



Advies vakantieverhuur gemeente Wormerland



28 oktober 2025

Rapport
Gemeente Wormerland

Classificatie
Intern gebruik

Projectnummer
P0048122

Samenvatting

Dit adviesrapport biedt de gemeente Wormerland een feitelijke onderbouwing en een afwegingskader voor het formuleren van beleid rondom particuliere vakantieverhuur. Het doel is om de beschikbare informatie, wettelijke instrumenten en beleidsopties overzichtelijk te presenteren, zodat de gemeente een weloverwogen besluit kan nemen.

Opbouw van dit rapport

Het rapport is opgebouwd in enkele logische stappen waarmee de gemeente handvatten krijgt om een gefundeerde keuze te maken over haar aanpak en de manier waarop instrumenten uit de Wet toeristische verhuur van woonruimte hierbij kunnen worden ingezet.

Hoofdstuk 2 beschrijft de adviesvraag en de wijze waarop het onderzoek is aangepakt. Voor een praktische afweging is er naast beleidsonderzoek voor gekozen om ook vier gemeenten te bevragen over hun ervaringen met dit onderwerp.

In hoofdstuk 3 analyseren we het wettelijk kader met betrekking tot vakantieverhuur van woonruimte. De 'Wet toeristische verhuur van woonruimte' biedt gemeenten specifieke instrumenten voor regulering: een registratieplicht voor inzicht, een meldplicht voor het handhaven van een maximaal aantal nachten, en een vergunningplicht voor actieve sturing. Een aanstaande EU-verordening zal vanaf 2026 de informatiepositie van gemeenten die een registratieplicht hanteren verder versterken.

In hoofdstuk 4 wordt op een rijtje gezet wat bekend is over de feitelijke situatie en het beleid van de gemeente. De gemeente Wormerland opereert in een regio (MRA) met een groeiende toeristische sector en een hoge druk op de woningmarkt. Uit data blijkt dat, ondanks gemeentelijk beleid dat verhuur van volledige woningen niet toestaat, er in 2022 33 woningen structureel werden verhuurd (gemiddeld 151 nachten per woning per jaar). Er is sprake van enige discrepantie tussen beleid en praktijk, met mogelijke gevolgen voor de woningvoorraad en de leefbaarheid.

In hoofdstuk 5 beschrijven we het praktijkonderzoek bij vier gemeenten die al ervaring hebben opgedaan. De interviews met deze vier gemeenten laten zien dat het invoeren van een registratie- en/of meldplicht als effectief wordt ervaren. De voornaamste resultaten zijn een sterk verbeterd inzicht in de omvang van vakantieverhuur, betere mogelijkheden voor handhaving en een solidere basis voor het innen van toeristenbelasting. De implementatie wordt ondersteund door gespecialiseerde ICT-systemen en de administratieve last wordt als beheersbaar ervaren.

In hoofdstuk 6 presenteren we verschillende beleidsopties met bijbehorende overwegingen. Hier komen de lijnen uit de vorige hoofdstukken bij elkaar in de presentatie van drie varianten, elk met eigen kenmerken en consequenties, om het gemeentebestuur in staat te stellen een eigen afweging te maken.

- Variant 1: De huidige situatie voortzetten

Inhoud: geen nieuwe maatregelen invoeren en handhaven op basis van de huidige bestemmingsplannen/omgevingsplan.

Overwegingen: deze aanpak vergt geen nieuwe investeringen. De gemeente houdt echter beperkt zicht op de verhuuractiviteiten, handhaving blijft een complex en langdurig proces per individueel geval, en de onttrekking van woningen aan de woningmarkt blijft een risico.

- Variant 2: Toeristische verhuur alleen in B&B's

Inhoud: het bestaande beleid strikt uitvoeren door de inzet van een registratie- en een vergunningplicht, waarbij verhuur van volledige woningen niet wordt toegestaan.

Overwegingen: dit creëert een zeer duidelijke en handhaafbare situatie die de woonfunctie maximaal beschermt. Het sluit echter een vorm van toerisme uit en biedt inwoners niet de mogelijkheid om hun woning bij afwezigheid incidenteel te verhuren.

- Variant 3: Toeristische verhuur beperkt toestaan en reguleren

Inhoud: naast B&B's ook de verhuur van volledige woningen toestaan voor een vastgesteld maximum aantal nachten per jaar (bijv. 28), gereguleerd via een registratie- en meldplicht.

Overwegingen: deze variant zoekt de balans tussen het beschermen van de woningvoorraad en het bieden van ruimte voor kleinschalig toerisme. Het legaliseert incidentele verhuur onder strikte voorwaarden en maakt effectieve controle en handhaving mogelijk.

Vervolg: keuze aan de gemeente

Het rapport legt deze drie opties ter overweging voor. De volgende stap is aan het gemeentebestuur om op basis van de gepresenteerde feiten, de lokale context en de politieke ambities een keuze te maken. Afhankelijk van de gekozen beleidsrichting kunnen vervolgstappen worden gezet, zoals het aanpassen van de Huisvestingsverordening en de selectie van een ICT-systeem.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Adviesvraag regulering vakantieverhuur	1
Hoofdstuk 2 Regelgeving rond vakantieverhuur	3
2.1 Bestemmingsplannen en omgevingsplan	3
2.2 Huisvestingsverordening; Wet toeristische verhuur van woonruimte	4
2.3 Europese verordening datadeelplicht kortetermijnverhuur	8
Hoofdstuk 3 Huidige situatie en beleid gemeente Wormerland	11
3.1 Wonen in Wormerland: druk op de woningmarkt	11
3.2 Vakantieverhuur in Wormerland	11
3.3 Huidig beleid en regelgeving toeristische verhuur in Wormerland	12
3.4 Discrepancie tussen beleid en praktijk	14
Hoofdstuk 4 Onderzoek vergelijkbare gemeenten	15
4.1 Interviews vier vergelijkbare gemeenten	15
4.2 Uitkomsten interviews	15
4.3 Ondersteunende ict-systemen, kosten en mogelijkheden	19
Hoofdstuk 5 Varianten en advies	21
5.1 Verschillende mogelijkheden	21
5.2 Advies toeristische verhuur van woonruimte	24
Bijlage Tabel interviews	27

Hoofdstuk 1 | Adviesvraag regulering vakantieverhuur

In de gemeente Wormerland is – net als in veel andere gemeenten – sprake van vakantieverhuur in woningen. Het is niet exact bekend op welke schaal dit voorkomt. Sinds april 2021 hebben gemeenten extra mogelijkheden om vakantieverhuur te sturen (Wet toeristische verhuur van woonruimte). De gemeente Wormerland wil graag inzicht in de mogelijkheden en de praktische consequenties (baten en lasten, benodigde capaciteit) om mede op basis daarvan een afweging te maken over het gewenste beleid en de maatregelen op dit terrein.

De groei van toerisme in de MRA en de beleidskeuzes voor de gemeente Wormerland

In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is een duidelijke groei van het toerisme zichtbaar, en deze trend lijkt zich voort te zetten. Onderzoek door de MRA ('Ontwikkelperspectief recreatie en toerisme MRA', 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. Vooral de toename van particuliere vakantieverhuur kan leiden tot diverse problemen, zoals klachten over overlast van bewoners, gemiste inkomsten uit toeristenbelasting en het verdwijnen van woningen uit de reguliere woningmarkt. Om deze redenen nemen steeds meer gemeenten in de MRA maatregelen om controle te krijgen over particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld door een registratieplicht, meldplicht en/of vergunningsplicht in te voeren. Gezien het strengere beleid van omliggende gemeenten met betrekking tot het aanbieden van woonruimte voor toeristisch verblijf, rijst de vraag hoe de gemeente Wormerland haar eigen beleid op dit vlak zou willen herzien.

De 'Wet toeristische verhuur van woonruimte' voorziet in de mogelijkheid om een registratieplicht, meldplicht en/of een vergunningplicht in te voeren. Dit is echter geen verplichting. Gemeenten hebben zelf de keuze of ze van de wettelijke mogelijkheden gebruik willen maken.

