



Leiden

1

Inspraakreactie nota of plan indienen voor inwoners

Inspraakreactie

Wat is de naam van het plan/concept beleidsnota?

Toeristisch verhuur

Wat is het zaaknummer?

3279318

Inspraakreactie

Ik ben tegen het voorstel. Laten we het bezoek aan Leiden beperken tot dagjesmensen. Zo blijft de leefbaarheid behouden. Airbnb achtig verhuur komt alleen ten goede aan de verhuurder zelf. Niet aan de bewoners eromheen en huurders gaan zelf voor meer eigen eten en drinken zorg. Het vergroot de leefbaarheid van de stad niet.

Documenten toevoegen

Documenten toevoegen

Uw gegevens

Uw gegevens

Voornaam*

Voorvoegsel(s)

Achternaam*

Adresgegevens

Straatnaam*

Huisnummer*

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Postcode*

Woonplaats*

Leiden

Contactgegevens

E-mailadres*

Telefoonnummer

Controleren en verzenden



Leiden

2

Inspraakreactie nota of plan indienen voor inwoners

Inspraakreactie

Wat is de naam van het plan/concept beleidsnota?

conceptnota Toeristische verhuur van woonruimte Leiden 2021

Wat is het zaaknummer?

3270318

Inspraakreactie

Airbnb en Booking.com zijn geen goed bekendstaande bedrijven.
Als mensen een kamer over hebben kunnen zij deze aan studenten verhuren. Studenten hebben hard woonruimte nodig. Voor toeristen is er genoeg ruimte in Leiden.
Dit zijn de nadelen: Met Airbnb hangt het van uw gastheer of gastvrouw af of richtlijnen op het gebied van veiligheid, hygiëne en comfort nageleefd worden. Huiseigenaren zijn geen professionals.
In het geval van problemen kan hotelpersoneel u helpen. Maar als u een privéwoning huurt is de eigenaar mogelijk lastig te bereiken. Hij of zij kan bijvoorbeeld zelf op vakantie zijn.
Als gast heeft u mogelijk geen volledige privacy als u maar een deel van de woning huurt.
Er zijn verschillende problemen met wetgeving. Als een verhuurder bijvoorbeeld zelf huurder is, zal hij aan de eigenaar toestemming moeten vragen. Ook moet hij alle gasten bij de lokale autoriteiten melden, en toeristenbelasting afdragen. Wanneer dit niet gebeurt, kan dit de verhuurder en de gasten in problemen brengen. Er is ook het risico van oplichting, bijvoorbeeld door mensen die niet-bestaande woningen, slechte accommodatie of woningen die zij niet bezitten proberen te verhuren.

Documenten toevoegen

Documenten toevoegen

Uw gegevens

Uw gegevens

Voornaam*
Voorvoegsel(s)
Achternaam*

Adresgegevens

Straatnaam*
Huisnummer*
Huisletter
Huisnummertoevoeging
Postcode*
Woonplaats*

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
Leiden



Leiden

Inspraakreactie nota of plan indienen voor inwoners

Contactgegevens

E-mailadres*

Telefoonnummer



Controleren en verzenden



Leiden

3

Inspraakreactie nota of plan indienen voor inwoners

Inspraakreactie

Wat is de naam van het plan/concept beleidsnota?

Concept Nota toeristen verhuur

Wat is het zaaknummer?

327318

Inspraakreactie

In Amsterdam heeft AirB&B een nadelig effect gehad op leefbaarheid van stad. Ook zullen speculanten huizen kopen om te verhuren en zullen deze eigenaren een omweg vinden om regels heen. Dat houdt de gemeente niet tegen. Ik ben erg tegen deze individualistisch vorm van verhuur. Geef liever meer hotel vergunningen uit want dat creert ook werkgelegenheid en toestroom is beter te controleren

Documenten toevoegen

Documenten toevoegen

Uw gegevens

Uw gegevens

Voornaam*

Voorvoegsel(s)

Achternaam*

Adresgegevens

Straatnaam*

Huisnummer*

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Postcode*

Woonplaats*

Contactgegevens

E-mailadres*

Telefoonnummer

[Redacted personal data]

Leiden

Controleren en verzenden



Leiden

4

Inspraakreactie nota of plan indienen voor inwoners

Inspraakreactie

Wat is de naam van het plan/concept beleidsnota?

