

Nota van beantwoording op conceptnota Toeristische verhuur van woonruimte 2021

Inleiding

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.

Met dit beleid maakt de gemeente het mogelijk om een woning toeristisch te verhuren onder een aantal voorwaarden. Het betreft woningen waar bewoners staan ingeschreven bij de gemeente. Deze bewoners kunnen bij hun afwezigheid hun woning voor maximaal 30 nachten aanbieden voor toeristische verhuur. Er wordt een registratieplicht ingevoerd voor bewoners die hun woningen voor toeristische verhuur willen aanbieden. Op die manier krijgt de gemeente inzicht in het aantal overnachtingen en de daarvoor gebruikte locaties. Deze bewoners dienen voor elke verhuurde nacht de toeristenbelasting te innen en af te dragen aan de gemeente.

Reacties

Schriftelijk zijn in totaal zeven reacties binnengekomen. Wij hebben reacties ontvangen van:

- zes inwoners
- één andere belanghebbenden (stichtingen, verenigingen en andere vertegenwoordigingsorganisaties)

Het college van burgemeester en wethouders heeft veel waardering voor alle mensen die de moeite hebben genomen hun zienswijze in te dienen. Het college hecht eraan dit vooraf te benadrukken, omdat soms de omvang van de reacties op de inspraakreacties korter is dan de inspraakreactie zelf. Bijvoorbeeld doordat een reactie vooral een ondersteuning van het voorgenomen beleid is of omdat een reactie zeer gedetailleerd is.

Procedure

Het college stelt zijn antwoord op de inspraakreacties met een B&W-besluit vast en legt de gewijzigde concept beleidsnota Toeristische verhuur van woonruimte 2021 vervolgens ter vaststelling aan de gemeenteraad voor.

Inspreker	Ingekomen reactie <i>(inspraken zijn ingekort, volledige reactie wordt geanonimiseerd bijgevoegd)</i>	Reactie van het college	Gevolgen voor het besluit
1	<p>De inspreker wijst het voorstel voor invoering van beleid voor Toeristische verhuur van woonruimte af. Het gaat volgens inspreker ten koste van de leefbaarheid van de stad.</p> <p>Alleen de verhuurders zouden profiteren van toeristische verhuur. De inspreker pleit ervoor om beleid alleen te richten op het aantrekken van dagjesmensen.</p>	<p>Het college deelt de zorg van inspreker voor behoud van leefbaarheid in de stad. Op dit moment vindt toeristische verhuur al plaats in Leiden, al is dat niet toegestaan. Door het ontbreken van een registratieplicht is er geen zicht op de locaties en is handhaving alleen mogelijk bij klachten. Het college wil daarom toeristische verhuur reguleren, zodat er zicht is op de locaties waar woningen toeristisch worden verhuurd. Daarbij is het belangrijk dat toeristische verhuur niet bijdraagt aan de schaarste op de woningmarkt. Dat is ook de reden waarom voorgesteld wordt om het beleid voor toeristische verhuur van woonruimte met een registratieplicht en maximaal 30 nachten in te voeren. Door de inschrijvingsplicht is er zicht op de locaties van de woningen die tijdelijk verhuurd worden. Het college wil met toeristische verhuur van woonruimte bezoekers een alternatieve overnachtingslocatie aanbieden en daarmee meerdere doelgroepen aanspreken met verschillende budgetten en interesses. Dat sluit aan bij de Visie Bezoekerseconomie waar het college in heeft aangegeven onder andere in te zetten op meerdaags bezoek en een inclusieve bezoekerseconomie.</p>	Geen gevolgen.
2a	<p>De inspreker stelt dat er voldoende mogelijkheden zijn voor toeristen om in hotels te overnachten. Er is juist onder studenten behoefte aan kamers. Daarom vindt de inspreker dat de bij bewoners beschikbare kamers aan</p>	<p>Het aanbod aan hotelkamers in Leiden is momenteel met ca. 660 kamers beperkt. In 2019 was er met een bezetting van ruim 70% sprake van een goede bezetting van hotelkamers waardoor er geen sprake is in</p>	Geen gevolgen.