Onderzoeksaanpak en advies

De groei van toerisme in de MRA en de daarmee samenhangende uitdagingen op het gebied van particuliere vakantieverhuur roept de vraag op hoe de gemeente Wormerland hierop moet reageren. Gezien de verschillende beleidsopties en instrumenten die beschikbaar zijn, is een doordachte aanpak essentieel.

In dit adviesrapport worden de mogelijkheden voor Wormerland in beeld gebracht. Daarvoor is een onderzoek uitgevoerd bestaande uit de volgende drie stappen:

1. bureauonderzoek, bestaande uit het inventariseren van het huidige beleid van de gemeente Wormerland met betrekking tot particuliere vakantieverhuur en het verkennen van de mogelijke instrumenten die vallen onder de 'Wet toeristische verhuur van woonruimte';

2. onderzoek naar de uitvoeringspraktijk bij vier andere, kleinere gemeenten (twee binnen de regio en twee daarbuiten) die we interviewen over hun werkwijze bij regulering van vakantieverhuur, over hun ervaringen met de instrumenten (registratieplicht, meldplicht en/of vergunningsplicht) en de resultaten van de gekozen aanpak;
3. advies toegespitst op de situatie in de gemeente Wormerland. Op basis van de uitkomsten van de interviews en de beschikbare informatie over vakantieverhuur in de gemeente zelf adviseren we over de mogelijke beleidskeuzes en de inzet van bijbehorende instrumenten.

De gemeente Wormerland kan naar aanleiding van dit advies/onderzoek een keuze maken over of en hoe de beschikbare instrumenten worden ingezet voor regulering en sturing van vakantieverhuur in woningen in de gemeente.

Hoofdstuk 2 | Regelgeving rond vakantieverhuur

De regelgeving en beschikbare instrumenten met betrekking tot toeristische verhuur van woonruimte worden in dit hoofdstuk kort samengevat. In de basis zijn er twee manieren waarop gemeenten de toeristische verhuur van zelfstandige woningen kunnen reguleren:

- a. in de ruimtelijke ordening, door bepalingen op te nemen in het omgevingsplan of – voorheen – in de bestemmingsplannen binnen de gemeente;
- b. via huisvestingsregels, opgenomen in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

2.1 Bestemmingsplannen en omgevingsplan

In (tot voor kort) bestemmingsplannen wordt voor gebieden in de gemeente vastgelegd welk gebruik van terreinen en gebouwen is toegestaan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt dit overgenomen door/in het gemeentelijke omgevingsplan.

Geen algeheel verbod op toeristische verhuur van woningen

Bestemmingsplannen geven aan welke bestemming gronden in de gemeente hebben, waar wel of niet gebouwd mag worden en welk gebruik van terreinen en gebouwen is toegestaan. In de vastgestelde bestemmingsplannen is doorgaans aangegeven waar en onder welke voorwaarden de bestemming 'Wonen' is toegestaan. Daarbij wordt ook bepaald wat onder 'Wonen' wordt verstaan. Doorgaans is vastgelegd dat woningen bedoeld zijn als huisvesting voor één huishouden, met daarbij bepalingen over welk ander gebruik – al dan niet na aanvragen van een vergunning of ontheffing – ook wordt toegelaten.

Toeristische verhuur van woningen verbieden in de gehele gemeente is vrijwel nooit aan de orde. Dit wordt als (te) vergaande inbreuk op het eigendomsrecht en het vrije verkeer van diensten beschouwd. Alleen in uitzonderlijke omstandigheden wordt dit als een gerechtvaardigde maatregel gezien.

Het is wel mogelijk en toegestaan om toeristische verhuur van woningen te reguleren. De gemeente kan gebieden binnen de gemeente aanwijzen waar voor toeristische verhuur van woonruimte een vergunning moet worden aangevraagd. Hierbij kan – als het op basis van de lokale omstandigheden noodzakelijk is – bijvoorbeeld een maximum aantal vergunningen worden vastgesteld dat in een bepaald gebied mag worden afgegeven,¹ en aan welke voorwaarden bij toeristische verhuur voldaan moet worden, bijvoorbeeld een maximaal aantal kamers, het voorkomen van overlast en/of het zorgen voor voldoende parkeerruimte.

Dergelijke bepalingen kunnen worden vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente of zijn wellicht eerder opgenomen in afzonderlijke bestemmingsplannen binnen haar gebied.

¹ Bron: [Veelgestelde vragen toeristische verhuur | Toeristische verhuur | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

2.2 Huisvestingsverordening; Wet toeristische verhuur van woonruimte

In de gemeentelijke Huisvestingsverordening kunnen uiteenlopende regels worden opgenomen om het gebruik van woningen in de gemeente te reguleren. De bekendste voorbeelden zijn regels over de verhuur van sociale huurwoningen en het toekennen van urgentie aan huishoudens die hiervoor met spoed in aanmerking kunnen komen.

Daarnaast zijn er ook regels mogelijk die ervoor zorgen dat het aantal woningen in de gemeente op peil blijft – bijvoorbeeld het tegengaan van splitsing of onttrekking van woningen – of dat (betaalbare) koopwoningen niet worden opgekocht voor de (dure) verhuur – de zogenaamde ‘opkoopbescherming’.

Met ingang van april 2021 is de ‘Wet toeristische verhuur van woonruimte’ van kracht. Deze wet biedt gemeenten verschillende instrumenten om toeristische verhuur van woningen te reguleren en zo nodig tegen te gaan. Daarbij moet de gemeente motiveren waarom zij deze middelen inzet: vanwege schaarste van woningen voor ‘reguliere’ bewoning en/of in het belang van de leefbaarheid in bepaalde gebieden binnen de gemeente.

Reguleren van toeristische verhuur van woningen

De ‘Wet toeristische verhuur van woonruimte’ biedt gemeenten de mogelijkheid om maatregelen te nemen om toeristische verhuur te reguleren via de gemeentelijke Huisvestingsverordening.

Als definitie van toeristische verhuur geldt hierbij: *in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen.*

In de praktijk worden twee soorten van toeristische verhuur onderscheiden:

- a. Bed-and-breakfast: bij een B&B worden in een deel van de woning één of meerdere kamers verhuurd door de vaste bewoner van de woning, die zelf ook in de woning woont.
- b. Verhuur hele woning: de hele zelfstandige woning wordt verhuurd aan de tijdelijke gebruikers. Er is – op het moment van de verhuur – geen ‘vaste’ bewoner in de woning aanwezig.

Bij een B&B is dus sprake van een ‘hoofdfunctie’ als zelfstandige woning; de vakantieverhuur is hieraan ondergeschikt. Bij verhuur van de hele woning is niet op voorhand duidelijk of de woning – in andere delen van het jaar – als reguliere woning van een huishouden in gebruik is.

De ‘Wet toeristische verhuur van woonruimte’ geeft de gemeente mogelijkheden op het vlak van registratie van adressen waar vakantieverhuur plaatsvindt, meldingen van de perioden waarin de woonruimte verhuurd wordt en het instellen van een vergunningsstelsel voor vakantieverhuur.

Registratieplicht

Als een gemeente de registratieplicht invoert, zijn inwoners die een B&B willen starten of hun woning voor vakantieverhuur aan willen bieden, verplicht dit eenmalig te registreren bij de gemeente. De gemeente krijgt op die manier inzage in wie de woonruimte verhuurt, welk adres dit betreft en om wat voor soort vakantieverhuur het gaat.

In de wet is geregeld dat de eenmalige registratie laagdrempelig, begrijpelijk, kosteloos en digitaal moet worden ingericht, met een beperkte gegevensverwerking zodat de privacy van de aanbieder – ten opzichte van derden – voldoende wordt geborgd.

Na het registreren wordt een registratienummer verstrekt; het is voor de eigenaar van de woning verplicht dit registratienummer te vermelden bij iedere aanbieding van de woonruimte voor toeristische verhuur. Dit geldt ook voor het aanbieden op alle online platforms zoals [Booking.com](https://www.booking.com) en Airbnb. Zonder registratienummer is het plaatsen van een advertentie niet toegestaan.

