

Memo

Datum 30 juni 2026
Aan College
Van JW van Netburg
Afdeling/team Leefomgeving/Gebiedsontwikkeling

Onderwerp

Reguleringscenario's toeristische verhuur woningen Wormerland

Dit memo heeft tot doel inzicht te geven in de recente ontwikkelingen rondom toeristische verhuur van woningen in de gemeente Wormerland en omliggende regio. Het biedt een overzicht van de huidige situatie, relevante wet- en regelgeving, mogelijke instrumenten en drie uitgewerkte reguleringscenario's, voor het maken van een gemotiveerde keuze over het al dan niet beter reguleren van het gemeentelijk beleid rondom particuliere vakantieverhuur van woningen.

1. Aanleiding

Het toerisme in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) neemt fors toe en blijft groeien. Onderzoek door de MRA ('Ontwikkelperspectief recreatie en toerisme MRA', Gemeente Amsterdam (2022)) voorspelt voor de periode tot 2030 een forse groei van het aantal overnachtingen, van 26% voor de regio's in de Randstad – nog zonder de kustregio's.

Deze toename heeft geleid tot een aanzienlijke stijging van de verhuur van recreatieve accommodaties in de MRA waaronder ook toeristische verhuur van woningen. De toeristische verhuur van woningen is in meerdere vormen mogelijk. Dit memo richt zich op onderstaande twee vormen hiervan, die we in gemeente Wormerland terugzien, namelijk:

- kleinschalig bedrijfsmatige Bed and Breakfast (B&B) bij de woonfunctie: verhuur van een deel van de woning of daarbij behorende bijgebouwen voor kortdurend toeristisch verblijf waarbij de bewoner logies en ontbijt verzorgt;
- particuliere vakantieverhuur: verhuur van (deel van) de woning bij afwezigheid van de bewoner van de aangeboden woning;

Het aanbieden van (een deel van) de woning voor toeristische vakantieverhuur vindt meestal plaats via grote platforms als Airbnb en Booking.com en het aantal aanbiedingen in de regio stijgt al jaren (zie B3, p.50). Zeker sinds Amsterdam haar regels rondom toeristische vakantieverhuur heeft aangescherpt. Wanneer deze stijging in toeristische vakantieverhuur niet aan banden wordt gelegd, kan deze tot ongewenste gevolgen leiden zoals meldingen van overlast van omwonenden, misgelopen toeristenbelasting en onttrekking van woningen uit de woningvoorraad.

Om deze redenen nemen steeds meer gemeenten in de MRA maatregelen om grip te houden op toeristische vakantieverhuur van woningen, bijvoorbeeld door het opnemen van een **registratieplicht**, **meldplicht** en/of **vergunningplicht** in hun de Huisvestingsverordening. Dit kan op basis van de *Wet toeristische verhuur van woonruimte* waarover later meer. Gezien het strengere beleid van omliggende gemeenten met betrekking tot het aanbieden van woonruimte voor toeristisch verblijf, rijst de vraag of en hoe de gemeente Wormerland haar eigen beleid op dit vlak zou willen reguleren.

2. Probleemstelling, reguleringssvraag en onderzoek

Tot op heden heeft de gemeente Wormerland ervoor gekozen geen aanvullende beleidsregulering op te nemen in de Huisvestingsverordening. De overweging daarbij was dat er weinig signalen van overlast zijn, er geen sprake lijkt van grootschalige onttrekking van woningen en het verwachte 'waterbedeffect' gering wordt geacht, mede gezien het relatief kleinschalige toeristische profiel van de gemeente.

Echter, blijkt uit gedeelde cijfers van de MRA (zie bijlage B2) dat er in 2024 in Wormerland 32 volledige woningen via Airbnb zijn aangeboden, goed voor 5.473 nachten verhuur. Deze woningen worden zeer intensief verhuurd. Met een gemiddelde van 171 nachten per jaar ligt dit ver boven het provinciaal gemiddelde van 101 nachten (zie bijlage B3, p.13). Dit duidt niet op incidentele verhuur, maar op een structureel, bedrijfsmatig karakter. Deze vorm van verhuur is in strijd met het huidige gemeentelijke beleid, waarin alleen B&B's met aanwezigheid van de hoofdbewoner zijn toegestaan (zie paragraaf 3).