	<p>studenten moeten worden verhuurd.</p>	<p>onderbezetting in hotels.</p> <p>Het college deelt de zorg voor voldoende kameraanbod voor studenten. Voor uitbreiding van de capaciteit aan woonruimte voor studenten zijn diverse bouwplannen in voorbereiding en uitvoering. Voorbeelden daarvan zijn 664 wooneenheden voor studenten die de afgelopen jaren op de Leidse Schans gerealiseerd zijn en de 704 die in 2022 op het Bio Science Park worden opgeleverd. In 2023 komen daar nog eens 690 studentenwooneenheden bij. Alle bouwplannen moeten in 2026-2027 hebben geleid tot een toevoeging van 2700 studentenwoningen/-kamers in totaal, gerekend vanaf 2019.</p>	
2b	<p>Verhuur van kamers in woningen aan toeristen zorgt volgens inspreker voor tal van problemen (veiligheid, hygiëne, comfort, zorg voor afdracht toeristenbelasting), omdat huiseigenaren geen professionals zijn op dit vlak. Bovendien moet de verhuurder, als die niet zelf eigenaar van de woning is, toestemming hebben van de eigenaar. Als dit niet goed geregeld is, zorgt dit voor problemen voor de gasten.</p> <p>Hotels zijn met hun personeel veel beter toegerust voor de gastvrije ontvangst van toeristen.</p>	<p>Het college is met inspreker van mening dat het aanbod aan logiesmogelijkheden in de stad van voldoende kwaliteit moet zijn. Als de verhuurder geen eigenaar van de woning is, is het aan de verhuurder zelf om hiervoor toestemming aan de eigenaar te vragen. De logiesmarkt regelt zelf de kwaliteit van de dienstverlening en gastvrijheid voor de toeristen en overige gasten.</p> <p>In reactie op dat toeristen voor tal van problemen zorgen, merkt het college op dat op dit moment al woonruimtes in Leiden toeristisch worden verhuurd hoewel dit niet is toegestaan. Met dit beleidsvoorstel kan het college de verhuur gaan reguleren. Er worden voorwaarden gesteld zoals de registratieplicht, zodat er zicht komt op de locaties en risico gericht toezicht gehouden kan worden. De gemeente zal toezien op het</p>	<p>Geen gevolgen.</p>

		afdragen van toeristenbelasting door verhuurders. Daarnaast zal er bij excessieve klachten worden gehandhaafd.	
3a	<p>Inspreker wijst op de nadelige effecten van toeristische verhuur via Airbnb voor de leefbaarheid in Amsterdam. Inspreker vreest dat de huizen in Leiden zullen worden opgekocht door speculanten en dat deze eigenaren zich niet aan de gestelde regels zullen houden, hetgeen de gemeente niet kan tegenhouden.</p>	<p>Op dit moment is het niet toegestaan om de woningen aan toeristen te verhuren. Helaas vindt dat toch plaats, maar door het ontbreken van adressen van de verhuurde woningen, kan alleen reactief worden opgetreden.</p> <p>Met de invoering van de Wet toeristische verhuur (Wtv) van woningen wordt aan gemeenten instrumenten geboden voor ontwikkeling van beleid.</p> <p>Met de invoering van de registratieplicht worden de verhuuradressen bekend en kan bij overtreding van de voorwaarden gericht worden opgetreden. Het blijft verboden om alleen panden in te zetten voor toeristische verhuur terwijl er een woonbestemming is. Er dient een bewoner te zijn ingeschreven op het adres. Door de invoering van dit beleid wordt zo juist de schaarste van de woonruimtevoorraad beschermd, aangezien de woning door de bewoners wordt bewoond met uitzondering van maximaal 30 nachten per jaar toeristische verhuur. Als verhuurders dit aantal nachten overtreden kan er een bestuurlijke boete worden opgelegd.</p>	Geen gevolgen.
3b	<p>Inspreker is tegen deze individualistische vorm van verhuur en pleit voor uitbreiding van het aantal hotels. De toestroom van bezoekers is via hotels beter te controleren en zorgt bovendien voor meer werkgelegenheid in de stad.</p>	<p>Het college onderschrijft, met de inspreker, het belang van voldoende en kwalitatief aanbod aan logiesvoorzieningen in hotels in Leiden. Evenwel is er onder de bezoekers toch een aanzienlijk aantal dat voor kort verblijf in Leiden gebruik wil maken</p>	Geen gevolgen.