Het doel van de wet is het tegengaan van de ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte. Bij de praktische uitwerking van de wet² is dit verder toegelicht:

- Door de eenmalige registratieplicht wordt de informatiepositie van de gemeente verbeterd, waardoor een gerichte en effectievere handhaving mogelijk is. De gemeente heeft op deze manier informatie over waar vakantieverhuur plaatsvindt en wie de aanbieder van de woonruimte is. Als blijkt dat de woonruimte die wordt aangeboden niet voldoet aan de eisen die worden gesteld aan de woonruimte als er logiesverstrekking plaatsvindt, kan de gemeente handhavend optreden op basis van de desbetreffende regelgeving.
- Als blijkt dat bij bepaalde advertenties geen registratienummer is opgenomen, terwijl in de huisvestingsverordening is bepaald dat een registratienummer moet worden vermeld bij iedere aanbieding van woonruimte voor toeristische verhuur, dan kan de gemeente inlichtingen en medewerking vorderen van het platform waarop de woonruimte wordt aangeboden op grond van respectievelijk artikel 5:17 en 5:20 van de Algemene wet bestuursrecht.

Meldplicht

Als een gemeente de registratieplicht voor toeristische verhuur gaat instellen (of al eerder heeft ingesteld), dan kan ze er aanvullend ook voor kiezen de toeristische verhuur te beperken tot een maximaal aantal nachten per jaar, door middel van een 'nachtencriterium'. De gemeente moet voldoende onderbouwen waarom het nodig is om een maximum aan het aantal nachten te stellen en waarom dit specifieke aantal nachten gekozen is. Zo nodig kan dit maximum verschillend zijn voor diverse categorieën van woonruimte, soorten van vakantieverhuur en/of in bepaalde gebieden binnen de gemeente.

² Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte; [Staatsblad 2020, 565 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

Hierbij kan de gemeente via de verordening een meldplicht per verhuring instellen. De meldplicht is bedoeld om het gestelde nachtcriterium te handhaven. Bij het invoeren van de meldplicht zijn verhuurders verplicht bij iedere toeristische verhuur van de woonruimte vooraf een melding te maken bij de gemeente. Hierdoor krijgt de gemeente inzicht in wanneer de woonruimte verhuurd wordt en kan ze dus eenvoudig controleren of het maximale aantal nachten wordt overschreden.

Als het maximale aantal overnachtingen volgens het nachtcriterium is bereikt, kan de gemeente op basis van de wet aan de online platforms verzoeken om advertenties voor de betreffende woonruimte voor de rest van het jaar op 'niet boekbaar' te zetten.

Vergunningplicht

Ten slotte is er nog de wettelijke mogelijkheid om een vergunningplicht in te stellen. Ook de vergunningplicht kan alleen worden ingesteld als de gemeente ook de registratieplicht toepast. (Combinatie met de meldplicht en het nachtcriterium kan, maar is geen verplichting.)

Bij de vergunningplicht moeten verhuurders een vergunning aanvragen bij het gemeentebestuur als zij woonruimten beschikbaar stellen om te verhuren voor toeristische doeleinden.

De gemeente kan in de huisvestingsverordening gevallen aanwijzen waarvoor een vrijstelling geldt of waarin een ontheffing kan worden verleend van de vergunningplicht. Aan een vrijstelling of ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. De gemeente kan ook bepalen dat een vergunning wordt afgegeven voor een in de verordening aangegeven termijn.

Het doel van de vergunningplicht is om het aantal woningen waarin vakantieverhuur plaatsvindt te kunnen reguleren: als de gemeente geen vergunning geeft, is toeristische verhuur niet toegestaan. Of de gemeente kan bij bepaalde soorten van verhuur specifieke voorwaarden stellen.

Bij de registratieplicht is geen sprake van het beperken van vakantieverhuur en de meldplicht is alleen van invloed op het aantal overnachtingen per verhuurde woning. Alleen via een vergunningplicht kan de gemeente de hoeveelheid en locaties voor vakantieverhuur sturen of beperken.

De vergunningplicht kan dus worden ingezet als de registratie- en meldplicht niet voldoende effectief zijn. Het is hierbij bijvoorbeeld mogelijk om waar nodig een maximaal aantal vergunningen vast te stellen per gebied, of om toeristische verhuur van bepaalde categorieën woonruimte niet toe te staan.

Nut en noodzaak onderbouwen

Door middel van de instrumenten uit de Wet toeristische verhuur van woonruimte kunnen gemeenten meer grip krijgen op het voorkomen van vakantieverhuur. Registratieplicht en meldplicht maken het vooral mogelijk om de handhaving van regelgeving te verbeteren. Door invoering van de vergunningplicht kan ook een eventueel te veel aan vakantieverhuur en verdringing van de woonfunctie worden tegengegaan.

Als gebruik wordt gemaakt van de instrumenten van de Wet toeristische verhuur van woonruimte, moet de gemeente het nut en de noodzaak hiervan voldoende onderbouwen. Daarvoor moet de gemeente aannemelijk maken dat deze regels noodzakelijk en geschikt zijn. Dit kan onderbouwd worden op basis van twee gronden:

- a. De toeristische verhuur van woonruimte leidt tot (verdere) schaarste aan woningen voor reguliere woningzoekenden in de gemeente.
- b. De toeristische verhuur van woonruimte leidt tot aantasting van de leefbaarheid van de woonomgeving.

De vereisten voor de onderbouwing hangen samen met de keuze van maatregelen en de moeite of beperkingen die daardoor worden opgelegd aan inwoners c.q. verhuurders van vakantieverblijven.

Door de registratieplicht worden slechts minimale beperkingen opgelegd aan de verhuurders: zij hoeven zich slechts eenmalig digitaal te registreren en het registratienummer te vermelden bij aanbiedingen van het vakantieverblijf. Daarom volstaat een relatief eenvoudige onderbouwing. Het argument dat de gemeente inzicht wil krijgen in een onzichtbare markt voor effectief toezicht en belastingheffing is doorgaans al voldoende.

De meldplicht gekoppeld aan het nachtcriterium vraagt wat meer onderbouwing. De gemeente zal aannemelijk moeten maken waarom een maximaal aantal nachten wordt gehanteerd. Doorgaans gaat deze redenering uit van het principe dat woonruimte in hoofdzaak als reguliere woning voor één huishouden beschikbaar moet blijven. Verhuur wordt voor een beperkt aantal nachten toegestaan, bijvoorbeeld tijdens vakantie van de bewoner.

Bij de vergunningplicht is een zwaardere onderbouwing noodzakelijk. Daarbij moet de gemeente motiveren waarom zij deze middelen inzet: vanwege schaarste van woningen voor 'reguliere' bewoning en/of in het belang van de leefbaarheid in bepaalde gebieden binnen de gemeente. Schaarste kan worden onderbouwd met woningmarktonderzoek zoals in het kader van het opstellen van de woonvisie/het volkshuisvestingsplan gebruikelijk is. Daaruit komt naar voren in hoeverre er in de gemeente sprake is van schaarste op de woningmarkt; en dat de gemeente daarom maatregelen neemt ter beperking van toeristische verhuur. Ook aantasting van de leefbaarheid in bepaalde gebieden kan daarbij een argument zijn.

Toezicht en handhaving

Door gebruik van de registratieplicht wordt voor de gemeente het toezicht op toeristische verhuur van woonruimte aanmerkelijk vereenvoudigd. Met de grote platforms zijn afspraken gemaakt dat aanbiedingen zonder registratienummer niet geplaatst worden. Aanbieders die elders adverteren zonder registratienummer zijn in overtreding.

Voor handhaving kan de gemeente gebruikmaken van boetebepalingen die deel uitmaken van de Huisvestingsverordening. Als vakantieverhuur zonder registratie plaatsvindt en/of – indien van toepassing – zonder vergunning of meer dan volgens het nachtcriterium is toegestaan, dan 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.