Reguleringssvraag

Deze ontwikkelingen roepen de volgende vraag op:

'Wenst de gemeente Wormerland de huidige situatie voor de regulering van toeristische verhuur van woningen voort te zetten, of is er aanleiding om over te gaan tot een aanvullende regulering?'

Het invoeren van wettelijke reguleringsinstrumenten kan bijdragen aan:

- betere handhaafbaarheid van bestaande regels rondom toeristische verhuur van woningen;
- het voorkomen van ongewenste effecten op de woningmarkt en leefbaarheid;
- het vergroten van de transparantie van toeristische verhuur van woningen en bijkomende belastingopbrengsten.

Om bovenstaande vraag te kunnen beantwoorden, is een rapport opgesteld door BMC (zie bijlage B4) met daarin verschillende reguleringsscenario's uitgewerkt welke in punt 7 worden toegelicht.

3. Huidig beleid Wormerland toeristische vakantieverhuur

Vanuit de inwoners van Wormerland komen regelmatig vragen binnen over óf en in welke vorm toeristische verhuur van woningen wel of niet is toegestaan. Gemeente Wormerland verwijst dan naar de beleidsnota Bed & Breakfast (zie B5), waarin staat opgenomen dat:

- het aanbieden van logies en ontbijt (Bed & Breakfast) als kleinschalige bedrijfsmatige nevenactiviteit bij de woonfunctie onder voorwaarden, **wél** is toegestaan.
- de verhuurvorm 'particuliere vakantieverhuur', zoals omschreven in de inleiding van dit memo, staat niet expliciet opgenomen in deze beleidsnota. En is op grond van het ruimtelijke beleid van gemeente Wormerland **niet** toegestaan.

4. Landelijke reguleringsinstrumenten

Zoals in de inleiding is beschreven, is in 2021 de *Wet toeristische verhuur van woonruimte* in werking getreden. Deze wet biedt gemeenten de mogelijkheid om aanvullende reguleringsinstrumenten voor toeristische verhuur van woningen vast te leggen in de Huisvestingsverordening.

Als een gemeente kan aantonen dat sprake is van krapte op de woningmarkt, hetgeen voor de gemeente Wormerland reeds is onderzocht en aangetoond (zie bijlage B6), en zij op basis daarvan een Huisvestingsverordening heeft vastgesteld, kan zij in deze verordening drie instrumenten opnemen:

1. **Registratieplicht:** een eenmalige aanvraag van een registratienummer, voor het aanbieden van (een deel van) een woning voor kortdurend verblijf aan personen die geen ingezetene zijn van de woning;
2. **Meldplicht met nachtcriterium:** een limiet op het aantal nachten dat een woning voor toeristische verhuur van woningen mag worden aangeboden. Dit limiet wordt gehandhaafd doordat de aanbieder elke afzonderlijke verhuring vooraf bij de gemeente dient aan te geven.
3. **Vergunningplicht:** het onder voorwaarden vergunnen van toeristische verhuur van woningen op basis van de Huisvestingsverordening (die niet onder de B&B regels vallen geregeld via het omgevingsplan).

De inzet van deze instrumenten vergroot het inzicht in en de grip op toeristische verhuur van woningen. Hieronder wordt per instrument toegelicht hoe dit in de praktijk werkt.

4.1 Registratieplicht

De registratieplicht vormt een laagdrempelige eerste stap om zicht te krijgen op het aanbod van toeristische verhuur. De gemeente verkrijgt hiermee inzicht in het aantal aanbieders, het type verhuur en de locaties waar verhuur plaatsvindt. Daarnaast kan de gemeente verzoeken aan de grootste boekingsplatforms in Nederland, waaronder Airbnb en Booking.com, accommodaties zonder registratienummer te verwijderen van hun platform. Tot slot, biedt de registratieplicht toegang tot data over het aantal overnachtingen en gasten per accommodatie.

Werking registratieplicht

Een registratieplicht wordt ingevoerd door deze op te nemen in de Huisvestingsverordening. Hierna zijn aanbieders van toeristische verhuur van woningen verplicht om bij elke advertentie van hun accommodatie een registratienummer te vermelden. Dit registratienummer kan worden aangevraagd in een externe portal toegankelijk via een link op een pagina op de gemeentelijke website. Op deze pagina kan de gemeente bij de link ook direct de geldende regels voor toeristische verhuur van woningen vermelden.