[Redacted]

Wat is het zaaknummer?

3279318

Inspraakreactie

Voor de leefbaarheid van wijken en buurten en de schaarste aan woningen en woonruimte voor de Leidse bewoners zou het goed zijn te stoppen met toeristisch verhuur. Zeker in woonwijken buiten het centrum verstoort het de samenleving door ander dagritme en andere sociale culturen.

Het is een onttrekking van de woningvoorraad, die nu al op naoorlogse krapte zit. Ook dient er bij illegaliteit direct handhaven te worden opgetreden door de Gemeente.

Documenten toevoegen

Documenten toevoegen

Uw gegevens

Uw gegevens

Voornaam*

Voorvoegsel(s)

Achternaam*

[Redacted]

Adresgegevens

Straatnaam*

Huisnummer*

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Postcode*

Woonplaats*

[Redacted]

leiden

Contactgegevens

E-mailadres*

Telefoonnummer

[Redacted]

Controleren en verzenden



Leiden

5

Inspraakreactie nota of plan indienen voor inwoners

Inspraakreactie

Wat is de naam van het plan/concept beleidsnota?

Toeristische verhuur van woonruimte

Wat is het zaaknummer?

3279318

Inspraakreactie

zie document

Documenten toevoegen

Documenten toevoegen

Zienswijze Toeristische verhuur Marewijkbuurt def.docx

Uw gegevens

Uw gegevens

Voornaam*

Voorvoegsel(s)

Achternaam*

Adresgegevens

Straatnaam*

Huisnummer*

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Postcode*

Woonplaats*

Leiden

Contactgegevens

E-mailadres*

Telefoonnummer

Controleren en verzenden

Aan:

Het College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 9100,

2300 PC LEIDEN

5

Onderwerp: Zienswijze op **Beleidsnota Toeristische verhuur van woonruimte, Leiden 2021**

Zaaknummer **Z/21/3279318**

Leiden, 1 september 2021

Geacht College,

Uw **Beleidsnota Toeristische verhuur van woonruimte, Leiden 2021**, heeft tot onrust en bezorgdheid geleid in de Maredijkbuurt. Met name in de Schutterstraat en Poelgeeststraat waar het verkamerings-quotum al zwaar is overschreden, ondanks verzoeken tot handhaving door meerdere bewoners.

Recentelijk zien we gevallen van het illegaal onttrekken van woonruimtes voor commerciële verhuur via platforms als Airbnb en Booking.com. De Maredijkbuurt, een gezellig en authentiek buurtje, zo vlak bij het station, wordt dan wel heel aantrekkelijk voor vastgoedjongens en bezoekers.

De overlast veroorzaakt door deze commerciële verhuur is samen te vatten in:

- Extra fietsen en auto's op straat terwijl er nu al een tekort is aan plekken. De zogenaamde normen worden niet gehaald in deze straten.
- Bezoekers die gebruik maken van eigendom (bankjes) van omwonenden.
- Bezoekers die op straat roken en hun peuken achterlaten.
- Feestende jongeren die tot laat doorgaan. In het algemeen, asociaal gedrag, en veel lawaai.
- Huisvuil naast de containers.

Elk van deze klachten afzonderlijk kun je eventueel zien als een consequentie van het wonen in een grote stad, maar cumulatief wordt het ernstig, met steeds weer andere bezoekers. Een grote frustratie hierbij is dat er niemand aangesproken kan worden!

Het huidige, maar zeker het nu voorgestelde beleid vermindert dus de leefbaarheid en is een grote bedreiging voor de sociale cohesie, waaraan we juist als buurtvereniging met de bewoners hard werken.

Bovendien constateren we op dit moment al weinig enthousiasme bij de gemeente om tot handhaving over te gaan bij het huidige beleid. Dit geeft weinig vertrouwen in wat voor soort toezeggingen dan ook van de gemeente, het hele onderwerp van handhaving komt nauwelijks aan de orde in de beleidsnota.

De beleidsnota mag dan praten over de wens om 'inclusief' te zijn, maar keert de vaste bewoners wel de rug toe. Verder valt er weinig te verwachten van economische effecten door deze bezoekers met een kleine beurs. Ook het argument van duurzaamheid vinden wij niet overtuigend en wat vergezocht. De bezoekers komen echt niet allen met het OV of op de fiets. We zien ook buitenlandse dieselauto's verschijnen.