Over de toegestane hoogte van bestuurlijke boetes is uit jurisprudentie meer duidelijkheid ontstaan. Hoge boetes hebben (mede) als doel om illegale vakantieverhuur te voorkomen. De bedragen dienen echter wel in verhouding te staan tot de ernst van de overtreding. De gemeente Amsterdam heeft haar eerder vastgestelde, zeer hoge boetebepaling daarom moeten aanpassen naar verschillende bedragen voor verschillende overtredingen. In het onderstaande overzicht staan de boetes die na deze aanpassing worden gehanteerd.

Tabel 1: Voorbeeld: boetebepalingen gemeente Amsterdam

Soort overtreding	Beschrijving	Boetebedrag
1. Overtreden administratieve regels	Het niet naleven van de basisvoorwaarden, zoals het niet hebben van een registratienummer of het niet melden van een verhuurperiode.	€3.000
2. Overschrijden van de regels	Het verhuren voor meer dan de toegestane dertig nachten per jaar.	€6.000
3. Illegale vakantieverhuur/woningonttrekking	Dit is de zwaarste categorie. Het betreft situaties waarbij een woning feitelijk als hotel wordt gebruikt, bijvoorbeeld: • verhuur van een woning waar de verhuurder niet zelf woont (geen hoofdverblijf); • verhuur van een sociale huurwoning.	€22.500

NB Bij herhaling van een zware overtreding (categorie 3) binnen vijf jaar, wordt de boete aanzienlijk verhoogd naar €34.000.

2.3 Europese verordening datadeelplicht kortetermijnverhuur

Vanaf mei 2026 introduceert de Europese Unie een nieuwe verordening die de regels voor de kortetermijnverhuur van woonruimte harmoniseert. Deze verordening heeft gevolgen voor gemeenten die een registratieplicht hebben ingesteld op basis van de Wet toeristische verhuur van woonruimte. Voor gemeenten die dat nog niet hebben gedaan, zijn de effecten gering.

Gemeenten met een registratieplicht: stroomlijning en meer data

Voor gemeenten die al een registratieplicht voor toeristische verhuur hanteren, bouwt de Europese verordening voort op het bestaande systeem. De kern van hun huidige aanpak, de registratieplicht, blijft overeind, maar wordt verder gestroomlijnd en versterkt. De belangrijkste veranderingen zijn:

- Uniform registratieproces: de verordening stelt een uniform en laagdrempelig registratieproces in voor verhuurders in de hele EU. Dit zorgt voor meer duidelijkheid en consistentie, ook voor de verhuurplatforms.
- Verbeterde data-uitwisseling: een cruciale vernieuwing is de verplichte data-uitwisseling door online platforms zoals Airbnb en [Booking.com](https://www.booking.com). Zij moeten via een centraal digitaal punt (een 'Single Digital Entry Point') maandelijks gegevens delen met de overheid. Dit omvat onder meer het aantal verhuurde nachten en het aantal gasten. Deze data geven gemeenten veel gedetailleerder inzicht in de verhuuractiviteiten, wat essentieel is voor effectieve handhaving en beleidsvorming.
- Versterkte rol voor platforms: platforms krijgen een actievere rol in het waarborgen van de naleving. Ze moeten niet alleen controleren of een registratienummer wordt vermeld in een advertentie, maar worden ook verplicht om steekproefsgewijs de juistheid van de verstrekte informatie te controleren.

Voor deze gemeenten betekent de verordening dus vooral een efficiëntieslag en een verrijking van hun informatiepositie, wat de handhaving van bijvoorbeeld een maximaal aantal verhuurnachten per jaar vereenvoudigt. De informatie kan en mag ook benut worden voor betere inning van de toeristenbelasting.

Gemeenten zonder registratieplicht: geen gevolgen, ook geen informatie

Voor gemeenten die tot nu toe nog geen lokaal beleid voor toeristische verhuur met een registratieplicht hebben ingevoerd, heeft de Europese verordening beperkte gevolgen. Vanaf mei 2026 is de situatie als volgt:

- Wel of niet automatische registratieplicht: de Europese verordening introduceert in feite een registratieplicht voor alle verhuurders van kortetermijn-accommodaties. Dit betekent dat ook in gemeenten zonder eigen verordening, verhuurders zich moeten registreren in het landelijke systeem en een registratienummer moeten invoeren in hun advertenties. De uitwerking in de Huisvestingswet gaat echter vooralsnog uit van een koppeling aan de registratieplicht, ingevoerd door de gemeente.
- Geen toegang tot data: deze gemeenten zonder registratieplicht krijgen, in tegenstelling tot de gemeenten die wel registratieplicht hebben ingevoerd, geen toegang tot de data die de platforms via het centrale digitale punt aanleveren. Om de beschikking te krijgen over deze informatie is dus vereist dat de gemeente ten minste de registratieplicht invoert.
- Handhaving en toezicht: een gemeente zonder lokale registratieplicht blijft dus 'blind' en krijgt nog geen toegang tot de platformdata. Handhaving en toezicht worden niet gefaciliteerd; zowel voor tegengaan van onbedoelde toeristische verhuur van woonruimte als voor het innen van toeristenbelasting moet de gemeente het (blijven) doen met de huidige, beperkte middelen.

Kortom, de Europese verordening creëert een basisniveau van regulering en informatievoorziening in de hele EU, waarop Nederlandse gemeenten kunnen aansluiten. Gemeenten die registratieplicht voor toeristische verhuur instellen, krijgen daarmee beschikking over de uitgebreide data vanuit de verhuurplatforms.

Europese verordening geeft meer inzicht, maar geen sturing

De invoering van de Europese verordening wordt praktisch uitgewerkt in een beperkte aanpassing van de Wet en het Besluit toeristische verhuur van woningen.³ Deze wetswijziging is nog in voorbereiding.

Op basis van de Europese verordening dienen platforms maandelijks verhuurdata – via een centraal punt (SDEP) – aan te leveren. Gemeenten die registratieplicht hebben ingevoerd, kunnen in deze data zien op welke datum de woning daadwerkelijk verhuurd is, het aantal gasten en het land van herkomst. Deze informatie mag gebruikt worden voor behoud van de woningvoorraad, handhaving op het gebied van veiligheid (aantal personen, brandveiligheid) en inning van toeristenbelasting.

³ [Wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de uitvoer van de verordening kortetermijnverhuur](#)

De EU-verordening regelt niets op het vlak van sturing of toezicht. Als een gemeente toeristische verhuur wil reguleren, moet zij zelf registratieplicht invoeren, eventueel een nachtcriterium instellen en een meldplicht, en zelf afwegen of een vergunningplicht noodzakelijk is. Ook handhaving, via bestuurlijke boetes, dient de gemeente zelf te organiseren in haar huisvestingsverordening.

De Europese verordening verplicht gemeenten niet tot het invoeren van een registratieplicht. Als de gemeente de mogelijkheden van de EU-verordening wil kunnen benutten, dan is wel minimaal de invoering van de registratieplicht vereist.

Hoofdstuk 3 | Huidige situatie en beleid gemeente Wormerland

Om de noodzaak voor regulering van toeristische verhuur te bepalen, is het van belang de huidige situatie in de gemeente Wormerland te analyseren. Dit hoofdstuk schetst de context van de lokale woningmarkt, de omvang van vakantieverhuur en het vigerende gemeentelijke beleid.

3.1 Wonen in Wormerland: druk op de woningmarkt

Wormerland is een kleine gemeente met 16.421 inwoners en een woningvoorraad van 7.171 woningen (CBS, januari 2025). Door haar ligging binnen de invloedssfeer van Amsterdam en Zaanstad, ervaart de gemeente een aanzienlijke druk op de woningmarkt. Net als in de rest van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is er een tekort aan betaalbare woningen, wat het voor starters en middeninkomensgroepen lastig maakt om een geschikte koop- of huurwoning te vinden.

Deze problematiek is eerder gebleken uit onderzoek naar instrumenten voor de koopwoningmarkt, uitgewerkt in het adviesrapport 'Advies instrumenten koopwoningmarkt Wormerland' door BMC.

In 2025 stelt de gemeente Wormerland een nieuwe woonvisie/volkshuisvestingsprogramma vast, waarvoor recent woningmarktonderzoek is uitgevoerd. De onderbouwing die hieruit volgt voor het actualiseren van de huisvestingsverordening zal tevens kunnen dienen als motivatie voor de inzet van de instrumenten in de 'Wet toeristische verhuur van woonruimte' met betrekking tot vakantieverhuur.

