 1 (MvT).

² Evaluatie Hotelbeleid Leiden, 29 januari 2020, p. 25.

- 9. Monitoring
- 10. Inwerkingtreding

1. De bezoekerseconomie van Leiden

Leiden is de Stad van ontdekkingen. Met de oude binnenstad, de vele grachten en smalle steegjes is Leiden een historische trekpleister. De toonaangevende musea, internationale congressen, goede horeca, veelzijdige retail en diverse evenementen trekken verschillende bezoekers aan. Dit maakt de stad levendig en het stimuleert de lokale economie. Dat levert werkgelegenheid op en inkomsten via lokale heffingen, die ten goede komen aan bewoners in de stad vanwege de inzet van die middelen voor gezondheid, onderwijs, veiligheid en leefbare wijken.

Leiden is gastvrij. In de Visie Bezoekerseconomie is aangegeven hoe we invulling geven aan deze gastvrijheid zodat de stad levendig en leefbaar is. Duurzaamheid en inclusie zijn daarin belangrijke uitgangspunten naast dat we het voorkomen van overlast belangrijk vinden. Dit vraagt om het continue monitoren wat het effect is van het beleid. Het zijn deze uitgangspunten die ook in deze beleidsaanpak centraal staan.

Met deze beleidsaanpak stimuleren we inclusie door voor overnachtingen een aanbod te faciliteren voor bezoekers met een minder groot budget of bezoekers die de stad op een persoonlijke manier willen leren kennen door accommodatie bij de Leidenaren thuis. Vice versa kan toeristische verhuur kansen bieden waardoor Leidenaren de bezoekers op een positieve en persoonlijke manier kunnen leren kennen bij hen thuis, in de straat of in de wijk. Toeristen worden daardoor minder anoniem, wat bij kan dragen aan de leefbaarheid.

2. Overnachten in Leiden

Toeristische verhuur van woonruimte creëert nieuwe accommodaties. Het is anders dan hotels, waar meerdere bezoekers in een accommodatie verblijven die geen woonbestemming heeft. De hotels bevinden zich vaker aan de randen van de stad en zijn aantrekkelijk voor in het bijzonder zakelijke bezoekers. Leiden kent 17 hotels, met in totaal 690 hotelkamers.

Toeristische verhuur van woonruimte lijkt op een bed & breakfast, waar er ook een woonbestemming is. Het verschil is dat bij een bed & breakfast de eigenaar in de woning aanwezig is tijdens de toeristische verhuur. De accommodatie is huiselijker en kan groter en goedkoper zijn dan overnachten in een hotel. Het trekt daardoor andere bezoekers aan, zoals toeristen die een stedentrip maken. In Leiden kan elke woning een bed & breakfast worden, als maximaal 40% van de woning ervoor wordt gebruikt en de bed & breakfast ingeschreven staat bij de Kamer van Koophandel.³ Een bed & breakfast valt onder bedrijvigheid aan huis.

³ B&W nr. 11.0418 d.d. 19 april 2011 'Bed & Breakfast beleid'.

Het verschil met een bed & breakfast is dat de toeristische verhuur van woonruimte een gehele woning betreft waar de eigenaar niet aanwezig is op het moment van verhuur. De eigenaar is bijvoorbeeld met vakantie en biedt daarom zijn woning aan. Met deze vorm van overnachtingen kunnen bezoekers met verschillende achtergronden worden aangetrokken. Bijvoorbeeld families waarvoor overnachtingen in een hotel niet geschikt zijn vanwege de beperkte oppervlakte of het ontbreken van meerdere slaapkamers. Cultuur geïnteresseerde bezoekers die het meer persoonlijke van een verblijf tussen de lokale bevolking aanspreekt. Of jong volwassenen waarvoor overnachten in een woonruimte beter betaalbaar kan zijn, waardoor een stedentrip naar Leiden voor die doelgroep aantrekkelijker wordt. De toegankelijkheid van overnachtingen in woonruimtes draagt hierdoor bij aan het inclusiever maken van Leiden voor iedereen. Daarmee past het binnen de koers van de Visie Bezoekerseconomie.