Woningen worden nu dus onttrokken aan een toch al zeer krappe woningmarkt. Wij vinden dat woningen primair moeten worden gebruikt om in te wonen, en niet om snel geld te verdienen, door een paar handige vastgoedjongens.

De Vereniging Maredijkbuurt, na raadplegen van vaste bewoners, is dan ook van mening dat het voorgestelde beleid moet worden aangepast:

- 1) Straten waar de verkamerings-quotum is overschreden worden uitgesloten van dit beleid, dus daar geen commerciële verhuur.
- 2) De evaluatie van het beleid moet nu al nader worden uitgewerkt in deze beleidsnota. Welke criteria gaan we hanteren?
- 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
 - a. een registratieplicht voor alle gasten, zoals in andere gemeenten,
 - b. een Meldpunt Woonoverlast, met duidelijke afhandelingsprocedure en publieke rapportage,
 - c. een controle op de registratieplicht, en
 - d. een controle op het nachtcriterium.

Namens Vereniging Maredijkbuurt





Leiden

6

Inspraakreactie nota of plan indienen voor ondernemers

Inspraakreactie

Wat is de naam van het plan/concept beleidsnota?

Toeristische verhuur van woonruimte Leiden 2021

Wat is het zaaknummer?

3279318

Inspraakreactie

zie bijlage

Documenten toevoegen

Documenten toevoegen

FRC-zienswijze-Toeristische-verhuur-woonruimte-Leiden-2021.pdf

Uw gegevens

Bedrijfsgegevens

Handelsnaam/vestigingsnaam*

[Redacted]

Vestigingsadres

Straatnaam*

[Redacted]

Huisnummer*

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Postcode*

[Redacted]

Woonplaats*

Leiden

Contactgegevens

Contactpersoon*

E-mailadres*

Telefoonnummer

[Redacted]

Controleren en verzenden

6

[REDACTED]

Aan: het college van Burgemeester en wethouders der gemeente Leiden.
Bijlage bij internetformulier.

Datum:
30 augustus 2021

ons nummer
[REDACTED]

uw Nummer:
Z/21/3279318.

uw brief d.d.
N.v.t.

Onderwerp:

Zienswijze op conceptnota Toeristische verhuur van woonruimte Leiden 2021 der gemeente Leiden
Zaaknummer: Z/21/3279318.

Geacht college,

Hierbij doe ik u mijn zienswijze toekomen op hogervermeld onderwerp, waarbij ik aanteken dat ik zowel een eigen bedrijf aan huis heb en dat ik deze zienswijze dus niet alleen schrijf als ondernemer maar ook als bewoner.

Ten eerste.

In de huisvestingswet 2014 worden een viertal vormen genoemd van tijdelijke verhuur van de (koop)woning waar men zelf staat ingeschreven.

1. Huurcontract voor bepaalde tijd.
2. Tussenhuur (ook bekend als de diplomatenclausule), zie voor de uitleg bijlage 1.
3. Woonruimte verhuren via de Leegstandwet.
4. Vakantieverhuur, ook wel toeristische verhuur genoemd.

Indien men dus de woning tijdens afwezigheid verhuurd onder 2 behoeft men zich niet te registreren en ook hoeven de huurders geen toeristen belasting te betalen, waardoor de gemeente inkomsten misloopt.

Waarom zou mens zich dan registreren volgens de wet toeristische verhuur?

Het registreren heeft dus alleen zin als men via een platformwebsite voor toeristische verhuur de woning te huur aanbied en wie dus over genoeg gegadigde beschikt die wel tijdelijk in hun huis willen wonen zal wel gek zijn als ze zich laten registreren.

Ten tweede.

De wet Toeristische verhuur van woonruimte biedt gemeente verschillende mogelijkheden om binnen die wet maatwerk te leveren en daarvoor worden verschillen de handvaten gegeven.

In de conceptnota Toeristische verhuur van woonruimte Leiden 2021 staat dat niet wordt gekozen voor een vergunnings- en meldingsplicht met als redenen dat er in het verleden maar twee klachten zijn binnen gekomen en dat dit een extra belasting zou betekenen voor de handhavers. In het verleden was toeristische verhuur verboden dus dat waren twee klachten te veel.