Het externe aanvraagportaal is ontwikkeld door het bedrijf TrustTester in samenwerking met o.a. VNG, VRO en diverse gemeenten. Inloggen is persoonsgebonden en verloopt via DigiD. De aanvrager vult in waar die het registratienummer voor nodig heeft (afhankelijk van het toegestane gemeentelijke beleid van toeristische verhuur van woningen). In het portaal kan de gemeente de aanvrager nogmaals wijzen op de geldende regels rondom toeristische verhuur en wat dus wel en niet is toegestaan. Wanneer de aanvraag is afgerond wordt het registratienummer automatisch aan de aanvrager verstrekt via een geautomatiseerde mail. Deze geautomatiseerde mail kan volledig worden aangepast naar wens van de gemeente en biedt de mogelijkheid om bijv. nogmaals de regels rondom toeristische verhuur te vermelden. Alle registratiegegevens zijn voor de gemeente inzichtelijk via een online dashboard en kunnen in een spreadsheet worden gedownload.

Handhaving registratieplicht

Wanneer de registratieplicht is ingevoerd, zijn alle nieuwe aanbieders van toeristische verhuur van woningen per direct verplicht een registratienummer te vermelden bij elke advertentie van hun accommodatie. Voor de bestaande advertenties geldt een overgangsperiode van zes maanden daarna is het platform verplicht om advertenties zonder registratienummer te verwijderen. Gemeente Wormerland hoeft hier zelf niet actief op te handhaven, zij hoeven alleen eenmalig de platforms via e-mail op de hoogte te stellen van de invoering van de registratieplicht. Dit proces is eenvoudig en kost de gemeente weinig capaciteit. Met als effect dat het aanzienlijk moeilijker wordt voor inwoners om buiten het zicht van de gemeente om (illegaal) je huis aan te bieden voor toeristische verhuur.

Controle registraties via Europese verordening

Het controleren of de geregistreerde adressen, waar vakantieverhuur plaatsvindt ook vergund zijn, kan via de [*Europese verordening datadeelplicht kortetermijnverhuur*](#) (verwacht eind mei 2026). Deze verordening verplicht platforms zoals Booking.com en Airbnb om hun data over het aantal verhuurde nachten en personen per geregistreerd adres te delen met de gemeenten, mits die een registratieplicht hebben ingevoerd. Deze gegevens worden achteraf gedeeld op maandelijkse basis.

Vanaf de inwerkingtreding van de *Europese datadeelplicht* kan de gemeente deze lijst met adres- en boekingsgegevens vergelijken met de adressenlijst met vergunde B&B's en eventueel verhuurders zonder vergunning wijzen op de geldende vergunningplicht. Daarnaast kunnen de gegevens worden gedeeld met Cocus (externe partij die voor de gemeente Wormerland o.a. de toeristenbelasting int) voor controle op een sluitende inning van toeristenbelasting.

Kortom, de invoer van een registratieplicht vergroot het inzicht in het aanbod van toeristische vakantieverhuur van woningen en bemoeilijkt het aanbieden van een particuliere accommodatie buiten het zicht van de gemeente om. Daarnaast zorgt de hierboven genoemde Europese verordening voor inzicht in het aantal personen en overnachtingen per geregistreerd adres via de grote platforms wat een sluitende inning van toeristenbelasting vergemakkelijkt zonder dat hier veel extra capaciteit wordt gevraagd.

4.2 Meldplicht met nachtcriterium

Wanneer gemeente Wormerland naast kleinschalig bedrijfsmatige Bed and Breakfast (B&B) bij de woonfunctie ook een vorm van particuliere vakantieverhuur van woningen zou willen toestaan, kan zij in aanvulling op de registratieplicht ook een meldplicht met nachtcriterium invoeren. Deze instrumenten zorgen voor een extra controlemiddel voorafgaand aan de verhuring om er zeker van te zijn dat de verhuurfunctie van een woning ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

Nachtcriterium

De gemeente kan het aantal toegestane verhuurnachten begrenzen met een zogenoemd 'nachtcriterium'. Dit criterium bepaalt het maximale aantal nachten per jaar dat een woning voor toeristische verhuur mag worden aangeboden. Dit aantal ligt gemiddeld rond de 28 nachten, aansluitend bij het gebruikelijke aantal vakantieweken van de hoofdbewoners. De naleving van dit criterium kan op twee manieren worden gecontroleerd: voorafgaand aan een verhuring via een 'meldplicht' of achteraf via gegevens die beschikbaar komen op grond van de eerdergenoemde *Europese verordening datadeelplicht kortetermijnverhuur* (zie paragraaf 4.1 'Controle registraties via Europese verordening').