		van andere vormen van logies, waaronder toeristische verhuur van woningen. Om dit mogelijk te maken is het conceptbeleidsplan toeristische verhuur van woonruimte ontwikkeld. Voor een beheersbare werking bevat het conceptbeleid onder meer een registratieplicht en een maximum aantal toegestane nachten.	
4a	<p>Inspreker pleit voor het stoppen met toeristische verhuur van woonruimte. Het is een onttrekking van woonruimte, die nu al zeer krap is en ten koste gaat van de leefbaarheid van wijken en buurten en zorgt voor schaarste aan woningen en woonruimte voor de Leidse bewoners.</p> <p>Volgens inspreker verstoort het in woonwijken buiten het centrum de samenleving door ander dagritme en andere sociale culturen.</p>	<p>Het college deelt met inspreker het belang voor een leefbare stad. Het college wil schaarste op de woningmarkt voorkomen. Dat is ook de reden waarom voorgesteld wordt om het beleid voor toeristische verhuur van woonruimte in te voeren met voorwaarden van een registratieplicht, inschrijving op het woonadres door een bewoner en een maximum aantal nachten. Door de inschrijvingsplicht is er zicht op de locaties van de woningen die tijdelijk verhuurd worden. Daarnaast is, met de toegestane maximaal 30 nachten, het gebruik van de regeling beperkt. Juist door invoering van het beleid wordt de schaarste aan woonruimten in Leiden tegengegaan. Na overtreding van de regels kan handhavend worden opgetreden. De effecten van deze beleidsnota worden gemonitord zodat we de leefbaarheid in de stad kunnen bewaken.</p>	Geen gevolgen.
4b	<p>Volgens inspreker moet er bij illegale verhuur van woonruimte aan bezoekers, direct handhavend worden opgetreden.</p>	<p>Het college deelt de reactie van de inspreker dat er opgetreden moet worden als er sprake is van illegale verhuur. In de toelichting van het voorgestelde beleid is opgenomen dat bij constatering van een overtreding van de bepalingen eerst een waarschuwing volgt en daarna een bestuurlijke boete.</p> <p>Op dit moment is het niet toegestaan om woningen aan toeristen te verhuren. Helaas vindt dat toch plaats, maar</p>	Geen gevolgen.

		<p>door het ontbreken van adressen van de verhuurde woningen, kan alleen reactief worden opgetreden. Met de invoering van de Wet toeristische verhuur van woningen (Wtv) wordt aan gemeenten instrumenten geboden voor ontwikkeling van beleid, waaronder ook mogelijkheden om te handhaven.</p>	
5a	<p>Inspreker stelt dat de 'concept-beleidsnota Toeristische verhuur van woonruimte, Leiden 2021' tot onrust en bezorgdheid heeft geleid in de Maredijkbuurt. Met name geldt dit volgens inspreker voor de Schutterstraat en Poelgeeststraat, waar het verkamerings quotum al zwaar is overschreden, ondanks verzoeken tot handhaving door meerdere bewoners.</p>	<p>De gemeente begrijpt de zorg van insprekers. De gemeente ontwikkelt momenteel het beleid voor verkamering verder door. Ook de handhaving vormt hier onderdeel van. Doel is een goede juridische basis waarmee goede handhaving mogelijk is. Zowel het beleid voor verkamering, als het beleid voor toeristische verhuur zijn bedoeld om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimten in Leiden tegen te gaan.</p> <p>Met de invoering van de registratieplicht zijn daarnaast de verhuuradressen bekend en kan bij overtreding van de voorwaarden gericht worden gehandhaafd. Op basis van de Wtv kan verder een regeling van bestuurlijke sancties in de verordening worden opgenomen, voor handhaving van het ingestelde nachtcriterium.</p>	Geen gevolgen.
5b	<p>Recentelijk hebben zich volgens inspreker enkele gevallen van het illegaal onttrekken van woonruimtes voor commerciële verhuur, via platforms als Airbnb en Booking.com. plaatsgevonden. Inspreker stelt dat de Maredijkbuurt, een gezellig en authentiek buurtje, zo vlak bij het station, dan wel heel aantrekkelijk wordt voor vastgoedjongens en bezoekers.</p>	<p>Het college vindt het zeer belangrijk dat de Maredijkbuurt een leefbare wijk blijft.</p> <p>In aanvulling op het antwoord onder 5a, specifiek gezien het doel om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste in Leiden tegen te gaan met de invoering van het beleid, kan reeds handhavend worden opgetreden tegen door de inspreker genoemde</p>	Geen gevolgen.