3.2 Vakantieverhuur in Wormerland

Uit informatie aangeleverd door Airbnb⁴ blijkt dat de gemeente Wormerland een van de gemeenten in Noord-Holland is met in absolute zin een laag aantal actieve aanbieders van vakantiewoningen; in totaal gaat het om 36 accommodaties in 2022.

Daarbij valt op:

- Type verhuur: het overgrote deel van het aanbod betreft de verhuur van volledige woningen (33 van de 36 accommodaties).
- Intensiteit: juist deze woningen worden zeer intensief verhuurd. Met een gemiddelde van 151 nachten per jaar ligt dit ver boven het provinciaal gemiddelde van 94 nachten. Dit duidt niet op incidentele verhuur, maar op een structureel, bedrijfsmatig karakter.
- Prijsniveau: in Wormerland ligt de gemiddelde prijs per nacht rond de €155. Dit is iets onder het provinciale gemiddelde à €163 per nacht (exclusief Amsterdam)⁵.

⁴ Bron: Factsheet ontwikkeling Airbnb Wormerland

⁵ [Airbnb Monitor Noord-Holland](#), Editie 2 – Ontwikkeling van vraag en aanbod tot en met december 2022 (dec. 2023)

Tabel 2: Cijfers Airbnb in Wormerland

Jaar	Type	Actieve accommodaties	Gemiddeld aantal nachten per accommodatie	Aantal gereserveerde nachten
2022	Kamer (B&B)	3	99 nachten	296
	Hele woning	33	151 nachten	4.970
Totaal		36	146 nachten	5.266

De cijfers vanuit Airbnb laten zien dat een beperkt aantal woningen vrijwel permanent aan de reguliere woningvoorraad wordt onttrokken voor toeristische verhuur. Overigens geeft dit overzicht nog geen compleet beeld; ook via andere platforms wordt vakantieverblijf aangeboden en verhuurd. Een totaaloverzicht is niet beschikbaar.

3.3 Huidig beleid en regelgeving toeristische verhuur in Wormerland

De gemeente Wormerland heeft een aantal zaken geregeld rond de toeristische verhuur van woningen, maar het totaalbeeld is niet helder. In deze paragraaf zetten we het bestaande beleid en vigerende regelgeving kort op een rij.

Huidige aanpak: geen specifiek beleid, wel toeristenbelasting

De gemeente Wormerland maakt tot nu toe geen gebruik van de instrumenten uit de Wet toeristische verhuur van woonruimte en heeft dus geen maatregelen voor particuliere vakantieverhuur opgenomen in de huisvestingsverordening. De reden hiervoor was de aanname dat er in de gemeente geen sprake is van ernstige overlast of een aanzienlijke onttrekking van woningen aan de woningvoorraad. Ook had de gemeente de indruk dat het mogelijke 'waterbedeffect' op Wormerland door maatregelen in de regiogemeenten niet groot zou zijn.

Wel heeft de gemeente Wormerland een toeristenbelasting ingesteld. Het tarief voor 2025 bedraagt €4,00 per persoon per nacht.⁶

De basis: bestemmingsplannen en de definitie van 'Wonen'

De gemeente geeft aan dat het verhuren van de gehele woning voor vakantieverhuur niet is toegestaan binnen de huidige beleidsregels en planologie. In de bestemmingsplannen is vastgelegd dat zelfstandige woningen gebruikt dienen te worden voor reguliere bewoning door één huishouden. Particuliere vakantieverhuur wordt hierin niet expliciet benoemd of gereguleerd.

⁶ Verordening op de heffing en de invordering van de toeristenbelasting 2025 [zie: [Gemeentebblad](#)]

De vigerende bestemmingsplannen (o.a. 'Oostknollendam, Jisp en Neck' (2007), 'Wormer en Lint' (2017) en 'Landelijk Gebied Wormerland' (2024)) vormen de huidige planologische basis. Deze plannen definiëren 'Wonen' als de huisvesting van één duurzaam huishouden in een woning.

In de bestemmingsplannen worden dezelfde beschrijvingen/definities aangehouden, namelijk:

- *Wonen: het huisvesten in een woning, woonark of woonschip van één afzonderlijk huishouden.*
- *Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.*
- *Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamergewijze verhuur wordt daaronder niet begrepen);*

In de bestemmingsplannen is daarmee verhuren van gehele woningen voor vakantieverhuur juridisch uitgesloten. Echter, verhuur voor een beperkt aantal dagen/weken per jaar is waarschijnlijk wel mogelijk als de woning in het overgrote deel van het jaar regulier wordt bewoond. En aangezien niet wordt opgelegd dat het gaat om bewoning als hoofdverblijf, geeft dit ook ruimte voor gebruik als tweede woning (vakantiewoning), naast een 'eerste' woning elders in of buiten Nederland.

Deze definitie leidt dus tot ambiguïteit. De gemeente stelt dat de verhuur van een volledige woning voor toerisme niet is toegestaan, omdat dit strijdig is met de woonbestemming. Juridisch gezien sluit de definitie incidentele, kortdurende verhuur (bijvoorbeeld tijdens de vakantie van de hoofdbewoner) echter niet uit. En indien de woning een 'tweede woning' betreft, is tevens onduidelijk hoeveel incidentele verhuur moet worden toegestaan.

Uitzondering: specifieke regels voor Bed & Breakfast (B&B)

In tegenstelling tot de onduidelijkheid rondom vakantieverhuur van hele woningen, heeft de gemeente wél specifiek beleid voor Bed & Breakfasts (B&B's). De gemeente heeft in 2017 de *Beleidsnota Bed & Breakfast: het versterken van logies en ontbijt in Wormerland* vastgesteld. Hierin zijn kaders en randvoorwaarden uitgewerkt voor het gedeeltelijk gebruik van woonruimte als B&B.

Het uitgangspunt in het beleid is dat het gebruik als B&B ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie. De belangrijkste voorwaarden zijn dat de B&B:

- kleinschalig en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (wonen);
- wordt geëxploiteerd door de hoofdbewoner(s);
- een maximale oppervlakte heeft (bijvoorbeeld 40% van de woning tot 45 m²);
- geen zelfstandige kookgelegenheid biedt.

In de bestemmingsplannen vanaf 2017 is dit beleid planologisch verankerd. Daarbij is doorgaans ook vastgelegd dat voor het vestigen van een B&B een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden.

3.4 Discrepantie tussen beleid en praktijk

Hoewel de gemeente zegt de verhuur van volledige woningen niet toe te staan, toont de praktijk een ander beeld. Uit cijfers van de MRA over 2022 blijkt – zoals hierboven beschreven – dat er in Wormerland 33 volledige woningen via Airbnb werden verhuurd voor een totaal van 4.970 nachten. Dit komt neer op een gemiddelde van 151 nachten per woning, wat duidt op een structureel en bedrijfsmatig karakter dat in strijd is met de bedoeling van de bestemmingsplannen. Ook wordt hiervoor waarschijnlijk geen toeristenbelasting afgedragen.

Omdat er momenteel geen registratieplicht, meldplicht of vergunningplicht van kracht is, heeft de gemeente geen zicht op de daadwerkelijke omvang van de verhuur. Dit bemoeilijkt zowel de handhaving als een effectieve inning van de toeristenbelasting.

Beleidsoverwegingen en toekomstperspectief

De gemeente Wormerland staat voor een dubbele opgave. Enerzijds wil zij, conform de 'Omgevingsvisie Wormerland' (maart 2022), kleinschalig en groen toerisme stimuleren. Anderzijds is de bescherming van de schaarse woningvoorraad een prioriteit.

Daarom overweegt de gemeente om – in navolging van veel gemeenten in de regio – de instrumenten van de 'Wet toeristische verhuur van woonruimte' in te zetten. Ook ziet de gemeente kansen voor betere inning van de toeristenbelasting in samenhang met dit proces. De gemeente is wel van mening dat het reguleren niet meer moet kosten dan dat de vakantieverhuur oplevert aan (extra) toeristenbelasting.