Meldplicht

Bij invoering van een meldplicht via de Huisvestingsverordening zijn verhuurders van particuliere toeristische accommodaties verplicht om iedere afzonderlijke verhuring vooraf te melden bij de gemeente. Op basis van

deze meldingen kan actief worden bijgehouden of het maximale aantal toegestane nachten wordt overschreden. Wanneer dit aantal is bereikt, kan de gemeente op grond van de Huisvestingsverordening aan de online platforms verzoeken om de betreffende advertentie voor de rest van het kalenderjaar op 'niet boekbaar' te zetten. Dit maakt directe en preventieve handhaving mogelijk.

Een aandachtspunt bij de meldplicht is dat de gemeente in eerste instantie afhankelijk is van de juistheid en volledigheid van het gemelde aantal nachten door de aanbieder. Daarom wordt aangeraden om achteraf het aantal gemelde nachten nogmaals (steekproefsgewijs) te checken via de data uit de *Europese verordening datadeelplicht kortetermijnverhuur*. Een meldplicht vergt meer capaciteit dan een registratieplicht, omdat bij elke melding gecontroleerd moet worden of het aantal nachten wordt overschreden. Ook wordt er meer gevraagd van juridische zaken en handhaving wanneer ondanks waarschuwingen een nachtcriterium wordt overschreden.

4.3 Onderbouwing Vergunningplicht

Als derde is er de vergunningplicht via de Huisvestingsverordening: het meest sturende instrument. Ook deze maatregel is alleen relevant wanneer de gemeente ervoor kiest om naast haar huidige B&B beleid een vorm van particuliere vakantieverhuur van woningen toe te staan. De vergunningplicht wordt geadviseerd als blijkt dat een registratieplicht, eventueel gecombineerd met een meldplicht en/of nachtcriterium onvoldoende effectief zijn om illegale particuliere vakantieverhuur te voorkomen. Zonder een vergunning is toeristische verhuur van woningen (die niet onder de B&B regels vallen) niet toegestaan. De gemeente kan per gebied een maximum stellen aan het aantal vergunningen of bepaalde categorieën woonruimte geheel uitsluiten van toeristische verhuur. Hiermee kan gericht worden gestuurd op de bescherming van de woonfunctie en de leefbaarheid. Echter, staat hier wel weer extra capaciteit tegenover vanuit de afdeling vergunningen en een grotere druk op handhaving waarover hieronder meer.

5. Toezicht en handhaving

Registratieplicht gericht op preventie

Een registratieplicht vereenvoudigt het toezicht op toeristische verhuur van woonruimte aanzienlijk. De gemeente krijgt hiermee inzicht in welke adressen een registratienummer hebben aangevraagd en waar (illegale) toeristische verhuur plaatsvindt. Daarnaast wordt het aanzienlijk moeilijker om buiten het zicht van de gemeente om (dus zonder registratienummer) een accommodatie aan te bieden, aangezien advertenties zonder registratienummer worden verwijderd. Deze preventieve maatregel vergt weinig extra capaciteit van de gemeente en er hoeven geen juridische procedures voor te worden opgetuigd.

Handhaving nachtcriterium en/of vergunningplicht

Voor handhaving van een nachtcriterium en/of vergunningplicht kan de gemeente gebruikmaken van boetebepalingen die deel uitmaken van de Huisvestingsverordening. Als het nachtcriterium wordt overtreden of vakantieverhuur zonder vergunning plaatsvindt, kan de gemeente een bestuurlijke boete opleggen. Daarmee is een effectieve handhaving mogelijk vanuit de Huisvestingsverordening, die aanmerkelijk sneller en efficiënter uit te voeren is dan handhaving op basis van het omgevingsplan/bestemmingsplan.