Daarnaast draagt het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur, als de bewoner er geen gebruik van maakt vanwege afwezigheid, bij aan een duurzaam overnachtingsmodel. Toeristische verhuur van woonruimte is een goed voorbeeld van de deeleconomie. De woonruimte is er en wordt aan anderen ter beschikking gesteld, als de bewoner het niet gebruikt. Er hoeven geen voorzieningen voor te worden gebouwd of aangepast. Het faciliteren van een duurzaam overnachtingsmodel sluit goed aan bij de uitgangspunten van de Visie Bezoekerseconomie, waar duurzaamheid een belangrijke randvoorwaarde is.

3. Woningmarkt in Leiden

De uitdagingen op de woningmarkt zijn groot. Waar de woningmarkt een decennium geleden nog relatief ontspannen was tijdens een periode van economische recessie, is deze markt omgeslagen en kan deze getypeerd worden als gespannen en verhit. De resultaten hiervan zijn bijvoorbeeld zichtbaar in stijgende huur- en koopprijzen van woningen.⁴

In 2020 is dit beeld met een onderzoek naar schaarste op de Leidse woningmarkt bevestigd en door de gemeenteraad vastgesteld.⁵ Recentelijk is dit beeld opnieuw bevestigd.⁶ De conclusie van dit onderzoek is dat in Leiden nog altijd sprake is van schaarste aan woningen ondanks inspanningen om dit woningtekort in te lopen.

Deze bevindingen tonen de noodzaak nogmaals aan van de ambities die in het Beleidsakkoord 2018-2022 'Samen maken we de Stad' zijn geformuleerd op het terrein van Wonen, waaronder de bouw van 8.500 woningen (waarvan 30% sociaal) tot 2030 en bovenop de huidige 58.079 woningen (peildatum 2018) die onze stad toen telde. Inmiddels wordt met volle kracht gewerkt aan deze ambitie en ligt die opgave op koers, zoals de periodieke rapportage monitor woningbouw laat zien.⁷ Ook de Woonvisie en Uitvoeringsagenda Wonen die eind 2019 zijn vastgesteld, geven richting en invulling aan de uitdagingen op de woningmarkt.⁸

⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/20/hoogste-prijsstijging-koopwoningen-in-bijna-20-jaar>.

⁵ Toelichting schaarste woningen in Leiden', RV 20.0048, bijlage 2, 18 juni 2020.

⁶ Notitie Schaarste in de gemeente Leiden d.d. 18 februari 2021.

⁷ <https://leiden.buurtmonitor.nl/Onderzoeksbank/--Wonen-en-vastgoed>.

⁸ RV. 19.0104, 14 november 2019.

Met deze achtergrond van de grote druk op de Leidse woningmarkt, vereist de toeristische verhuur van woonruimte een afgewogen visie en invulling. Vanuit het perspectief van de woningmarkt is het daarbij van belang dat er een evenwicht wordt gevonden waarbij de tijdelijke verhuur van woningen niet leidt tot onttrekking van die woningen aan de woningvoorraad. Anders gezegd, dient gezocht te worden naar de balans waarbij de voordelen van toeristische verhuur (stimulering lokale (deel)economie, voorzien in behoefte, , etc.) kunnen worden benut, maar dit niet onevenredig ten koste mag gaan de beschikbaarheid van woningen in onze stad.