Hoofdstuk 4 | Onderzoek vergelijkbare gemeenten

Een behoorlijk aantal gemeenten in Nederland maakt al gebruik van (een deel van) de beschikbare instrumenten uit de Wet toeristische verhuur van woonruimte. Ook een aantal kleinere gemeenten, ongeveer vergelijkbaar met Wormerland, heeft hiermee al praktische ervaring opgedaan. Vier van deze kleinere gemeenten (twee binnen de regio en twee daarbuiten) zijn bevraagd over hun ervaringen en de resultaten van de gekozen aanpak, aan de hand van gestructureerde interviews. Aan de hand van de uitkomsten is een samenvatting per onderdeel opgemaakt.

4.1 Interviews vier vergelijkbare gemeenten

Tijdens de interviews met medewerkers van de geïnterviewde gemeenten is waardevolle informatie verkregen. Naast inzichten in beleidskeuzes en gekozen aanpak, werd ook uitgebreid gesproken over praktische implementatie en de behaalde resultaten. Idealiter hadden we gesproken met medewerkers die vanaf het begin betrokken waren bij de ontwikkeling van de registratie- en meldplicht, maar dit bleek helaas niet altijd mogelijk.

De geselecteerde gemeenten

De selectie van de geïnterviewde gemeenten is in gezamenlijk overleg gedaan. In de lijst met aangesloten gemeenten op www.toeristischeverhuur.nl is gekeken welke gemeenten werken met een registratieplicht en/of meldplicht. De gemeenten die in deze lijst staan aangegeven werken met het registratiesysteem van TrustTester. Uit deze lijst is gekozen voor de gemeente Haren (ambtelijke organisatie is onderdeel van gemeente Groningen) en de gemeente Sluis. Beide gemeenten komen qua omvang in de buurt van gemeente Wormerland en beide niet in de regio. Naast het feit dat Sluis te vergelijken is qua omvang, is deze gemeente wel erg toeristisch. De overige gemeenten zijn voornamelijk grote (toeristische) steden.

Daarnaast was de wens om een gemeente in de regio te interviewen die niet met het systeem van TrustTester werkt, zoals gemeente Bergen. De gemeente Landsmeer, vergelijkbaar in grootte, in de regio en alleen een registratieplicht werd op aanraden van de opdrachtgever geïnterviewd. In de selectie is het vooral van belang om op voorhand te onderzoeken, zover mogelijk, met welk systeem de gemeente werkt en welke instrumenten ze wanneer heeft ingezet.

4.2 Uitkomsten interviews

De leidraad voor de interviews was gericht op drie kernvragen: 'Voor welke werkwijze is gekozen?', 'Wat zijn de ervaringen met de gekozen aanpak?' en 'Wat zijn de resultaten van de gekozen aanpak?'. De gedetailleerde antwoorden van de afzonderlijke gemeenten zijn opgenomen in de bijlage bij dit rapport. In deze paragraaf is de verzamelde informatie thematisch samengevoegd, waarbij alle bevindingen en ervaringen rechtstreeks afkomstig zijn van de geïnterviewde gemeenten.

Inzet van instrumenten

Per gemeente zijn verschillende instrumenten uit de Wet toeristische verhuur ingevoerd. Drie van de vier geïnterviewde gemeenten maken gebruik van zowel de registratieplicht als de meldplicht. Twee gemeenten hebben eerst een registratieplicht ingevoerd en enkele jaren daarna de meldplicht:

- Zonder registratieplicht kan er geen meldplicht worden ingevoerd. Dit betekent dat er nooit alleen een meldplicht van kracht is.
- Kostenoverweging: zowel voor de registratieplicht als voor de meldplicht worden kosten gemaakt om dit in te regelen.
- Uitbreiden is altijd mogelijk: als de registratieplicht is ingevoerd kan later altijd nog de meldplicht worden ingevoerd.
- De registratieplicht alleen (dus zonder meldplicht) is heel algemeen, aangezien er weinig informatie mee wordt verzameld en er slechts een beperkt inzicht ontstaat.

De vergunningsplicht vinden deze vier gemeenten nog een te zwaar middel om in te zetten.

De instrumenten en B&B's

Eén gemeente heeft alleen de registratieplicht ingevoerd en sluit toeristische verhuur van gehele woningen uit. In deze gemeente is alleen de verhuur van een B&B mogelijk. Deze B&B's dienen geregistreerd te worden. Op deze manier heeft de gemeente een goed inzicht in de aantallen, contactgegevens en een onderbouwde schatting van de toeristenbelasting.

Het kan ook andersom: een van de andere gemeenten sluit juist B&B's uit van de registratieplicht en de meldplicht. Ze richt zich op volledige woningen die onttrokken worden aan de woningvoorraad.

Het maximaal aantal nachten per jaar

Het maximaal aantal nachten dat een woning voor toeristische doeleinden per jaar verhuurd mag worden, is per gemeente verschillend. Twee van de drie gemeenten die de meldplicht hebben doorgevoerd, hanteren rond de dertig nachten per jaar, gebaseerd op het aantal vakantiedagen dat een Nederlander gemiddeld heeft. De andere gemeente hanteert zestig nachten per jaar. Dit aantal heeft deze gemeente gebaseerd op hoe vaak mensen op vakantie kunnen gaan (waarschijnlijk inclusief feestdagen en weekenden). Deze gemeente ervaart dat door dit maximaal aantal nachten het minder aantrekkelijk is voor huisjesmelkers en tevens wel acceptabel is op het gebied van de leefbaarheid.

Onderbouwing inzet instrumenten(en)

De gemeenten geven als onderbouwing voor het invoeren van de registratieplicht en meldplicht (als die van toepassing is) de woningschaarste. Twee van de vier gemeenten geven ook de leefbaarheid op als een van de redenen van de invoering van deze plichten, maar hebben die niet (extra) onderbouwd in de huisvestingsverordening.

Praktische uitvoering

De gemeenten hebben de registratieplicht en meldplicht omschreven in de huisvestingsverordening. De reden hiervoor is dat de huisvestingsverordening het meest passend is en sneller effectief is dan regels in bestemmingsplannen en/of het omgevingsplan. In de bestemmingsplannen worden met name aanvullende regels rondom B&B's opgenomen.

Invoering van de registratieplicht en de meldplicht vereist een wijziging van de huisvestingsverordening. Soms was wijziging van de huisvestingsverordening sowieso al nodig en is ervoor gekozen om de registratieplicht en de meldplicht tegelijkertijd mee te nemen. Nadat de huisvestingsverordening was aangepast, het systeem en de communicatie gereed stonden, werden de instrumenten van kracht.

Toeristenbelasting

Het innen van toeristenbelasting staat los van de registratieplicht en de meldplicht. Wel is een goede bijkomstigheid dat dit goed aan elkaar gekoppeld kan worden. De meeste gemeenten besteden het innen van de toeristenbelasting echter uit. Er is daardoor geen directe koppeling met het registratiesysteem.

Doordat het registratiesysteem wel inzicht geeft in het aantal accommodaties kan de gemeente een betere inschatting maken van de te innen toeristenbelasting. De meldplicht geeft de gemeente nog beter inzicht in wat de te verwachten inkomsten zijn op het gebied van de toeristenbelasting. Daarnaast kunnen de gemeenten nu ook de eigenaren gericht aanschrijven en de toeristenbelasting onder de aandacht brengen, aangezien de accommodaties bekend zijn.

Inzet en middelen

Drie van de geïnterviewde gemeenten werken met het systeem van 'TrustTester'. Zij geven als reden dat een ander systeem bij hen niet bekend is of dat het de grootste onder de aanbieders is. Plus dat 'TrustTester' landelijk opereert en de applicatie speciaal voor dit doel is opgezet in samenspraak met de VNG en de grotere gemeenten. De ervaringen met het systeem 'TrustTester' zijn positief. Het systeem zelf is zeer gebruiksvriendelijk.

De gemeente die geen gebruik maakt van TrustTester heeft het registreren en melden in eigen beheer. Daarvoor is een forse inzet van eigen medewerkers nodig (mede vanwege het grote aandeel toeristische verhuur in die gemeente).

