

From: Netburg, Jessica van
Sent: Thu, 10 Sep 2026 08:58:40 +0000
To: 1 Postbus Griffie WL
Cc: Schoonheim - Bakker, Karen
Subject: Vragen dossier: 'Reguleringscenario's toeristische verhuur woningen Wormerland'
nav commissievergadering

Beste collega's,

Nav de commissievergadering afgelopen dinsdag waren er nog twee vragen gesteld aan wethouder Schoonheim betreffende het dossier: 'Reguleringscenario's toeristische verhuur woningen Wormerland'. Bij deze de antwoorden met akkoord van de wethouder.

Vraag 1: Is het mogelijk binnen scenario 2 om je huis een jaar verhuren wanneer je bijvoorbeeld zelf op reis bent?

*A: Binnen het voorgestelde scenario 2 is dit niet mogelijk. De woning wordt dan gebruikt voor particuliere vakantieverhuur en die vorm van verhuur blijft **niet toegestaan**.*

Sterker nog: scenario 2 is juist opgezet om het bestaande beleid beter te handhaven. In dat scenario blijven alleen B&B's onder voorwaarden toegestaan en blijft particuliere vakantieverhuur van woningen niet toegestaan. De registratieplicht wordt gebruikt om dit beter te controleren en te handhaven.

Nog even om het verhaal rond te maken. B&B is wel toegestaan onder voorwaarden. Wat houdt dat dan in (uit beleidsnota bed&breakfast (zie B5 in het dossier). Verhuur in de vorm van B&B dat houdt o.a. in:

- Een B&B wordt gezien als een kleinschalige, toeristische en kortdurende verblijfsvoorziening die ondergeschikt is aan de woonfunctie of een andere functie met dienstwoning.
- Verblijf door arbeidsmigranten, seizoensarbeiders of permanente kamerverhuur valt nadrukkelijk niet onder de B&B-definitie.
- De exploitant moet zelf hoofdbewoner zijn van het perceel.
- Bij een woonbestemming geldt een maximale omvang van 40% van het vloeroppervlak van het woonhuis, met een maximum van 45 m².
- Een zelfstandige woonunit is niet toegestaan; een eigen keuken voor gasten mag daarom niet aanwezig zijn.
- Er mag uitsluitend sprake zijn van recreatief en kortdurend verblijf, in principe maximaal één tot twee weken.
- Voor een B&B is een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik vereist.

Vraag 2: In het rapport in bijlage 2 zie je dat er in Wormer 37 actieve accommodaties waren waarvan 32 hele woningen die werden verhuurd. Kunnen onder die woningen ook tuinhuisjes vallen?

A: Voor de beantwoording van deze vraag is het belangrijk onderscheid te maken tussen het huidige B&B-beleid van Wormerland en de wijze waarop accommodaties op Airbnb worden geregistreerd.

Mogen tuinhuisjes als B&B worden verhuurd?

De beleidsnota Bed & Breakfast Wormerland bepaalt dat een B&B een kleinschalige, toeristische verblijfsvoorziening is voor logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw of is gevestigd in één van de bestaande (bij)gebouwen en wordt gerund door de gebruikers van het perceel. Daarnaast vermeldt de nota expliciet dat een B&B gevestigd kan zijn in het hoofdgebouw of in een bestaand bijgebouw, mits aan de geldende voorwaarden wordt voldaan. Dit betekent dat een tuinhuisje of gastenverblijf in bepaalde gevallen als B&B gebruikt kan worden, mits het voldoet aan de voorwaarden uit de beleidsnota en hiervoor de benodigde vergunning is verleend.

Kunnen deze accommodaties als "volledige woning" in de Airbnb-data voorkomen?

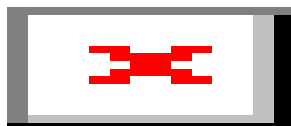
Ja, dat is mogelijk.

In de Airbnb-monitor wordt toegelicht dat Airbnb een accommodatie als "gehele woning" classificeert wanneer gasten de ruimte volledig voor zichzelf hebben, beschikken over een eigen ingang en geen gedeelde ruimtes gebruiken. Deze classificatie wordt door de aanbieder zelf gekozen bij het plaatsen van de advertentie. Daardoor kan op basis van de beschikbare AirDNA-data niet met zekerheid worden vastgesteld welke van de 32 accommodaties daadwerkelijk reguliere woningen zijn. De gegevens maken namelijk geen onderscheid tussen:

- reguliere woningen
- B&B's in bijgebouwen
- zelfstandige gastenverblijven
- andere vormen van logies.

Het onderzoek laat daarom zien dat er 32 accommodaties als "volledige woning" worden aangeboden, maar niet welk type accommodatie dit juridisch of planologisch gezien precies is. Een deel hiervan zou dus kunnen bestaan uit legale B&B's in een bijgebouw of gastenverblijf. Echter, juist daarom kan een registratieplicht meer inzicht bieden in de exacte adressen en het type accommodatie dat wordt verhuurd. Hoewel de AirDNA-data geen onderscheid maakt tussen verschillende typen accommodaties, laat een controle van het actuele Airbnb-aanbod in Wormerland zien dat naast mogelijke gastenverblijven ook complete woningen, appartementen en woonboten worden aangeboden. Dit maakt aannemelijk dat binnen de 32 als "volledige woning" geregistreerde accommodaties niet uitsluitend sprake is van tuinhuisjes of andere kleinschalige verblijfsvoorzieningen.

Met vriendelijke groet,



Jessica van Netburg
Beleidsadviseur Economie en Toerisme

06 – 27 37 27 49
Postbus 20, 1530 AA, Wormer

Werkdagen: ma t/m do