	<p>Hierdoor ontstaat overlast voor bewoners (onder meer stalling van extra fietsen en auto's op straat, gebruik van eigendom van bewoners door bezoekers, huisvuil naast containers), die kunnen worden gezien als consequentie van wonen in een grote stad, maar door het volume als zeer ernstig door de bewoners worden ervaren.</p> <p>Inspreker stelt dat het huidige, maar zeker ook het nu voorgestelde beleid de leefbaarheid vermindert en een grote bedreiging voor de sociale cohesie, waaraan we juist als buurtvereniging met de bewoners hard werken.</p>	<p>problematiek in de openbare ruimte. Door meldingen te doen bij de gemeente van overlast bieden o.a. de APV Leiden 2020 en de Afvalstoffenverordening 2020 grond om te kunnen handhaven.</p>	
5c	<p>Inspreker heeft weinig vertrouwen in het huidige handhavingsbeleid van de gemeente. En ook niet in handhaving volgens het beleidsvoorstel voor toeristische verhuur van woonruimte, omdat het onderwerp van handhaving niet is uitgewerkt.</p>	<p>Met de invoering van het beleid kan handhavend worden opgetreden door middel van bestuurlijke sancties. Bij de hoogte van de bestuurlijke boetes is, overeenkomstig de geboden mogelijkheid in de Wtv, tevens een artikel opgenomen waarin de hoogtes van de bestuurlijke boetes behoorlijk oplopen bij het begaan van meerdere overtredingen binnen vier jaar.</p>	<p>Geen gevolgen.</p>
5d	<p>De volgens inspreker in het beleidsvoorstel genoemde uitgangspunten van 'inclusiviteit', duurzaamheid en mogelijkheden van bijverdiensten van bewoners door toeristische verhuur van woonruimte, acht hij niet overtuigend. Woningen moeten volgens inspreker worden gebruikt om in te wonen.</p>	<p>Het College deelt de reactie van de inspreker dat woningen bestemd zijn voor in de eerste plaats wonen. Daarom ziet het beleid ook alleen op woningen waar de bewoner bij de gemeente staat ingeschreven. Door een beperkt maximum aantal nachten voor toeristische verhuur in het beleid op te nemen, worden woningen juist beschermd om er te wonen. Invoering van dit beleid beoogt juist het tegengaan van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste in Leiden.</p>	<p>In de aangepaste beleidsnota zijn de boetebedragen voor de eerste, tweede en derde overtreding uitgewerkt.</p>

