

Toelichting op de Verordening fysieke leefomgeving Leiden 2020, onderdeel toeristische verhuur

Algemeen

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 woningen aan de woningvoorraad tegengaan. Voor Leiden is deze regulering opgenomen in Hoofdstuk 3, Afdeling 3.2, paragraaf 3.2.3 Toeristische verhuur van de Verordening fysieke leefomgeving Leiden 2020.

Schaarste

Het instrumentarium gericht op het verhuren van toeristische accommodaties vormt een noodzakelijk en geschikt middel in het tegengaan van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Wanneer woningen gebruikt worden voor ongelimiteerde toeristische verhuur, zullen deze woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken en niet meer beschikbaar zijn voor woningzoekenden. Voor de schaarste binnen de gemeente Leiden wordt aangesloten bij het reeds vastgestelde rapport 'Schaarste in de gemeente Leiden' (bijlage bij de Huisvestingsverordening onderdeel woonruimtevoorraad Leiden 2021). Daarin is aangetoond dat er in iedere wijk in Leiden schaarste van woningen is en in ieder prijssegment (goedkoop, middelduur en duur). Het is van belang om met dit instrumentarium de schaarste op de woningmarkt te beheersen, specifiek gezien de nadelige effecten van de schaarste aan goedkope woonruimte. Zoals in het voornoemde schaarsterapport uiteen wordt gezet, werkt de schaarste in het middeldure en dure prijssegment van woningen door in het goedkope segment. Zo wordt de doorstroming belemmerd bij schaarste aan middeldure en dure woningen, waardoor de reeds bestaande schaarste in het goedkope segment, alsmar schaarser wordt. Immers stromen bewoners niet door naar duurdere segmenten aan woningen.

Gezien de stimulering van de gastvrijheidseconomie is het, ondanks de effecten van schaarste in Leiden, niet wenselijk om toeristische verhuur geheel tegen te gaan. Door invoering van een registratieverplichting en een nachtcriterium wordt het kleinschalig toeristisch verhuren van een woning wel mogelijk gemaakt, hoewel onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen op de goedkope woonruimtevoorraad in Leiden worden tegengegaan.

Met de eenmalige registratieverplichting krijgt de gemeente inzicht in de locaties binnen de gemeente waar toeristische verhuur plaatsvindt; met het nachtcriterium wordt het aantal nachten gemaximeerd. Op die manier is toeristische verhuur toegestaan, zonder dat dit nadelige gevolgen heeft voor de woningvoorraad.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3.2.3.1 Vormen van toeristische verhuur

Toeristische verhuur van woningen is anders dan hotels, waar meerdere bezoekers in een accommodatie verblijven die geen woonbestemming heeft. De accommodatie bij toeristische verhuur is huiselijker en vaak goedkoper dan hotels. Het trekt daardoor andere bezoekers, zoals toeristen die een stedentrip maken.

Toeristische verhuur van woonruimte kent in deze verordening twee verschijningsvormen. Ten eerste toeristische verhuur van een gehele woning waar de eigenaar niet aanwezig is op het moment van verhuur. De eigenaar is bijvoorbeeld met vakantie en biedt daarom zijn woning aan. Ten tweede bed & breakfast, waar een gedeelte van de woning, maximaal 40%, is bedoeld voor toeristische verhuur en de eigenaar/bewoner ook in de woning woont en aanwezig is.

Artikel 3.2.3.2 Registratienummer

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. 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.

Artikel 3.2.3.3 Maximering aantal nachten toeristische verhuur

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. Daarom is gekozen om toeristische verhuur van de gehele woonruimte toe te staan met de voorwaarde van maximaal 30 nachten per woning per jaar, het nachtcriterium.

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. Om de druk op de woningmarkt te verminderen, is gekozen voor het instellen van een nachtcriterium. Vanwege de schaarse woningmarkt in de gemeente Leiden, is gekozen om toeristische verhuur van woonruimte toe te staan met de voorwaarde van maximaal 30 nachten per woning per jaar. Voor de gemeente Leiden is een nachtcriterium van 30 nachten proportioneel, omdat hiermee wordt voorkomen dat toeristische verhuur te economisch aantrekkelijk wordt waardoor de schaarste op de woningmarkt wordt vergroot.

Het nachtcriterium geldt niet voor woningen waarin een bed & breakfast is gevestigd. Omdat de hoofdbewoner van de bed & breakfast tijdens de verhuur aanwezig is, is er geen sprake van het onttrekken van de woning uit de woonvoorraad ten behoeve van toeristische verhuur.

Artikel 3.2.3.4 Jaarverbod van toeristische verhuur

Bij herhaalde overtreding van de registratieplicht en / of het nachtcriterium kan het college een aanbieder voor de duur van een jaar verbieden een woning (gedeeltelijk) aan te bieden voor toeristische verhuur. Hiervoor is noodzakelijk dat aan de overtreder reeds minimaal twee maal eerder een bestuurlijke boete zoals bedoeld in deze verordening is opgelegd.

Het college kan indien een dergelijk verbod is opgelegd een aanwijzing geven aan aanbieders van diensten voor het aanbieden van toeristische verhuur. Met die aanbieders van diensten worden (digitale) verhuurplatforms bedoeld zoals AirBnB en andere bemiddelaars en tussenpersonen voor toeristische verhuur. Zij mogen dan voor de periode dat het verbod geldt de betreffende aanbieder van woonruimte niet toelaten op hun platform met de bedoelde woningen.

Artikel 7.1.2.8 Bestuurlijke boete toeristische verhuur

De wetgever heeft in de Huisvestingwet 2014 gemeenten de bevoegdheid gegeven om een aantal bestuurlijke sancties in de verordening te regelen. Het doel van het beleid is het tegengaan van het oneigenlijk gebruik van woonruimten ende schaarste op de krappe woningmarkt tegen te gaan.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, wordt in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd bepaald. Specifiek voor het nachtcriterium worden deze boetebedragen voor eerste en herhaalde overtredingen vastgesteld. Deze hoogte hangt samen met de aard en de zwaarte van de overtreding. De bedragen van de bestuurlijke boete zijn gebaseerd op het verwachte financieel gewin dat kan worden behaald

met het overtreden van het nachtcriterium en zodanig vastgesteld dat de hoogte een afschrikkende werking heeft.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete. Volgens de vaste werkwijze bij handhaven zal in de regel eerst een waarschuwing worden uitgedeeld bij een geconstateerde overtreding. Als de overtreder in zijn overtreding persisteert dan zal overgegaan worden tot het daadwerkelijk opleggen van de bestuurlijke boete. Bij herhaalde overtreding zal geen waarschuwing volgen.

Deze bestuurlijke boete laat onverlet dat ook andere bestuursrechtelijke (herstel)sancties kunnen worden opgelegd.