4. Kansen uit de Wet Toeristische verhuur van woonruimte

De opkomst van digitale platforms voor de verhuur van verblijfsruimte aan toeristen heeft de toeristische verhuur van woonruimte een belangrijke impuls gegeven. In de brief van het kabinet van 18 december 2015⁹ over innovatiebeleid heeft het kabinet aangegeven dat toeristische verhuur van woonruimte in de meeste gevallen geen onwenselijke situaties veroorzaakt indien de woonruimte kort, tijdelijk en aan een beperkt aantal personen wordt verhuurd. Daarnaast kan toeristische verhuur van woonruimte een goede aanvulling zijn op de gastvrijheidseconomie en wil het kabinet vernieuwing en innovatie niet in de weg staan.¹⁰ Derhalve staat het kabinet positief tegenover toeristische verhuur van woonruimte indien de publieke belangen op een adequate manier geborgd zijn.

Het parlement heeft daartoe de Wet Toeristische verhuur van woonruimte aangenomen, waardoor het per 1 januari 2021 mogelijk is om lokaal maatwerk toe te passen. Aan gemeenten worden de volgende beleidskeuzes gegeven:

- I. Registratieplicht voor iedere eigenaar die zijn woning wil aanbieden voor toeristische verhuur
- II. Nachtcriterium voor een maximaal aantal nachten dat de woning mag worden aangeboden voor toeristische verhuur
- III. Meldplicht voorafgaand aan elke nacht dat een woning daadwerkelijk is verhuurd
- IV. Vergunningplicht om een woning toeristisch te mogen verhuren
- V. Sanctie instrumentarium

Daarbij heeft de wetgever bepaald dat regulering van toeristische verhuur van woonruimte alleen mag:

- a. ter bescherming van schaarste op de woningmarkt, of
- b. ter bescherming van de leefbaarheid.

Hieronder wordt toegelicht welke keuzes zijn gemaakt voor een doeltreffend en proportioneel beleid voor toeristische verhuur in Leiden.

⁹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2019–2020, 35 353, nr. 3 1.

¹⁰ Kamerstukken I 2019/20, 35 353, nr. 3, p. 1 (MvT).

5. Voorstel van het College voor toeristische verhuur van woonruimte in Leiden

Het College acht het op grond van het bovenstaande van belang om toeristische verhuur van woonruimte in Leiden toe te staan, maar met voorwaarden die verdere schaarste op de woningmarkt moeten tegengaan en de stad leefbaar moeten houden.

Hiertoe maakt het College de volgende keuzes.

Invoeren van een registratieplicht voor alle aanbieders van toeristische verhuur van woonruimte

De aanbieder van een woonruimte voor toeristische verhuur dient zich eenmalig te registreren bij het landelijk registratiepunt van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De registratie vindt plaats op www.toeristischeverhuur.nl. De aanbieder dient het registratienummer te vermelden op platforms waar de woning voor toeristische verhuur wordt aangeboden, zoals Airbnb en Booking.com. Met andere woorden, dit nummer dient in elke advertentie te worden vermeld.

De registratie van woningen die worden aangeboden voor toeristische verhuur zorgt ervoor dat het voor de gemeente zichtbaar wordt waar toeristische verhuur plaatsvindt. Dit kan illegale verhuur van panden die geen woonbestemming hebben tegengaan. Ook maakt het duidelijk hoeveel woningen toeristisch verhuurd worden en daarmee niet voor reguliere bewoning worden benut. Dit laatste achten we weer van belang tegen de achtergrond van de krapte op de woningmarkt.

Daarnaast brengt de registratie de locaties in beeld, waardoor de potentiële drukte in de stad kan worden gemeten. Om dit in beeld te krijgen worden de locaties en binnen gekomen klachten meegenomen in het te ontwikkelen data systeem, zoals genoemd in de Visie Bezoekerseconomie. Hierdoor sluit deze beleidsaanpak aan bij de zorgen die er zijn over drukte en overlast in Leiden en het voorkomen daarvan.