		De beleidsnota is aangevuld met concrete boetebedragen bij de 1ste, 2de en 3de overtreding. Het college werkt hiermee de handhaving verder uit.	
5e	<p>De Vereniging Maredijkbuurt, na raadplegen van vaste bewoners, is dan ook van mening dat het voorgestelde beleid moet worden aangepast:</p> <p>1) Straten waar de verkamerings-quotum is overschreden worden uitgesloten van dit beleid, dus daar geen commerciële verhuur.</p> <p>2) De evaluatie van het beleid moet nu al nader worden uitgewerkt in deze beleidsnota; welke criteria worden hierbij gehanteerd?</p> <p>3) Ook het handhavingsbeleid moet nader worden uitgewerkt. De gemeente moet zorgen de instrumenten ter beschikking te hebben om e.e.a. tijdig te kunnen monitoren en handhaven, dus</p> <p>a. een registratieplicht voor alle gasten, zoals in andere gemeenten,</p> <p>b. een Meldpunt Woonoverlast, met duidelijke afhandelingsprocedure en publieke rapportage,</p> <p>c. een controle op de registratieplicht, en</p> <p>d. een controle op het nachtcriterium.</p>	<p>Zie hiervoor ook de beantwoording van inspraakreactie 5a.</p> <p>Aanvullend hierop geldt dat bij de invoering van dit beleid er voldoende handhavingsinstrumenten ter beschikking zijn om toe te zien op handhaving van dit beleid. Overeenkomstig de Wtv kunnen er bestuurlijke boetes worden opgelegd en kan aan een aanbieder (platform) een aanwijzing worden gegeven om aanbiedingen van een aanbieder te blokkeren. In de aangepaste beleidsnota is de hoogte van de boetebedragen uitgewerkt. Toezicht en handhaving zal risicogericht plaatsvinden.</p> <p>Verder geldt dat voor het melden van woonoverlast er een digitale klachtenformulier op de website van de gemeente beschikbaar is.</p> <p>De monitoring van het beleid wordt meegenomen in de monitoring van de bezoekerseconomie die nog in ontwikkeling is.</p>	Geen gevolgen.
6a	<p>Inspreker wijst in zijn reactie op een aantal mogelijkheden van tijdelijke verhuur van woonruimte, waaronder die van toeristische verhuur van woonruimte, waarvoor een registratieplicht geldt. Inspreker betwijfelt of de registratieplicht door de verhuurders zal worden gevolgd.</p>	<p>Het college dankt de inspreker voor zijn reactie. De Wet Toeristische verhuur van woonruimte verplicht platforms als Airbnb om alleen woningen aan te bieden die over een registratienummer beschikken. Als verhuurders hun woning online toeristisch willen aanbieden, is daarom een registratie noodzakelijk. Het</p>	Geen gevolgen.

		college verwacht daarom dat de registratieplicht wordt opgevolgd als woningen online voor toeristische verhuur worden aangeboden. Mocht dit niet gebeuren, dan kan het college handhavend optreden.	
6b	<p>Inspreker betreurt dat in het beleidsvoorstel niet wordt uitgegaan van invoering van een meldplicht en vergunningplicht, vanwege het geringe aantal klachten in het verleden en de administratieve last en regeldruk die daaruit voortvloeit. Twee klachten in het verleden waren volgens inspreker al te veel.</p> <p>Inspreker pleit voor invoering van een vergunningplicht en noemt daarbij een aantal zaken die daarin moeten worden opgenomen, zoals aantal toegestane personen bij toeristische verhuur, veiligheidsvereisten, bijhouden nachtregister en inseinen door verhuurder van de omwonenden bij verhuur van de woonruimte.</p>	<p>De Wtv geeft het juridisch kader aan de hand waarvan gemeenten in een verordening toeristische verhuur nader kan reguleren. Om aan de wettelijke eisen te voldoen, moet een proportioneel instrument worden gebruikt. Op dit moment is invoering van een meld- en vergunningplicht, gezien de proportionaliteit en evenredigheid, juridisch niet haalbaar.</p> <p>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 college vindt het invoeren van een meldplicht daarom voor het uitvoeren van het beleid niet noodzakelijk, waardoor het niet proportioneel is om een dergelijke zware administratieve last in te voeren.</p> <p>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</p>	Geen gevolgen.

