



**Leidschendam-
Voorburg**

MEMO Analyse particuliere vakantieverhuur

Afdeling MRO - Economie, recreatie en toerisme

Datum december 2023

Dit memo presenteert de uitkomsten van een recent onderzoek naar de actuele marktsituatie omtrent de vakantieverhuur van particuliere woonruimte - ook wel Airbnb verhuur genoemd - in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Deze informatie dient ter ondersteuning op de vraag of gemeentelijk beleid op dit onderwerp wenselijk is.

Aanleiding

De afgelopen maanden zijn college en raad met enige regelmaat benaderd door één inwoner die aandacht vraagt voor (beleid op) dit onderwerp. Van particuliere huiseigenaren die hun eigen woonruimte willen verhuren via online verhuurplatforms ontvangt het KCC daarnaast regelmatig de vraag 'wat de wet- en regelgeving in Leidschendam-Voorburg is omtrent verhuur via Airbnb'. Op dit moment hanteert de gemeente geen wet- en regelgeving omtrent toeristische verhuur van woonruimte. Dit is ook naar de aanvragers teruggekoppeld.

In bijgevoegd memo van 14 november 2022 ben je geïnformeerd over de voor- en nadelen van Airbnb beleid. Daarbij is ambtelijk geadviseerd om op basis van de inzichten tot dan toe geen specifiek beleid te ontwikkelen op dit onderwerp. Medio 2023 heeft MRO in een gedachtewisseling met het college over dit onderwerp meegeven dat het uitvoeren en handhaven daarvan in algemene zin veel aan (schaarse) capaciteit zou vragen bij de teams handhaving, vergunningen en belastingen. Tegelijkertijd zouden de (extra) opbrengsten aan toeristenbelasting dan moeten opwegen tegen de capaciteitsinzet. Verdiepend inzicht in aard en omvang van toeristische verhuur van particuliere woonruimte in Leidschendam-Voorburg helpt om beleidskeuzes op dit onderwerp te onderbouwen.

Marktonderzoek

In het kader van provinciaal toeristisch beleid staat vakantieverhuur van particuliere woonruimten aan toeristen onder groeiende belangstelling; in het bijzonder de effecten van actief gemeentelijk beleid op dit onderwerp in Zuid-Holland. In opdracht van provincie Zuid-Holland is daarom medio 2023 voor alle gemeenten in deze provincie onderzocht hoe de markt voor particuliere vakantieverhuur er nu voor staat -in aard, omvang en spreiding over de woonkernen- en hoe vraag en aanbod zich afgelopen jaren hebben ontwikkeld.

Resultaten

Voor alle 50 Zuid-Hollandse gemeenten is een factsheet opgesteld met daarin de belangrijkste uitkomsten op buurniveau (zie ter info bijlagen 1 en 2). Kort samengevat zijn de uitkomsten van het onderzoek, gemeten over het jaar 2022, als volgt te duiden:

Algemeen:

- De Airbnb verhuurmarkt in de 50 Zuid-Hollandse genereert in totaal een omzet van € 98 mln, waarvan alleen al € 58 mln. in de vier grootste Airbnb gemeenten, respectievelijk: Den Haag, Noordwijk, Rotterdam en Goeree-Overflakkee.
- Gemeente Den Haag heeft de grootste Airbnb verhuurmarkt van Zuid-Holland, met een aanbod van 1.354 particuliere kamers en woningen en een omzet van € 17,5 mln. in 2022.
- Er is een trendbreuk in de groeibeweging van het particuliere vakantieverhuur aanbod. In verreweg de meeste gemeenten zijn aanbod en omzet van Airbnb accommodaties tot en met 2019 eerst sterk gestegen, tijdens corona aanzienlijk gedaald en na corona niet meer op niveau van 2019 hersteld.
- Van de 50 gemeenten in Zuid-Holland hebben diverse 'sterk toeristische' gemeenten een Airbnb registratieplicht -met aanvullende verhuurrestricties- ingevoerd. Den Haag en Rotterdam in 2021, Leiden, Gouda en Noordwijk in 2022. De gemeenten Delft en Katwijk volgen naar verwachting in 2023 en in 2024.
- In gemeenten die restrictief vakantieverhuurbeleid hebben ingevoerd, is het aantal verhuurde nachten in 2022 met 30% tot 40% afgenomen ten opzichte van 2019 (pre-corona).