Met de registratieplicht neemt de regeldruk echter toe. Registratie is een administratieve last voor aanbieders. Voordat de woning mag worden verhuurd, is namelijk de registratie via de landelijke website verplicht. Deze last is echter beperkt, omdat per woning de registratie eenmalig is en digitaal kan worden gedaan. Daarnaast hoeft de bewoner geen kosten te betalen voor de registratie. Het voordeel dat met de registratie wordt genoten door de bewoner, is dan ook groter dan de impact van de last voor de bewoner. Dit maakt de administratieve last uitvoerbaar en proportioneel. De gemeente draagt financieel bij aan het beheer van de landelijke website en afgifte van registratie, maar doordat het beheer landelijk is geregeld via de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is de uitvoeringslast voor de gemeente beperkt.

Maximum aantal nachten voor toeristische verhuur van woningen

Vanwege de schaarste op de woningmarkt is het van belang dat er een goede balans is tussen enerzijds de deeleconomie faciliteren en anderzijds voorkomen dat toeristische verhuur te economisch

aantrekkelijk wordt waardoor het de schaarste op de woningmarkt vergroot. Het College doet daarom het voorstel om toeristische verhuur van woonruimte toe te staan met de voorwaarde van een maximum van 30 nachten per woning per jaar (hierna: nachtcriterium). Stel een woning wordt voor een gemiddelde prijs van € 150 - per nacht aangeboden, dan kan de opbrengst op jaarbasis oplopen tot € 4500,-- bruto. Indien de woning 60 nachten zou mogen worden verhuurd, is dit al snel € 9000,-- bruto. Hoe meer nachten worden toegestaan hoe groter het economisch voordeel en hoe meer risico op een effect voor de woningmarkt. Dit is niet wenselijk.

Hoewel schaarste op de woningmarkt het onderbouwde argument is voor het nachtcriterium in Leiden, zijn de signalen uit andere steden van groot belang om bewust te worden van het effect van toeristische verhuur van woonruimte op de leefbaarheid in een vergelijkbare stad. Zo was in Haarlem en Utrecht het beleid dat woningen maximaal 60 nachten voor toeristische verhuur mochten worden aangeboden.¹¹ Vanwege de grote hoeveelheid klachten door overlast, is in Haarlem en Utrecht het beleid aangepast naar maximaal 30 nachten per jaar om de leefbaarheid te behouden en toch tegemoet te komen aan de vraag van de toerist. Met het voorstel voor maximaal 30 nachten in Leiden, worden die klachten mogelijk in Leiden voorkomen. Het college vindt deze overweging belangrijk vanwege de zorgen die in het kader van de Visie Bezoekerseconomie zijn geuit over drukte en overlast door bezoekers. We vinden het belangrijk de balans tussen levendig en leefbaarheid te behouden, zoals aangegeven in de Visie Bezoekerseconomie.

Bestuurlijke sancties

De wetgever heeft in de Wtv gemeenten de bevoegdheid gegeven om een aantal bestuurlijke sancties in de verordening te regelen. Het doel van het sanctie instrumentarium is om woonfraude tegen te gaan en doeltreffend en snel te handhaven. Met deze beleidsaanpak wordt het voorstel gedaan om voor de gekozen beleidskeuzes, de daarbij behorende bestuurlijke sancties vast te stellen. Dat betekent dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd bij het overtreden van de registratieplicht en het nachtcriterium. Het boetebedrag wordt hoger naarmate er sprake is van een herhaalde overtreding, zodat het illegaal verhuren van een pand aan toeristen niet meer winstgevend is. Daarnaast kan een last onder dwangsom worden opgelegd aan een platform als niet de nodige medewerking wordt verleend om gegevens met de toezichthouder te delen. Het platform kan ook een aanwijzing krijgen om een woning van de website te verwijderen, als toeristische verhuur van die woning niet is toegestaan.

Mogelijkheden voor de toekomst: meldplicht en vergunningplicht

Met een registratieplicht en nachtcriterium voor de toeristische verhuur van hele woningen, wordt het mogelijk om toeristische verhuur van woonruimte in Leiden toe te staan en beheersbaar te houden. Naast een registratieplicht en het nachtcriterium is het ook mogelijk een meldplicht en vergunningplicht in te stellen. Vanwege de beperkte hoeveelheid klachten in 2019¹² in combinatie met de administratieve last en regeldruk die dit met zich meebrengt, wordt het invoeren op dit moment voor de Leidse situatie niet proportioneel geacht.