		last voor de verhuurder, op dit moment te ver gaat voor het doel dat het dient.	
6c	<p>Inspreker stelt dat er voor toeristische verhuur van woonruimte een quotum moet worden ingesteld per wijk op straatniveau ter voorkoming van 'Amsterdamse toestanden'.</p> <p>Inspreker vreest namelijk dat na de pandemie er veel extra bezoekers naar Leiden komen. De gemeente heeft volgens inspreker geen invloed op het soort toeristen dat naar Leiden komt.</p>	<p>Het college deelt de opvatting dat 'Amsterdamse toestanden' in Leiden moeten worden voorkomen. Uit de analyse die gemaakt is voor de conceptvisie Bezoekerseconomie blijkt gelukkig dat er in Leiden geen sprake is van dergelijke toestanden. Een quotum per wijk op straatniveau is daarom op dit moment niet proportioneel. Voor de pandemie was er sprake van een balans tussen leefbaarheid en levendigheid. Door de pandemie was het in Leiden op vele momenten erg rustig wat bezoekersaantallen betreft. Uitgangspunt van de visie is om na de pandemie weer terug te keren naar het evenwicht van voor maart 2020 met de focus op het aantrekken van bezoekers voor kennis en cultuur.</p>	Geen gevolgen.
7a	<p>Inspreker geeft aan achter het voornemen van het college in Leiden te staan om na inwerkingtreding van de Wet toeristische verhuur van woonruimte een registratieplicht in te voeren voor mensen, die hun woning incidenteel willen verhuren.</p> <p>Inspreker wil graag samenwerken met de gemeente Leiden en de registratieplicht steunen, maar proportionaliteit is geboden.</p>	<p>Het college dankt de inspreker voor de positieve reactie op het voorstel.</p>	Geen gevolgen.
7b	<p>Inspreker geeft aan dat met de invoering van een registratiesysteem Leiden inzicht krijgt in wie er in de gemeente aan vakantieverhuur doet en waar dit plaatsvindt, zodat er effectiever op bestaande regels kan worden gehandhaafd. Inspreker draagt graag bij aan het inzichtelijk maken van de omvang en impact van</p>	<p>Het college dankt de inspreker voor de positieve reactie op het voorstel en de bereidheid tot samenwerking.</p>	Geen gevolgen.

	<p>vakantieverhuur en ondersteunt proportionele regelgeving die in overeenstemming is met de specifieke situatie in een gemeente.</p> <p>Hiermee krijgt de gemeente Leiden straks de mogelijkheid om bestaande regels voor vakantieverhuur effectief te kunnen handhaven.</p> <p>Inspreker is voornemens Leiden te helpen door een speciale ruimte op het Airbnb platform te creëren waar hosts hun registratienummer toe kunnen voegen in de beschrijving van hun accommodatie. Daarnaast zal inspreker hosts in Leiden middels voorlichting aanmoedigen zich tijdig te registreren voor het registratiesysteem. De nationale Wet Toeristische verhuur van woonruimte schrijft een wettelijk verplichte voorlichtingsperiode van 6 maanden voor. Met een invoering op 1 januari 2022, hebben hosts in Leiden daarmee tot 1 juli 2022 om zich te registreren via de website van de gemeente Leiden.</p>		
7c	<p>Inspreker wijst echter het voorgestelde nachtcriterium af.</p> <p>Volgens inspreker schrijft de Wet toeristische verhuur voor dat de instrumenten om vakantieverhuur te reguleren alleen stapsgewijs ingevoerd mogen worden. Daarmee is een invoering van een registratieplicht én een nachtcriterium van 30 nachten niet in overeenstemming met de wet. Daarnaast ontbreekt een grondige onderbouwing voor zowel de schaarste op de woningmarkt als de negatieve impact van vakantieverhuur op de leefbaarheid in Leiden.</p> <p>Inspreker roept de gemeente Leiden daarom op om eerst</p>	<p>Het college is het niet eens met de zienswijze van de inspreker. Volgens de Wtv en de toelichting daarop in de Memorie van Toelichting van de wet, is het mogelijk om de invoering van een registratieplicht te combineren met een nachtcriterium. Een dergelijke stapsgewijze aanpak met tijdsverschil tussen invoering van de registratieplicht, geldt wel als wordt overgegaan tot aanvullende invoering van een meldplicht in combinatie met een vergunningplicht. Navraag bij het landelijke Registratiesysteem toeristische verhuur woonruimte (RVV) bevestigt dat.</p> <p>Wel is hierbij de grondige onderbouwing van de</p>	Geen gevolgen.