Leidschendam-Voorburg:

- Van de 141 aangeboden accommodaties zijn naar schatting 80 tot 90 woonadressen van particulieren. Het online vakantieverhuur aanbod omvat ook een aantal commerciële logiesaccommodaties.
- Het verhuuraanbod is ten opzichte van 2019 afgenomen 10%.
- Naar rato van woningaanbod en inwonertal, scoort LV 'provinciaal modaal' op de omvang (in aanbod en omzet) van vakantieverhuur via online boekingsplatforms.
- Ook de omzet per inwoner is 'provinciaal modaal' en is vergelijkbaar met Rijswijk en Voorschoten.
- Het verhuuraanbod concentreert zich vooral in het buitengebied van Stompwijk en in Voorburg-Noord. De relatief hoge dichtheid van particuliere verhuuradressen in Voorburg-Noord is vergelijkbaar met de omliggende wijken in gemeente Den Haag.
- De (groei)ontwikkeling in de afgelopen jaren -in verhuuraanbod en omzet- lijkt in 2022 te stabiliseren, ook na coronaherstel. Het huidige stringente particuliere Airbnb verhuurbeleid in gemeente Den Haag leidt vooralsnog niet tot een zichtbare groei van vraag en aanbod in Leidschendam-Voorburg.
- Indien alle Airbnb verhuurders voor alle persoonsovernachtingen toeristenbelasting zouden heffen en afdragen, dan bedraagt de potentiële opbrengst van toeristenbelasting op Airbnb overnachtingen (bij € 1,70 per persoon per nacht) circa €30K - €50K op jaarbasis.

Conclusie

- In vergelijking met 50 Zuid-Hollandse gemeenten heeft Leidschendam-Voorburg een 'modale' Airbnb markt. Het aantal verhuurde nachten en de omzet –met inbegrip van enkele commerciële logiesaccommodaties- naar rato van het inwonertal, is redelijk vergelijkbaar met Rijswijk en Voorschoten.
- De relatief sterke concentratie van Airbnb aanbod in Voorburg-Noord -in de nabijheid van NS station NOI- sluit aan op het aanbod in de naburige wijken in gemeente Den Haag.
- Tot nu toe reguleren alleen de (zeven) grootste toeristische gemeenten in Zuid-Holland de Airbnb verhuurmarkt in gemeentelijk beleid, omdat ze de toeristische

druk, de woningmarkt en/of het toeristische accommodatieaanbod meer in balans willen brengen.

- Gelet op de onderliggende vraag van het college of actief Airbnb beleid in gemeente Leidschendam-Voorburg wenselijk en doelmatig is, moet worden afgewogen of de potentiële meeropbrengst van toeristenbelasting (30K – 50K per jaar) opweegt tegen de noodzakelijke ambtelijke capaciteitsinzet bij het maken en uitvoeren van beleid, inclusief handhavingstaken (zie bijgevoegd organisatieschema).

Bijlagen

- Kerncijfers vakantieverhuur via Airbnb in Leidschendam-Voorburg
- Memo beleid toeristische verhuur van woningen (november 2022)
- Organisatieschema vergunning toeristische verhuur (afzonderlijke bijlage)

BIJLAGE 1**Kerncijfers vakantieverhuur via Airbnb in Leidschendam-Voorburg in 2022**