¹¹ Kamerstukken I 2019/20, 35 353, nr. 3, p. 1 (MvT).

¹² In 2019 zijn er twee klachten ingediend naar aanleiding van toeristische verhuur van woonruimte. Deze klachten betroffen dezelfde verhuurder. Op alle klachten is gehandhaafd.

De meldplicht geeft vooraf inzicht in waar in Leiden zou worden overnacht en of dit nog mogelijk is op grond van het nachtcriterium. De verhuurder moet hiertoe elke overnachting apart bij de gemeente vooraf melden. Het vooraf in beeld krijgen van deze data is voor toezicht en handhaving echter niet noodzakelijk. Bij klachten zal er toezicht plaatsvinden, ongeacht de meldplicht. Ook is het voor het toezicht op het nachtcriterium overbodig, omdat de toezichthouder bij verhuurders het nachtregister kan opvragen. Het invoeren van een meldplicht is daarom voor het uitvoeren van het beleid niet noodzakelijk, waardoor het niet proportioneel is om een dergelijke zware administratieve last in te voeren. Ook voor de gemeente zou dit organisatorisch veel vragen, vanwege het inrichten van een meldplichtpunt en het toezicht houden erop. Dat streeft het doel van deze beleidsaanpak op dit moment voorbij. Mocht na monitoring van deze beleidsaanpak een meldplicht toch nodig worden geacht ter beperking van de schaarste op de woningmarkt of het vergroten van de leefbaarheid, dan kan dat via aanpassing van de regelgeving door de Raad alsnog worden ingevoerd.

Een vergunningplicht is een dermate zware maatregel die gelet op de beperkte klachten in Leiden in 2019, de afwezigheid van een meldplicht en de administratieve last voor de verhuurder, op dit moment te ver gaat voor het doel dat het dient. Er zijn geen locaties in Leiden waar concentratie van toeristische verhuur van woonruimte is, noch concentraties van overlast door toeristische verhuur. Dat toeristische verhuur van woonruimte niet eerder was toegestaan draagt daar uiteraard aan bij. Als dergelijke signalen ontstaan die een zwaardere maatregel rechtvaardigen, kan een vergunningplicht alsnog worden overwogen. In dat geval is het mogelijk om voor verschillende wijken passend beleid te maken omtrent het aantal woonruimte of het aantal nachten dat toeristisch mag worden verhuurd. Mocht na monitoring van deze beleidsaanpak een vergunningplicht toch redelijk zijn, dan kan dat via aanpassing van de regelgeving door de Raad alsnog worden bepaald.

Verordening fysieke leefomgeving

Voor het goed juridisch regelen van dit beleid is het noodzakelijk het op te nemen in een verordening. In veel gemeenten worden regels voor toeristische verhuur opgenomen in de Huisvestingsverordening. In Leiden bundelen we regels die de fysieke leefomgeving raken, en die na inwerkingtreding van de Omgevingswet redelijkerwijs over zullen gaan naar het omgevingsplan, in de Verordening fysieke leefomgeving Leiden 2020. De regels rond toeristische verhuur zullen daar ook een plek in vinden. De registratieplicht, het nachtcriterium en de van toepassing zijnde strafbepalingen worden daarin opgenomen.

Dit beleid raakt echter ook aan andere vormen van regelgeving, hieronder wordt daar nader op ingegaan.

6. Relatie met andere regelgeving

Beleidsregel Bed & Breakfast Leiden

De beleidsregel voor bed & breakfast uit 2011 blijft onverminderd van kracht.¹³ Deze beleidsregel bepaalt dat het toegestaan is om maximaal 40% van een woning onbepaald toeristisch te verhuren, mits de bewoner aanwezig is en de bed & breakfast staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Als bewoners delen van hun woonruimte toeristisch willen verhuren maar zelf aanwezig zijn in de woning, dan is de beleidsregel Bed & Breakfast aldus van toepassing. Het nachtcriterium van 30 nachten geldt dan niet.