In een vergunning zouden zaken opgenomen kunnen worden als:

- ⚡ Hoeveel personen mogen maximaal de woning huren. Dit om overlast en over bemensing te voorkomen.
- ⚡ De woning moet voldoen aan de minimale brandeisen dus op elke verdieping een rookmelder.
- ⚡ De verhuurder informeert de directe burens over de tijdelijke verhuur laat zijn/haar telefoonnummer achter en geeft de naam en telefoonnummer van de hoofdhuurder door.
- ⚡ In de vergunning staat verder dat de verhuurder een nachtreghister moet bijhouden en een huishoudelijk reglement moet maken ter voorkoming van overlast.

Een digitale meldingsplicht zie ik niet als extra werk voor de handhavers en politie maar juist dat het hun werk bij overlast gemakkelijker maakt zo zou in de melding het aantal huurders plus hun naam opgenomen moet worden.

[REDACTED]

Ten derde.

In mijn optiek dient er voor toeristische verhuur een quotum te komen per wijk op straat niveau en dienen Amsterdamse toestanden te worden voorkomen. Dronken en onder invloed verkerende toeristische huurders en drugs spuiten in de portieken en op straat.

Ten vierde.

De gemeente kan wel willen dat bepaalde toeristen naar de stad komen maar heeft daar (helaas) weinig invloed op.

Als straks alle weer opgang komt en Haarlem als op van putje van Amsterdam weer volloopt wordt Leiden een aantrekkelijke optie voor vrijgezellenfeesten en uitspattingen en hoe denkt de gemeente Leiden dat te voorkomen?

Je mag immers aan elke toerist verhuren als je geregistreerd bent?

Mocht u nog vragen hebben na aanleiding van mijn zienswijze dan verneem ik dat gaarne van u.

Hoogachtend,

A large black rectangular redaction box covering the signature of the sender.

P.s. Omdat ik dislextie heb kunt u spel en taalfouten aantreffen waarvoor mijn excuses.

Bijlage 1.

Tussenhuur (ook bekend als de diplomatenclausule)

Stel u bent tijdelijk afwezig door vakantie, werk of studie. U kunt uw woning dan tijdelijk verhuren via een contract voor tussenhuur. Dit staat ook wel bekend als de diplomatenclausule. Uw huurder vertrekt dan weer uit uw woning als u terugkomt. Daarover maakt u duidelijke afspraken met uw huurder. Expats maken hier bijvoorbeeld gebruik van. Omdat ze vaak voor hun werk naar een ander land moeten verhuizen.

Bij een contract voor tussenhuur mag uw huurder het contract tussentijds opzeggen.

U spreekt met uw tijdelijke huurder een bepaalde periode voor de huur af. Na deze periode moet de tijdelijke huurder uit de woning.

Als verhuurder mag u de huur tussentijds stopzetten. Wel geldt er een opzegtermijn van maximaal 6 maanden. Dit is afhankelijk van het aantal jaren dat de tijdelijke huurder in de woning heeft gewoond. Uw huurder mag de huur ook opzeggen. Er geldt voor de huurder een opzegtermijn van 1

betalingstermijn. Daarbij geldt een minimum van 1 maand en een maximum van 3 maanden.

Heeft een huurder tussentijds opgezegd en gaat u nog niet terug naar uw woning? Dan kunt u de woning nog eens tijdelijk verhuren met een diplomatenclausule.

Verlenging van een huurcontract voor tussenhuur is mogelijk. Spreek dan wel een duidelijke einddatum af met de huurder in een nieuw huurcontract.

Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/welke-mogelijkheden-heb-ik-om-mijn-woning-tijdelijk-te-verhuren>

7



Inspraakreactie Airbnb: Concept beleidsnota 'Toeristische verhuur van woonruimte Leiden 2021'

3 september 2021

Graag maakt Airbnb van de geboden gelegenheid gebruik om een inspraakreactie in te dienen op de concept Beleidsnota 'Toeristische verhuur van woonruimte' van de gemeente Leiden voor 2021. In deze inspraakreactie gaan we in op de huidige en toekomstige maatregelen voor vakantieverhuur. De volgende zaken komen aan bod: registratie en handhaving (I) en proportionaliteit huidige maatregelen (II). Uiteraard zijn we graag bereid om onze reactie van een mondelinge toelichting te voorzien. [REDACTED] is verantwoordelijk voor dit dossier. Haar contactgegevens vindt u onderaan deze reactie.