	<p>het registratiesysteem in te voeren en in lijn met de letter en geest van de nationale wet het effect en de inzichten daarvan af te wachten, voordat verdergaande maatregelen zoals de 30-nachtenlimiet worden voorgesteld.</p>	<p>schaarste op de woningmarkt van belang. Onafhankelijk onderzoek naar de schaarste op de woningmarkt toont aan dat er een algehele schaarste aan woningen is in Leiden. De schaarste in Leiden doet zich in alle wijken voor en in alle prijssegmenten. Dit brengt de gemeente tot de beleidskeuze om wel toeristische verhuur mogelijk te maken, maar beperkt tot het aantal van 30 nachten, om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimten in Leiden tegen te gaan.</p> <p>Hiermee worden woningen voor het overgrote deel van het jaar gebruikt voor wonen door de eigenaar of verhuurder zelf. Dit acht de gemeente wenselijk tegen de achtergrond van de geconcludeerde algehele woningschaarste.</p>	
7d	<p>Inspreker stelt dat de proportionaliteit van maatregelen door de gemeente niet is onderbouwd.</p> <p>Volgens inspreker is de Wet toeristische verhuur zodanig opgebouwd dat gemeenten allereerst een registratieplicht kunnen invoeren (l). De invoering van elke verdergaande stap is volgens inspreker alleen mogelijk op basis van een grondige onderbouwing waarin wordt aangetoond dat elke voorafgaande maatregel onvoldoende is gebleken om eventuele problemen rondom vakantieverhuur aan te pakken. Daarbij dient volgens inspreker aangetoond te worden dat additionele maatregelen noodzakelijk en proportioneel zijn om aantoonbare ongewenste neveneffecten van vakantieverhuur effectief in te perken.</p>	<p>Het college deelt de reactie van de inspreker niet, waarvoor ook verwezen wordt naar de beantwoording van de inspraakreactie 7c.</p> <p>Volgens het college is het van belang dat vanwege de schaarste op de woningmarkt, 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 in het beleid toeristische verhuur van woonruimte toe te staan met de voorwaarde van een maximum van 30 nachten per woning per jaar.</p> <p>De uitkomsten van het genoemde schaarste onderzoek rechtvaardigen dat.</p>	Geen gevolgen.

	<p>Volgens inspreker kan, zodra een registratieplicht als noodzakelijk bewezen is, ingevoerd is en vervolgens aantoonbaar niet volstaat, pas worden overgegaan tot een meldplicht per verhuring en/of een nachtcriterium (II). Als eventuele laatste stap kan, alleen in uitzonderlijke gevallen, een vergunningsplicht worden ingevoerd om vakantieverhuur te reguleren (III).</p> <p>Volgens inspreker is de (directe) invoering van een registratieplicht én een nachtcriterium van 30 nachten dan ook niet in overeenstemming met de wet. Leiden gaat daarnaast ook verder dan andere gemeenten: steden als Rotterdam en Utrecht hebben oorspronkelijke limiet van 60 nachten behouden.</p>	<p>Hiermee wordt gehandeld overeenkomstig het geboden instrumentarium in de Wtv en wordt derhalve daarmee niet strijdig gehandeld.</p>	
7e	<p>Inspreker stelt dat er geen link is tussen de schaarste op de woningmarkt en particuliere vakantieverhuur. Uit eerder onderzoek in Amsterdam, in opdracht van inspreker, is onlangs aangetoond vakantieverhuur te weinig oplevert om woningonttrekking financieel interessant te maken. Volgens inspreker wordt ook in de 'Toelichting schaarste woningen in Leiden', als bijlage bij de Huisvestingsverordening, hiervoor geen verband geconstateerd.</p> <p>Verder stelt inspreker dat de omvang van de toeristische overnachtingen via Airbnb in 2019, niet juist is. Volgens inspreker geeft het onderzoek via web-scraping 42.000 overnachtingen aan. Dit zou een onjuist inzicht in de omvang en diversiteit van aanbod van verhuur van woonruimten via Airbnb weergeven.</p>	<p>Er is volgens het college juist wel sprake van een link tussen de schaarste op de woningmarkt in Leiden en particuliere vakantieverhuur.</p> <p>Met verwijzing naar de beantwoording van inspraakreactie 7c, toont recent onafhankelijk onderzoek naar de schaarste op de woningmarkt aan dat er een algehele schaarste aan woningen is in Leiden. De schaarste in Leiden doet zich in alle wijken voor en in alle prijssegmenten. Dit brengt de gemeente tot de beleidskeuze om wel toeristische verhuur mogelijk te maken, maar beperkt tot het aantal van 30 nachten, om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimten in Leiden tegen te gaan. Hiermee worden woningen voor het overgrote deel van het jaar gebruikt voor wonen door de eigenaar of verhuurder zelf. Dit acht de gemeente wenselijk tegen de achtergrond van de geconcludeerde algehele</p>	Geen gevolgen.