Nachtregister

Het Wetboek van Strafrecht eist dat iedereen die overnachtingen aanbiedt, een doorlopend nachtregister bijhoudt. Het doel hiervan is dat bijvoorbeeld in geval van brand duidelijk is wie er overnacht. De wetgever heeft in de Wtv aangegeven dat het nachtregister ook opgevraagd mag worden om toezicht te houden op de registratieplicht en het nachtcriterium.

In het nachtregister dient vermeld te worden:

- naam en woonplaats van de gast
- datum aankomst en datum vertrek
- welk identiteitsbewijs de gast heeft laten zien

Toeristenbelasting

De Verordening toeristenbelasting 2019 bepaalt dat elke aanbieder van toeristische verhuur verplicht is om per overnachting toeristenbelasting te heffen en dit af te dragen aan de gemeente. Dit beleid blijft onverminderd van toepassing op toeristische verhuur van woonruimte.

Door de registratieplicht wordt het voor de belastinginspecteur makkelijker om de locaties van toeristische verhuur in beeld te krijgen en belasting te innen. Zonder registratieverplichting is het niet mogelijk te achterhalen waar de toeristische verhuur plaatsvindt, hetgeen het innen van de toeristenbelasting bemoeilijkt.¹⁴ Hierdoor wordt het gelijk speelveld met andere aanbieders van toeristische accommodatie die wel de toeristenbelasting afdragen, verbroken. Daarom heeft de wetgever bepaald dat de gegevens van de registratie ook mogen worden gebruikt voor de inning van de toeristenbelasting. Dit maakt het mogelijk om een brief te sturen aan degenen die een registratienummer hebben met het verzoek aangifte te doen voor de toeristenbelasting. Dit kan door vermelding van het aantal nachten dat hun woonruimte toeristisch is verhuurd en het aantal toeristen dat er overnacht hebben in het voorbije kalenderjaar. Op deze wijze kan de toeristenbelasting beter worden geïnd. Het innen van toeristenbelasting is niet het doel van deze beleidsaanpak, maar draagt bij aan een gelijk speelveld.

Omgevingsplan

Het toestaan van toeristische verhuur van woonruimte kan alleen als de hoofdfunctie van het pand al 'wonen' is. Door een maximum van 30 nachten te stellen, en als een eigenaar zich daar ook aan houdt,

¹³ B&W nr. 11.0418 d.d. 19 april 'Bed & Breakfast beleid'.

¹⁴ Kamerstukken I 2019/20, 35 353, nr. 3, p. 7 (MvT).

wordt gezorgd dat het duurzame karakter van wonen behouden blijft. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet komen de regels uit het bestemmingsplan en de regels rond toeristische verhuur samen in het omgevingsplan.

7. Gevolgen voor toezicht en handhaving

Het invoeren van een registratieplicht en een nachtcriterium is handhaafbaar en uitvoerbaar. Het landelijk registratiesysteem brengt alle woningen in Leiden die zich hebben geregistreerd voor toeristische verhuur in kaart. De gemeente kan deze locaties opvragen.

Bij aanwijzingen van illegale toeristische verhuur van woonruimte, zoals door een klacht, kan toezicht en handhaving plaatsvinden op grond van het overtreden van de registratieplicht.

De toezichthouder kan te allen tijde het nachtenregister opvragen. Als hieruit blijkt dat het nachtcriterium is overschreden, dan kan hiertegen worden gehandhaafd.

Toezicht en handhaving op de registratieplicht en het nachtcriterium zal risicogericht plaatsvinden.

Op het doen van een juiste en volledige aangifte toeristenbelasting worden periodiek steekproeven en controles (fysiek en administratief) uitgevoerd. Bij het constateren van een onjuiste aangifte bestaat de mogelijkheid een naheffingsaanslag met maximaal 100% boete op te leggen.