6. Implementatie(kosten)

Voor de implementatie van de één of een combinatie van de instrumenten *Wet toeristische verhuur van woonruimte*, kan gemeente Wormerland gebruik maken van een ondersteunend ICT-systeem. Uit de interviews met andere gemeenten in het onderzoek van BMC (zie B3) kwam een registratie- en

meldsystemen voor vakantieverhuur naar voren, namelijk TrustTester. Deze partij biedt een (kosten op basis van actuele prijzen 2026):

- **Registratiesysteem (RVV):**
 - Eenmalige aansluitingskosten: €1.100
 - Maandelijke gebruikskosten tot honderd actieve registratienummers €110 per maand. Boven de honderd actieve registraties €2,20 per maand per registratienummer tot maximaal €1.100 per maand
 - Instandhoudingskosten (jaarlijkse externe Audits, Pen & Hacktest en servercertificaten met een kostenverdeling verdeeld naar rato van gebruik met andere deelnemende gemeenten. Op basis van kosten Landsmeer geschat op zo'n € 75-100 per maand.
 - Kosten Logius: €0,138* per DigiD,
- **Meldsysteem:**
 - Eenmalige aansluitingskosten: €1.100
 - Maandelijke gebruikskosten: 50% van RVV kosten

TrustTester heeft contacten met de verschillende platforms waar vakantieverhuur aangeboden wordt en zorgt ervoor dat deze platforms geïnformeerd worden over de registratieplicht bij de desbetreffende gemeente. De gemeente hoeft hier geen actie in te nemen. Ook is TrustTester bevoegd om met DigD te werken.

7. Uitwerking reguleringsscenario's

Op basis van de analyses in de voorgaande hoofdstukken worden hieronder drie reguleringsscenario's uitgewerkt. Naast het voortzetten van de huidige situatie zijn twee alternatieven opgenomen die meer regulering aanbrengen. Per variant wordt de inhoud kort toegelicht en worden de verwachte effecten en de belangrijkste voor- en nadelen weergegeven.

7.1 Scenario 1: De huidige situatie voortzetten, geen aanvullende regulering

In deze variant blijft de gemeente Wormerland de bestaande werkwijze hanteren en verandert er niks. De huidige regels uit het omgevingsplan blijven leidend, waarbij **B&B's onder voorwaarden zijn toegestaan en particuliere vakantieverhuur van volledige woningen formeel niet is toegestaan**. Incidentele verhuur blijft in de praktijk wel voorkomen. De gemeente kiest er bewust voor geen aanvullende maatregelen vanuit de *Wet toeristische verhuur van woonruimte* te gebruiken.

Verwachte effecten

- Beperkt zicht op het daadwerkelijke aanbod aan vakantieverhuur.
- Handhaving blijft reactief en vindt vooral plaats naar aanleiding van meldingen van overlast.
- Geen extra opbrengsten uit toeristenbelasting en geen investeringen in registratie- of meldsystemen.
- Structurele vakantieverhuur wordt niet actief tegengegaan, waardoor woningen langer onttrokken kunnen blijven aan de reguliere woningvoorraad.

Geschatte extra kosten en opbrengsten:

N.v.t.

7.2 Scenario 2: Toeristische verhuur alleen in B&B's met beperkte regulatie via registratieplicht

Het motto bij deze variant is: 'bestaand beleid beter reguleren'. De huidige beleidsregels uit het omgevingsplan zijn leidend: **B&B's**, als kleinschalige bedrijfsmatige nevenactiviteit bij de woonfunctie, **zijn onder voorwaarden toegestaan, vakantieverhuur van (een deel van) particuliere woningen is niet toegestaan**. Toch blijkt uit de praktijk dat particuliere woningen wel voor vakantieverhuur worden

aangeboden. Om bovenstaand beleid beter te handhaven wordt een aanvullende **registratieplicht** ingevoerd via de Huisvestingsverordening.

Aanvullende regulering via registratieplicht

De gemeente zet in op betere regulering van haar bestaande beleid. Om te voorkomen dat particuliere huizen voor vakantieverhuur worden aangeboden, voert de gemeente een registratieplicht in via de Huisvestingsverordening. Aanbieders van B&B's moeten voortaan bij iedere aanbieding van die woonruimte een registratienummer vermelden. Via het registratienummer kan de gemeente controleren of de B&B aan de voorwaarden voldoet en advertenties zonder registratienummer worden door de platforms verwijderd.