De ervaring met het systeem TrustTester

De ervaring van de gemeenten is dat het installeren van het systeem TrustTester weinig tijd kost. Ook als het systeem eenmaal geïnstalleerd is, kost het weinig tijd. De gemeenten geven aan niet wekelijks gebruik te maken van het systeem. Als er een gemiddelde genomen moet worden, ligt dat rond één uur per week. Het systeem draait en alles gaat automatisch. De eenmalige werkzaamheden naast het installeren van het systeem kosten wel behoorlijk veel tijd, denk hierbij aan het opstellen van de huisvestingsverordening, de communicatie naar bewoners, website aanpassen, samenwerkingsovereenkomst, informeren et cetera.

De kosten

De gemeenten die met TrustTester werken gaven aan dat de inrichtingskosten acceptabel waren. Dat geldt ook voor de maandelijkse kosten. De eenmalige kosten zijn bij iedere gemeente ongeveer gelijk en liggen rond de €1500.

De maandelijkse kosten kunnen wel verschillen, de reden is dat er betaald wordt naar het aantal registraties. De maximale maandelijkse kosten liggen bij een van de gemeenten rond de €1000, doordat er meer dan 550 registraties zijn, en dat is te verklaren doordat het een toeristische gemeente betreft. Een van de andere gemeenten betaalt €121 per maand; ze heeft niet meer dan 100 registraties. De maandelijkse kosten van de meldplicht bedragen zo'n 50% van de maandelijkse kosten van de registratieplicht. De meeste kosten zitten in het informeren van burgers en het toezicht houden.

Handhaving

De capaciteit voor handhaving is bij de meeste gemeenten krap. In de huisvestingsverordeningen worden boetes opgenomen, maar ze handhaven niet allemaal actief op illegale toeristische verhuur. De handhaving komt meestal in actie na een melding of bij opvallende zaken. En sommige gemeenten controleren steekproefsgewijs. Een van de gemeenten zet zich actief in op handhaving. Hier zit een kostenplaatje aan. Wel is de ervaring van deze gemeente dat inwoners steeds meer bekend raken met de regels rondom toeristische verhuur.

De boetes

De gemeente Amsterdam kreeg eerder de uitspraak dat de boetes die ze oplegde en die in de huisvestingsverordening genoemd stonden, te hoog waren en niet in verhouding. Deze boetes zijn aangepast.

Een van de gemeenten geeft aan zich aan te hebben gesloten bij de hoogte van de boetes van de gemeente Amsterdam. Deze boetes hebben de hoogte dat ze de gewenste prikkel geven.

Resultaten

De gemeenten geven aan tevreden te zijn met de gekozen aanpak en dat het doel bereikt wordt. De gemeente die het registreren en melden in eigen beheer doet geeft wel aan dat het veel handmatig werk is en lijstjeswerk.

Een kritische noot: de registratieplicht gaat niet bij alle platforms goed (zoals het niet vragen om een registratienummer bij het plaatsen van een advertentie). Ook spelen bij de platforms technische problemen en/of een informatiegebrek.

De informatiepositie van de gemeenten is aanzienlijk verbeterd door de invoering van de registratieplicht en meldplicht. Waar voorheen de controle lastig was, biedt de registratieplicht nu een duidelijk inzicht in de locaties van toeristische verhuur en de contactgegevens van eigenaren, wat de handhaving vergemakkelijkt en meer zekerheid biedt. De aanleiding om de registratieplicht in te voeren was om meer inzicht te verkrijgen en te zien wat er speelt in de gemeente.

Gemeenten die gebruikmaken van het TrustTester-systeem waarderen de aanschaf ervan, zelfs indien het systeem niet intensief wordt gebruikt, wat de erkende waarde van een dergelijk hulpmiddel benadrukt.

Aangezien de 'Wet toeristische verhuur van woonruimte' pas sinds april 2021 van kracht is en de geïnterviewde gemeenten de instrumenten hiervan relatief kort (sinds 2021 of zelfs pas vanaf 2025) toepassen, is het langetermijneffect van deze maatregelen op dit moment nog niet volledig inzichtelijk.

4.3 Ondersteunende ict-systemen, kosten en mogelijkheden

Bij de gemeente Wormerland zijn twee registratie- en meldsystemen voor vakantieverhuur bekend, namelijk TrustTester en VisitorData. Op basis van de interviews met vergelijkbare gemeenten is gebleken dat TrustTester door drie van de vier geïnterviewde gemeenten wordt gebruikt. Dit, aangevuld met informatie uit het webinar 'Vakantieverhuur en B&B' (georganiseerd door de MRA), heeft een beeld opgeleverd van de kosten en werkwijze van dit systeem. Over VisitorData is daarentegen minder informatie beschikbaar; geen van de geïnterviewde gemeenten maakt hiervan gebruik en ook tijdens de selectie bleek het lastig een gemeente te vinden die met dit systeem werkt.

Het is van belang dat de gemeente zelf nader onderzoek doet naar de verschillende systemen. Het opvragen van offertes is hierbij essentieel om een gedegen inzicht te krijgen in de (op dat moment geldende) kosten. Daarnaast dient zorgvuldig te worden afgewogen welk systeem het beste aansluit bij de specifieke behoeften van de gemeente.

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van beide systemen.

TrustTester - Registratiesysteem toeristische verhuur (RVV) en Meldsysteem verhuurde nachten (MLDS)

Om te voorkomen dat elke gemeente afzonderlijk een eigen systeem voor de uitgifte van registratienummers ontwikkelt en beheert, heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in samenwerking met gemeente Amsterdam en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) gekozen om een centraal register aan te leggen⁷. Door het houden van de interviews en het webinar 'Vakantieverhuur en B&B' (georganiseerd door de MRA) is een beeld ontstaan van de kosten (let op: exacte kosten dienen opgevraagd te worden):

- Registratiesysteem: eenmalige kosten (€1.000), maandelijkse gebruikskosten tot honderd actieve registratienummers €100 per maand. Boven de honderd actieve registraties €2 per maand per registratienummer tot maximaal €1.000 per maand. Ook dienen er instandhoudingskosten betaald te worden aan TrustTester door de gemeente. Hierbij kan gedacht worden aan de kosten logius €0,138 per DigiD, jaarlijkse externe Audits, Pen & Hacktest en servercertificaten (kostenverdeling naar rato van gebruik) et cetera.
- Meldsysteem: eenmalige kosten (€1.000) en gebruikskosten (50% van de kosten van het RVV (bron: Webinar vakantieverhuur en B&B 14 januari 2025 om 14:00 uur door René van Schie)).

⁷ Bron: [TrustTester echtheidskenmerk digitaal verstrekte informatie](#)

TrustTester heeft contacten met de verschillende platforms waar vakantieverhuur aangeboden wordt. TrustTester 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.

Als tip wordt gegeven dat het zeer van belang is dat iedereen binnen de gemeente op de hoogte is en begrijpt wat de werkwijzen van de instrumenten zijn (bron: gesprek met René van Schie, MRA).

VisitorData

Gemeenten kunnen het digitale nachtregister van VisitorData ook inzetten als instrument voor de registratie en melding van toeristische verhuur door particulieren. Sinds 2019 werkt VisitorData met diverse modules, waaronder een registratiemodule, meldmodule, handhavingsmodule, vergunningmodule en de module voor het innen van de toeristenbelasting.

Het registratiesysteem wordt niet afzonderlijk verkocht, maar is alleen beschikbaar in combinatie met de meldmodule en de handhavingsmodule. Het registratiesysteem zelf is gratis, terwijl het volledige pakket (registratiemodule, meldmodule en handhavingsmodule) ongeveer €4.900 per jaar kost, inclusief support. Voor de gemeente Wormerland worden geen eenmalige kosten gerekend, aangezien zij al gebruikmaakt van een dienst van VisitorData voor het nachtregister van bedrijfsmatige verhuringen. De kosten worden bepaald op basis van de status van de klant (bestaand/nieuw) en de omvang (klein/groot) van de gemeente. Analyses kunnen makkelijk uit het systeem worden gehaald en er wordt gewerkt met een ingericht dashboard.