Omvang aanbod	In 2022 werden in totaal 141 accommodaties (kamers/tenten/caravans/boten en zelfstandige woningen) actief op Airbnb aangeboden, waarvan circa 80 particuliere woningen. Ook het commerciële logiesaanbod van Buitenplaats Molenwei, Hotelboerderij Akkerlust en Boerderij Berg in Stompwijk en Novallure Apartments in Leidschendam is hierin meegenomen.
Relatieve omvang aanbod	2% van het totale Zuid-Hollandse Airbnb verhuuraanbod bevindt zich in LV. Naar rato van het aantal inwoners scoort LV hiermee 'modaal'.
Spreiding aanbod	Woonkern Voorburg heeft een relatief hoge 'stedelijke' dichtheid aan Airbnb's naar rato van inwonertal, waarvan de Airbnb dichtheid in Voorburg-Noord vergelijkbaar is met de omliggende wijken in gemeente Den Haag. <u>Top drie buurten in LV qua aanbod:</u> 1. Voorburg Noord, 28 accommodaties; 2. Landelijk gebied Stompwijk, 25 accommodaties; 3. Voorburg Oud, 19 accommodaties.
Omvang vraag	Er werden 11.719 nachten gereserveerd in Airbnb accommodaties, waarvan 1.600 in de drukste zomermaand.
Spreiding vraag	De kern Voorburg staat op plaats 10 van het grootste aantal actieve accommodaties en gereserveerde nachten binnen een woonkern in ZH.
	De gemiddelde bezettingsgraad bedraagt 55%. In de drukste zomermaand werden van de 141 aangeboden accommodaties circa 85 actief verhuurd; in het laagseizoen (november) circa 50 accommodaties.
Omzet	De totale Airbnb omzet in LV bedroeg €1,2 miljoen. De omzet per inwoner bedraagt € 16,00. Dit is een modale score in vergelijking met de 50 Zuid-Hollandse gemeenten en redelijk vergelijkbaar met Rijswijk en Voorschoten.

Bron: Sweco/Universiteit Utrecht, 2022

BIJLAGE 2

Afdeling MRO - Economie, recreatie en toerisme
Datum november 2022
Onderwerp Beleid toeristische verhuur van woonruimte

Dit memo dient ter informatie over de vraag of de gemeente Leidschendam-Voorburg beleid wil opstellen over toeristische verhuur van woonruimte, zoals via online platform Airbnb. Het opstellen van beleid over dit onderwerp heeft voor- en nadelen. Deze worden in dit memo gepresenteerd.

Aanleiding

Op 1 januari 2021 is de Wet toeristische verhuur van woonruimte in werking getreden. Deze wet heeft de Huisvestingswet 2014 gewijzigd in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte. Het staat gemeenten vrij om regelgeving hieromtrent in te voeren. Op dit moment heeft een beperkt aantal gemeenten hiervoor gekozen: Amsterdam, Delft, Den Haag, Diemen, Gouda, Groningen, Haarlem, Leiden, Maastricht, Middelburg, Noordwijk, Rotterdam, Sluis, Texel, Utrecht, Zaanstad en Zandvoort.

De afgelopen maanden komen er bij de gemeente Leidschendam-Voorburg met enige regelmaat contactverzoeken van burgers binnen die via het platform Airbnb hun particuliere woningen willen verhuren. De belangrijkste vraag hierbij is: wat is de wet- en regelgeving in Leidschendam-Voorburg omtrent verhuur via Airbnb? Leidschendam-Voorburg heeft op dit moment geen wet- en regelgeving omtrent toeristische verhuur van woonruimte. Dit is dus ook naar de aanvragers teruggekoppeld. Er is in het verleden nog geen besluit genomen over het al dan niet invoeren van beleid op dit onderwerp, maar gezien de relatief nieuwe wet en de toename aan aanvragen vanuit inwoners is het denkbaar dat een besluit hierover gewenst is.

Het beleid omtrent toeristische verhuur van woonruimte kan op verschillende manieren worden vormgegeven. In dit memo gaat het nog niet om de inhoud van het beleid, maar de afweging of er beleid opgesteld wordt of niet. Wel wordt in dit memo kort uiteengezet welke instrumenten gemeenten hebben gekregen.

Regeling opkoopbescherming

Samenhangend met toeristische verhuur van particuliere woonruimte is de afweging of er binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg een regeling opkoopbescherming opgesteld zal worden. Begin oktober 2022 is er een rapport over opkoopbescherming uitgekomen ("Schaarste en buy-to-let op de koopwoningmarkt in Leidschendam-Voorburg" door ABF Research). De beleidsadviseurs Wonen zijn op dit moment in overleg met wethouder Bremer over het al dan niet opstellen van een regeling opkoopbescherming in de gemeente.