In dit scenario wordt geen gebruik gemaakt van de meldplicht en het nachtcriterium, immers voor B&B geldt geen maximaal aantal nachten per kalenderjaar. Er geldt wel een maximum op het aantal aaneengesloten nachten dat iemand in de B&B mag verblijven van één tot twee weken.

Sluitende toeristenbelasting

Via de *Europese verordening datadeelplicht* kan op periodieke basis steekproefsgewijs worden gecheckt of aanbieders van B&B's de juiste gegevens hebben doorgegeven aan Cocensus voor het innen van de toeristenbelasting. Zo niet, dan kan de gemeente de aanbieder hierop wijzen en verzoeken alsnog de juiste gegevens over het aantal overnachtingen en personen per overnachting juist door te geven.

Verwachte effecten regulering

- Volledig inzicht in adressen, aantal, personen en aantal nachten verhuur van B&B's inclusief accommodaties die het huidige beleid ondermijnen.
- Effectieve handhaving met beperkte capaciteit:
 - platforms zijn verplicht advertenties zonder registratienummer te verwijderen;
 - door een beter inzicht in het aantal aanbieders, het type verhuur en de locaties waar verhuur plaatsvindt.
- Betere en sluitende inning van toeristenbelasting door verkregen data over verhuurde accommodaties via de datadeelplicht.
- Structurele vakantieverhuur van volledige woningen wordt teruggedrongen; mogelijk komen diverse woningen weer beschikbaar voor reguliere bewoning.

Geschatte extra benodigde capaciteit

Eenmalige implementatie werkzaamheden:

- aanpassing Huisvestingsverordening
- via mail platforms informeren over invoer registratieplicht
- communicatie alle inwoners gemeente + aparte brief B&B eigenaren
- aanpassing informatie op de website
- 5-10 werkdagen

Terugkerende periodieke werkzaamheden (bijv. op kwartaalbasis):

- data aantal overnachtingen en personen delen met Cocensus
- 0,5 dag per kwartaal door medewerker recreatie en toerisme

Geschatte extra kosten en opbrengsten:

Kosten registratiesysteem TrustTester:

- Eenmalige kosten (€1.100)
- Jaarlijkse kosten €1.320 (€110 per maand)

- Jaarlijkse Instandhoudingskosten:
 - €0,138 per DigiD +/-€ 75
 - €1.200 (€100 per maand)

Totaal eenmalig: €1.100

Jaarlijks: +/-€ 2.595

Schatting totale extra kosten vs. opbrengsten:

Eerste jaar: -€3.695*

Daaropvolgende jaar: -€2.595*

**Op basis van actuele kosten 2026*

7.3 Scenario 3: Toeristische verhuur van woningen beperkt toestaan en reguleren via registratieplicht met meldplicht en nachtcriterium

De inzet bij deze variant is om de bestaande praktijk in de gemeente, waarop nu beperkt zicht is, beter te reguleren en te verruimen. Dit houdt in: het huidige **beleid rond B&B voortzetten** en **particuliere vakantieverhuur van (een deel van) de woning beperkt toestaan** (bijv. maximaal 28 dagen per kalenderjaar). Voor regulatie en handhaving van het beleid wordt zowel een **registratieplicht** als **meldplicht** ingevoerd i.c.m. een **nachtcriterium**.

Beter reguleren via registratieplicht met meldplicht en nachtcriterium

Het huidige B&B beleid wordt voortgezet (onder voorwaarden toegestaan via vergunning). Daarnaast geeft de gemeente beperkt ruimte voor het toestaan van particuliere vakantieverhuur van woningen (niet zijnde een B&B). Inwoners worden daardoor in de gelegenheid gesteld beperkte extra inkomsten te genereren, door maximaal 28dagen per jaar (suggestie gemeente) te mogen verhuren; dit leidt deels tot legalisatie van bestaande situaties die nu niet in beeld zijn.