		<p>woningschaarste.</p> <p>Het college heeft voor de evaluatie van het gemeentelijke hotelbeleid bij een gerenommeerd adviesbureau een advies ingewonnen over de ontwikkelingen en perspectieven van de Leidse hotelmarkt in de komende jaren. Onderdeel hiervan was het onderzoek naar de toeristische verhuur van woningen. Uit het onderzoek is, naast het genoemde geschatte aantal overnachtingen, ook gesignaleerd dat er destijds 873 verhuurders (zowel actief als non-actief) hun accommodatie in Leiden hebben aangeboden, waarvan ca. 250 accommodaties actief.</p> <p>Het onderzoek is gebruikt als een indicatie van het gebruik van toeristische verhuur van woningen en het college acht dit voldoende basis voor de invoering van het voorliggende conceptbeleid. Zeker gezien de geconstateerde schaarste op de Leidse woonmarkt. Het aantal officieel gemelde klachten van toeristische verhuur mag dan wel beperkt zijn, maar helaas leert de ervaring dat niet alle klachten ook bij de gemeente worden gemeld.</p>	
7f	<p>Volgens inspreker blijkt uit de concept beleidsnota dat er in 2019 in Leiden slechts twee klachten zijn ingediend naar aanleiding van toeristische verhuur van woonruimte en deze twee klachten betroffen dezelfde verhuurder (concept beleidsnota, p. 8).</p> <p>Inspreker stelt dat dit suggereert dat overlast niet eenzijdig afhangt van het aantal accommodaties voor particuliere verhuur in een wijk, maar dat andere</p>	<p>Het college kan zich niet vinden in de reactie van inspreker.</p> <p>Met verwijzing naar de beantwoording van inspraakreactie 7c, geldt dat het voorgestelde beleid is bedoeld om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimten in Leiden tegen te gaan.</p> <p>Nader onderzoek naar de impact op de leefbaarheid</p>	Geen gevolgen.

	indicatoren voor drukte, zoals bijvoorbeeld hotelcapaciteit en het aantal attracties, een grotere negatieve impact hebben.	ontbreekt nog, maar het aantal officieel gemelde klachten van overlast is gering.	
Ambtelijk	Noodzakelijke wijziging	Gevolgen voor het besluit	
1	Aan de Raad is het InFact.Research rapport uit 2021 over de woningschaarste in Leiden aangeboden. In dit rapport wordt de schaarste met onafhankelijk onderzoek door InFact.Research bevestigd. In de beleidsnota is daarom de bronvermelding voor het schaarste rapport geactualiseerd. Het gaat om wijziging van voetnoot 5 op pagina 3 van de concept beleidsnota die ter inspraak is gelegd.	De bronvermelding van het schaarsterapport wordt gewijzigd.	
2	In de Verordening tot wijziging van de Verordening fysieke leefomgeving Leiden 2020, onderdeel toeristische verhuur, zijn de hoogten van de bestuurlijke boetes opgenomen. Via de concept beleidsnota is reeds het maximale boetebedrag voorgelegd in de inspraak. Deze boetebedragen vallen onder het maximale boetebedragen.	De boetebedragen voor de 1 ^{ste} , 2 ^{de} en 3 ^{de} overtreding van de nieuwe regels zijn toegevoegd.	

--	--	--	--