Samenvatting

Airbnb staat achter het voornemen van het college in Leiden om na inwerkingtreding van de Wet toeristische verhuur van woonruimte een registratieplicht in te voeren voor hosts die hun woning incidenteel willen verhuren. Airbnb wil graag samenwerken met de gemeente Leiden en de registratieplicht steunen, maar proportionaliteit is geboden. De Wet toeristische verhuur schrijft 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. Airbnb roept de gemeente Leiden daarom op om eerst 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.

Inleiding

Op 1 januari 2021 is de Wet toeristische verhuur van woonruimte, een aanvulling op de Huisvestingswet, in werking getreden. Deze wet biedt gemeenten instrumenten om vakantieverhuur te reguleren. Zo ook in Leiden. Met de registratieplicht krijgt de gemeente inzicht in welke wijken, welke typen accommodatie, en door wie de ruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Gemeenten kunnen deze instrumenten introduceren in de lokale Huisvestingsverordening, mits de noodzaak tot het reguleren van vakantieverhuur bestaat en deze noodzaak grondig is onderbouwd.

De wet schrijft voor dat de instrumenten alleen stapsgewijs ingevoerd mogen worden nadat is aangetoond dat er schaarste is aan woonruimte of de leefbaarheid van een bepaalde wijk aanzienlijk onder druk staat als gevolg van vakantieverhuur. Airbnb steunt de trapsgewijze aanpak die de wet voorschrijft en is een voorstander van de invoering van een registratiesysteem in gemeenten die hiervoor in aanmerking komen en maatregelen om vakantieverhuur te reguleren proportioneel inzetten.

Airbnb heeft samen met de gemeente Amsterdam, de trekker van het registratiesysteem, meegebouwd aan een het systeem om de uniformiteit ervan voor andere gemeenten te waarborgen. Inmiddels hebben ook de andere G4 steden, Rotterdam, Utrecht en Den Haag, met steun van Airbnb een registratiesysteem ingevoerd. Meer informatie over het registratiesysteem en onze steun vindt u op onze [Verantwoord Verhuren](#) pagina.

I. Airbnb wil registratieplicht steunen, maar proportionaliteit is geboden

Met de invoering van een registratiesysteem krijgt Leiden inzicht in wie er in de gemeente aan vakantieverhuur doet en waar dit plaatsvindt, zodat er effectiever op bestaande regels kan worden gehandhaafd. Airbnb draagt graag bij aan het inzichtelijk maken van de omvang en impact van vakantieverhuur en ondersteunt proportionele regelgeving die in overeenstemming is met de specifieke situatie in een gemeente. Hiermee krijgt de gemeente Leiden straks de mogelijkheid om bestaande regels voor vakantieverhuur effectief te kunnen handhaven. Wij werken dan net zoals in de G4 ook graag samen met Leiden aan de succesvolle implementatie van een registratiesysteem.

Airbnb 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 Airbnb 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.

II. Proportionaliteit van maatregelen niet onderbouwd

De Wet toeristische verhuur is zodanig opgebouwd dat gemeenten allereerst een registratieplicht kunnen invoeren (I). De invoering van elke verdergaande stap is 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 aangetoond te worden dat additionele maatregelen noodzakelijk en proportioneel zijn om aantoonbare ongewenste neveneffecten van vakantieverhuur effectief in te perken.

Pas zodra een registratieplicht als noodzakelijk bewezen is, , ingevoerd is en vervolgens aantoonbaar niet volstaat, kan worden overgegaan tot een meldplicht per verhuur en/of een nachtcriterium (II). Als eventuele laatste stap kan, alleen in uitzonderlijke gevallen, een vergunningsplicht worden ingevoerd om vakantieverhuur te reguleren (III).

De (directe) invoering van een registratieplicht én een nachtcriterium van 30 nachten is 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. Onderstaand lichten we graag verder toe waarom de voorgestelde maatregelen disproportioneel en niet noodzakelijk zijn voor de inperking van eventuele ongewenste neveneffecten van vakantieverhuur.

Woningonttrekking

Er is geen link tussen de schaarste op de woningmarkt en particuliere vakantieverhuur. Het onderzoek '[Overnachten in Amsterdam](#)' van SEO Economisch Onderzoek heeft onlangs aangetoond vakantieverhuur te weinig oplevert om woningonttrekking financieel interessant te maken. Ook in [de Toelichting schaarste woningen in Leiden als bijlage bij de Huisvestingsverordening](#) wordt er geen verband geconstateerd.