8. Participatie

De beleidsaanpak is meegenomen in het participatietraject van de Visie Bezoekerseconomie.¹⁵ Op het online platform Doe.Mee is de vraag gesteld hoe bewoners tegen toeristische verhuur van woonruimte aankijken en wat daarvoor nodig is. De reacties gaven aan dat verhuur redelijk is, mits er voorwaarden worden gesteld zoals een maximum aantal nachten en een vergunningplicht.

Tijdens de Stadsbijeenkomst op 21 april 2021 is een deelsessie georganiseerd over de beleidskeuzes voor de beleidsaanpak toeristische verhuur van woonruimte. De deelnemers waren bewoners, een hotelier, eigenaren van bed & breakfast en een vertegenwoordiger van Leiden marketing. Allen gaven aan dat toeristische verhuur van woonruimte bij de gastvrijheid van Leiden past. Daarbij merkten ze op de geschiktheid van woonruimten voor doelgroepen, zoals families. Voor de toeristische verhuur van hele woningen is aangegeven dat een nachtcriterium van 28 tot 60 nachten redelijk is, vanwege schaarste op de woningmarkt, leefbaarheid in de stad en concurrentie met hotels die aan meer eisen moeten voldoen. Voor de verhuur van een deel van de woning (maximaal 40%) is aangegeven daar geen nachtcriterium voor te bepalen, maar aan te sluiten bij de geldende regels voor bed & breakfast in Leiden. Verder is door een deel van de deelnemers aangegeven dat een vergunningplicht wenselijk is om overzicht te houden op de locaties, te voorkomen dat het te druk wordt, om bepaalde locaties wel of niet toe te staan voor verhuur en om eventueel de vergunning in te trekken als er overlast is.

¹⁵ www.doe.mee.leiden.nl/nl-NL/folders/bezoek-aan-de-stad.

Handhaving werd door alle deelnemers als noodzakelijk beschouwd voor effectief en geloofwaardig beleid.

Deze beleidsaanpak sluit aan bij de opbrengst uit het participatietraject, op de vergunningplicht na. Het college heeft met dit voorstel een maximum aantal nachten aangegeven en vanwege het geringe aantal klachten en de zware administratielast de afweging gemaakt om vooralsnog geen vergunningplicht in te stellen.

Op 6 juli 2021 heeft het college van B&W de conceptnota Toeristische verhuur van woonruimte vastgesteld voor de schriftelijke inspraak (BW 21.0362). De inspraakperiode liep van 9 juli 2021 tot en met 2 september 2021. Er zijn zeven inspraakreacties ontvangen. Bewoners geven aan het belangrijk te vinden dat toeristische verhuur van woonruimte niet tot meer schaarste op de woningmarkt leidt. Het college geeft aan dit ook belangrijk te vinden en wil daarom alleen toeristische verhuur van woonruimte onder voorwaarden toestaan. Naar aanleiding van een reactie over het belang van handhaving, is de nota aangepast door de boetebedragen op te nemen voor overtreding van het maximum aantal nachten.

9. Monitoring

Deze beleidsaanpak en meer specifiek het aantal registraties en het aantal leefbaarheidsklachten zal continue worden gemonitord. Bij de periodieke verantwoording via de planning & controlecyclus zal een terugkoppeling worden gegeven van de uitwerking van deze beleidsaanpak per jaar.

10. Inwerkingtreding

Deze beleidsaanpak treedt in werking als de regelgeving is opgenomen in de Verordening Fysieke Leefomgeving of het omgevingsplan. Dit zal niet eerder dan in 2022 zijn.

Omdat het een nieuwe regeling betreft en er geen eerdere plicht tot registratie bestond is een overgangstermijn niet nodig. Wel is tijdig communiceren met de stad over het instellen van deze registratieplicht verstandig om te zorgen dat zo veel mogelijk (potentiele) verhuurders op de hoogte zijn.