Mogelijke instrumenten

De grondslag van beleid omtrent toeristische verhuur van woonruimte mag liggen in schaarste aan woonruimte die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten (vooralsnog zijn ons geen signalen bekend die duiden dat dit van toepassing lijkt te zijn in Leidschendam-Voorburg) en/of het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. De nieuwe instrumenten (sinds invoering van de Wet toeristische verhuur van woonruimte, 2021) die ingezet kunnen worden, zijn hieronder opgesomd:

1. Registratieplicht
2. Nachtcriterium en meldplicht

3. Vergunningplicht
 4. Ontheffingsplicht in plaats van vergunningplicht
- Een combinatie van instrumenten is ook mogelijk.

Voordelen

Het opstellen van beleid omtrent toeristische verhuur van woonruimte kent een aantal voordelen, hieronder kort uiteengezet:

- Registratie van toeristen die woonruimte huren
Dit geeft meer zicht op de adressen en personen die verhuren aan toeristen en daarmee een goede informatiepositie als basis voor bijvoorbeeld de handhaving van (brand)veiligheidseisen of het innen van toeristenbelasting. Mariët de Laaf (beleidsadviseur Wonen) geeft ook aan dat de inzage in deze cijfers voor Wonen welkom zou zijn.
- Aansluiting bij beleid Den Haag om eventuele waterbedeften te voorkomen.

Op dit moment zijn er bij de gemeente geen klachten vanuit commerciële accommodatieverstrekkers over een ongelijk speelveld bekend. Voordelen zoals voorkomen van verdringing op de woningmarkt en het voorkomen van oneerlijke concurrentie ten opzichte van bijvoorbeeld hotels, lijken daarmee op dit moment van minder belang in Leidschendam-Voorburg.

Nadelen

Beleid omtrent toeristische verhuur van woonruimte kan – gezien de relatief beperkte omvang van toeristische verhuur in de gemeente¹ – mogelijk worden gezien als ‘onnodig’ (wegen de maatschappelijke kosten op tegen de maatschappelijke baten?). In het coalitieakkoord staat: “Onnodige regels kunnen simpel aangegeven worden en werken we weg” en het actiepunt “Ondernemers zo min mogelijk te belemmeren in het ondernemen door onnodige regeldruk weg te nemen en vergunningverlening soepel, simpel en transparant te laten verlopen”. In het kader hiervan is een bestuurlijke afweging nodig over of beleid maken over toeristische verhuur van particuliere woningen zorgt voor eerder genoemde ‘onnodige regels/regeldruk’.

Advies

In overweging nemende dat;

- Er op dit moment ons geen signalen bekend zijn die duiden op grootschalige en/of structurele overlast in de wijken als gevolg van toeristische verhuur,
- Er geen klachten bekend zijn vanuit commerciële accommodatieverstrekkers over een eventueel ongelijk speelveld;
- En de omvang van particuliere toeristische verhuur in de gemeente relatief beperkt lijkt te zijn (circa 50 woningen via Airbnb) waardoor dit geen ontwrichtend effect lijkt te sorteren op de lokale woningmarkt;

geldt als ambtelijk advies om op basis van de huidige inzichten vooralsnog geen specifiek beleid te ontwikkelen voor toeristische verhuur, maar de situatie wel te blijven monitoren.

Vervolg

Op dit moment wordt de omgevingsvisie opgesteld. In de omgevingsvisie zal integraal ruimtelijk beleid worden vastgesteld, wat betekent dat individuele ruimtelijke beleidsthema's in de tussentijd alleen in overleg met de directie aan het college en de raad voorgelegd zullen worden. Vooralsnog is de planning dat de omgevingsvisie in de tweede helft van 2024 ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de raad. Mocht worden besloten om beleid omtrent toeristische verhuur van woonruimte op te stellen, zal dit in de omgevingsvisie opgenomen worden.