Daarnaast verwijst de conceptnota ter onderbouwing naar de Evaluatie Hotelbeleid Leiden 2019, waarin wordt gesteld dat in 2019 via Airbnb 42.000 toeristische overnachtingen in woningen in Leiden zijn geboekt, aangeboden door 250 aanbieders. Deze gegevens zijn echter een overschatting omdat ze zijn verkregen via zogenaamde web-scraping, waarbij een inschatting van de omvang van vakantieverhuur wordt

gemaakt door informatie van webpagina's, zoals de websites van boekingsplatforms, te extraheren: 'scrapen'. Web-scraping leidt tot onvolledig en onjuist inzicht in de omvang van vakantieverhuur via Airbnb. Via Airbnb worden namelijk diverse type accommodaties aangeboden. Het gaat niet alleen om vakantieverhuur, maar bijvoorbeeld ook om lange termijn verblijven. Er zijn verder ook al sinds jaar en dag short stay flats, B&B's, boutique hotels etc. beschikbaar op het Airbnb platform. Dergelijke accommodaties kunnen niet onder vakantieverhuur geschaard worden omdat de verhuurders aan andere regelgeving moeten voldoen. Web-scraping houdt met bovenstaande geen rekening. Los van het feit dat de cijfers waar het College zich op baseert incorrect zijn, wordt ook niet onderbouwd op welke manier vakantieverhuur zou bijdragen aan de schaarste op de woningmarkt. Airbnb heeft hier recent onafhankelijk onderzoek naar laten uitvoeren. Onderzoeksbureau SEO heeft in april op ons verzoek een onderzoek uitgevoerd naar de impact van toeristische verhuur in Amsterdam. Daaruit blijkt dat een bij hantering van een nachtenlimiet van 60 nachten woningonttrekking zelfs in Amsterdam geen reële dreiging vormt voor de woningvoorraad: *"Er is geen empirisch bewijs/onderzoek dat particuliere vakantieverhuur een negatieve impact heeft op de woningmarkt in het geval van een geldende beperking in het aantal nachten per accommodatie."*

Leefbaarheid

Uit de concept beleidsnota blijkt 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). Uit het eerder aangehaalde SEO onderzoek komt ook naar voren dat er geen aanwijzingen zijn dat particuliere verhuur leidt tot overlast. De samenhang tussen het aantal Airbnb advertenties in een buurt en buurttevredenheid is positief. Dat suggereert dat overlast niet eenzijdig afhangt van het aantal accommodaties voor particuliere verhuur in een week, maar dat andere indicatoren voor drukte, zoals bijvoorbeeld hotelcapaciteit en het aantal attracties, een grotere negatieve impact hebben. Alvorens het College over kan gaan tot de invoering van een restrictieve maatregelen zoals het voorgestelde criterium van 30 nachten, zou eerst meer onderzoek naar de samenhang tussen vakantieverhuur en leefbaarheid in Leiden nodig zijn.

Conclusie

Concluderend lijkt een grondige onderbouwing voor zowel de gesuggereerde schaarste op de woningmarkt als de negatieve impact van vakantieverhuur op de leefbaarheid in Leiden te ontbreken, waarmee de concept beleidsnota de trapsgewijze aanpak van de nationale wet niet volgt. We roepen de gemeente dan ook op om de 30 nachtenlimiet te

heroverwogen in de definitieve beleidsnota en eerst het registratiesysteem in te voeren het effect en de inzichten daarvan af te wachten, alvorens verdergaande maatregelen die vakantieverhuur verder belemmeren in te voeren.

Tot slot

Airbnb wil de landelijke wet, de daarbij horende registratieplicht en het systeem dat daar straks aan ten grondslag ligt, samen met alle betrokkenen tot een succes maken. Wij willen daarom graag samenwerken met de gemeente Leiden om hosts voor te lichten over de geldende beleids- en gedragsregels en zijn zeer bereid om samen met elkaar lokale uitdagingen aan te pakken. Tot slot zou Airbnb als een van de toeristische belanghebbenden in de stad in de toekomst graag betrokken worden bij gesprekken over de toekomst van duurzaam en verantwoord toerisme in Leiden.

[Redacted]

[Redacted]

Airbnb Netherlands BV

[Redacted]