Registratieplicht

Aanbieders van toeristische verblijfruimten moeten bij iedere aanbieding van die woonruimte een registratienummer vermelden. Zo krijgt de gemeente inzicht in (alle) adressen waar vakantieverhuur plaatsvindt. Advertenties zonder registratienummer worden door de platforms verwijderd.

Meldplicht met nachtcriterium

Voor de vakantieverhuur van particuliere woningen wordt een meldplicht met nachtcriterium ingesteld: afzonderlijke verhuringen dienen vooraf te worden gemeld bij de gemeente en er geldt een maximum van 28 verhuurnachten per kalenderjaar. Zodra een nachtcriterium wordt overschreden kan hierop worden gewezen door de gemeente en wordt op verzoek van de gemeente de advertentie offline gehaald. Voor B&B's geldt geen nachtcriterium per kalenderjaar (verhuur is hier al ondergeschikt aan de woonfunctie).

Sluitende toeristenbelasting

Via de *Europese verordening datadeelplicht* kan op periodieke basis steekproefsgewijs worden gecheckt of aanbieders van B&B's de juiste gegevens hebben doorgegeven aan Cocensus voor het innen van de toeristenbelasting. Zo niet, dan kan de gemeente de aanbieder hierop wijzen en verzoeken alsnog de juiste gegevens over het aantal overnachtingen en personen per overnachting juist door te geven.

Verwachte effecten regulering

- Volledig inzicht in adressen, aantal, personen en aantal nachten toeristische verhuur van woningen en bedrijfsmatige B&B's.
- Effectieve handhaving, maar ook meer capaciteit nodig:

- o door een beter inzicht in het aantal aanbieders, het type verhuur en de locaties waar verhuur plaatsvindt.
 - o structurele vakantieverhuur wordt beperkt tot incidentele verhuur via de meldplicht met nachtcriterium; dit kan woningen terugbrengen in de reguliere woonvoorraad. Maar er moet wel actief op gecontroleerd en gehandhaafd worden.
- Betere en sluitende inning van toeristenbelasting door verkregen data over verhuurde accommodaties via de datadeelplicht.
- Mogelijkheid voor inwoners om op beperkte schaal extra inkomsten te genereren via particuliere vakantieverhuur.

Geschatte extra benodigde capaciteit:

Eenmalige implementatie werkzaamheden:

- aanpassing Huisvestingsverordening
- via mail platforms informeren over invoer registratieplicht
- communicatie alle inwoners gemeente + aparte brief B&B eigenaren
- aanpassing informatie op de website
- 10-15 werkdagen

Terugkerende periodieke werkzaamheden (bijv. op kwartaalbasis):

- controleren data Europese verordening datadeelplicht
- bijhouden meldingen in systeem
- mailen accommodaties zonder registratienummer
- data aantal overnachtingen en personen delen met Cocensus
- 1,5 dag per kwartaal door medewerker recreatie en toerisme en medewerker juridische zaken

Geschatte extra kosten en opbrengsten:

Kosten Registratiesysteem TrustTester (RVV):

- Eenmalige aansluitingskosten: €1.100
- Jaarlijkse kosten €1.320 (€110 per maand)
- Jaarlijkse Instandhoudingskosten:
 - o €0,138 per DigiD +/-€ 75

Kosten Meldsysteem TrustTester:

- Eenmalige aansluitingskosten: €1.100
- Gebruikskosten: €660 (€55 per maand, 50% maandelijks RVV kosten)

Totaal eenmalig: €2.200*

Jaarlijks: +/-€ 3.255*

**Op basis van actuele kosten 2026*

Inkomsten schatting op basis rapport Airbnb Monitor uit 2024 (zie B2): 32 woningen x 28 nachten x 2 personen x €4,10 = € 7.347,20 per jaar.

Schatting totale extra kosten vs. opbrengsten:

Eerste jaar*: € 7.347,20 opbrengsten - €5.455 kosten = + € 1.892,20

Daaropvolgende jaar*: € 7.347,20 opbrengsten - €3.255 kosten = + € 4.092,20

* Inkomsten op basis van 28 nachten criterium

Bijlagen

- B2. Factsheet ontwikkeling Airbnb Wormerland
- B3. Airbnb Monitor Noord Holland 2026
- B4. Advies vakantieverhuur gemeente Wormerland DEF
- B5. Beleidsnota bed & breakfast Wormerland