Belangrijk om te weten is dat VisitorData geen rechten heeft om met DigiD te werken. En de integratie van de Europese wetgeving moet nog nader worden uitgewerkt.

Hoofdstuk 5 | Varianten en advies

Op basis van de beleidsinventarisatie en de uitkomsten van de interviews werken we ons advies uit voor de gemeente Wormerland. In dit hoofdstuk de mogelijke beleidskeuzes en de inzet van bijbehorende instrumenten, inclusief een indicatie van de benodigde inzet en mogelijke resultaten.

5.1 Verschillende mogelijkheden

Drie varianten worden hieronder uitgewerkt. Naast de huidige praktijk twee beleidsalternatieven, met onderbouwing vanuit het gemeentelijk beleid en een doorkijk naar te verwachten resultaten.

Variant 1. De huidige situatie voortzetten, geen verdere maatregelen

Dit is de zogenaamde 'nulvariant': alles blijft min of meer hetzelfde. Deze dient vooral als vergelijking voor de mogelijke alternatieven.

Toelichting

De gemeente Wormerland blijft haar huidige werkwijzen rondom toeristische verhuur hanteren. In het omgevingsplan ligt vast wat de mogelijkheden zijn rondom toeristische verhuur van woningen. Dit is een voortzetting van de regels die nu al in de bestaande bestemmingsplannen zijn opgenomen. Permanente verhuur van gehele zelfstandige woningen wordt hierbij op papier uitgesloten, maar incidentele verhuur blijft in de praktijk wel plaatsvinden. De gemeente Wormerland neemt geen verdere maatregelen op de toeristische verhuur binnen de gemeente. Dit is gebaseerd op de inschatting dat er geen sprake is van ernstige overlast, geen aanzienlijke onttrekking plaatsvindt van de woningvoorraad door (illegale) particuliere vakantieverhuur en het verwachte 'waterbedeffect' op Wormerland door maatregelen in de regiogemeenten niet groot zal zijn. Wormerland beschikt zelf niet over zodanige toeristische voorzieningen dat er op de korte termijn rekening zou moeten worden gehouden met een toename in het aantal overnachtingsmogelijkheden.

Effecten

De gemeente accepteert hierbij dat zij beperkt zicht heeft op het voorkomen van vakantieverhuur. Ook het beter innen van toeristenbelasting bij deze incidentele verhuur heeft geen prioriteit.

Handhaving vindt hoofdzakelijk plaats op basis van meldingen van overlast. Bij problematische vakantieverhuur van woningen wil de gemeente handhaven op basis van het bestemmingsplan; daarbij accepteert de gemeente dat dit arbeidsintensief is en per geval een langdurige procedure vergt. De gemeente hoeft dus geen extra kosten te maken en kiest er niet voor extra in te zetten op handhaving. Er wordt ook geen hogere opbrengst aan toeristenbelasting gerealiseerd.

De 'gemiste' inkomsten aan toeristenbelasting bedragen op basis van aantal verhuringen via Airbnb in 2022:

- Schatting: 4970 nachten x gemiddeld 2 personen x €4,00 = € 39.760 per jaar.

- Verhuringen via andere platforms (oa. [Booking.com](https://www.booking.com)) zijn hierbij niet meegenomen.

Variant 2. Toeristische verhuur alleen in B&B's

Het motto bij deze variant is: 'bestaand beleid beter uitvoeren'. De gemeente zet in op alleen verhuur in B&B's, en dus geen vakantieverhuur van zelfstandige woningen. Deze keuze wordt consequent uitgewerkt in verdere regelgeving en handhaving. Ook wil de gemeente de verschuldigde toeristenbelasting beter gaan innen.

Toelichting

De gemeente zet in op betere uitvoering van haar bestaande beleidslijn. Volgens de bestemmingsplannen is B&B toegestaan onder voorwaarden; vakantieverhuur van hele woningen is niet de bedoeling en wordt effectief aangepakt. Daarvoor gaat de gemeente actief gebruikmaken van de instrumenten uit de Wet toeristische verhuur van woonruimte.

De gemeente voert daarvoor de registratieplicht in, waardoor aanbieders hun verblijfsruimten via de online platforms gaan aanbieden met vermelding van een registratienummer. Daarnaast voert de gemeente een vergunningplicht in: voor B&B is wel vergunning mogelijk (mits in overeenstemming met bestemmingsplan/omgevingsplan), voor vakantieverhuur van hele woningen wordt geen vergunning verstrekt. Als een registratie wordt gevraagd voor een woning zonder vergunning, kan de gemeente eenvoudig, actief handhaven.

Van de meldplicht en het nachtcriterium wordt geen gebruik gemaakt (voor B&B geldt geen maximaal aantal nachten).

Effecten

De gemeente krijgt goed zicht op het aantal B&B's door de registratieplicht. Door koppeling met de vergunningplicht kan ook beter toezicht worden gehouden op de randvoorwaarden. Inning van toeristenbelasting is beter mogelijk doordat adressen bekend zijn, wellicht worden voor meer locaties vergunningen aangevraagd.

Bovendien kan de gemeente – vanaf mei 2026 – gebruikmaken van de informatie uit het EU-portaal, en hiermee het toezicht en de inning van toeristenbelasting sluitend maken.

Vakantieverhuur van gehele woningen wordt effectief voorkomen door een combinatie van registratieplicht en vergunningplicht. Dat vergt op korte termijn inzet vanuit handhaving, waarbij de boetebepaling snel en effectief kan worden ingezet. Het is de verwachting dat daarmee op termijn een aantal van de gesignaleerde 33 woningen weer beschikbaar komt voor reguliere bewoning.

De gemeente moet hiervoor registratieplicht en vergunningsplicht invoeren. Dat vergt voorbereiding en aanpassing van de huisvestingsverordening, inclusief communicatie et cetera.

Daarnaast zijn er kosten voor automatisering: met betrekking tot de module voor registratie. Eenmalige kosten en jaarlijkse kosten, zie paragraaf 4.3.

Inkomsten aan toeristenbelasting bedragen op basis van bekende verhuringen via Airbnb (2022):

- Schatting: 296 nachten x 2 personen x €4,00 = € 2.368 per jaar. [Niet duidelijk in hoeverre deze toeristenbelasting nu al geïncasseerd wordt.]
- Verhuringen via [Booking.com](https://www.booking.com) en andere platforms zijn hierbij nog niet meegenomen.
- Wellicht zijn er nog onbekende B&B's die via registratie in beeld komen en met vergunning kunnen verhuren; met extra inkomsten toeristenbelasting.

Variant 3. Toeristische verhuur beperkt toestaan en goed reguleren

De inzet bij deze variant is om de bestaande praktijk in de gemeente – waarop nu beperkt zicht is – te reguleren. Dit houdt in: het beleid rond B&B voortzetten, en verhuur zelfstandige woningen beperkt toestaan, namelijk voor een beperkt aantal dagen per jaar. Daarbij blijft in beide gevallen de hoofdfunctie 'Wonen' gehandhaafd.

Toelichting

De gemeente gaat verder met het bestaande beleid rond B&B, en gaat dit beter registreren en reguleren. De verwachting is dat daarmee beter zicht ontstaat op de bestaande situatie, waarbij de inning van toeristenbelasting wordt verbeterd.

Daarnaast geeft de gemeente beperkt ruimte voor verhuur van hele woningen, maar alleen ondergeschikt aan de reguliere woonfunctie. Inwoners worden daardoor in de gelegenheid gesteld beperkte extra inkomsten te genereren, door maximaal 28 (suggestie gemeente) dagen per jaar te mogen verhuren; dit leidt deels ook tot legalisatie van bestaande situaties die nu niet in beeld zijn.

De gemeente voert hiervoor de registratieplicht in, waardoor aanbieders zonder registratienummer niet meer kunnen aanbieden via de online platforms. De gemeente krijgt hiermee inzicht in (alle) adressen waar vakantieverhuur kan plaatsvinden. Voor de verhuur van gehele woningen wordt een nachtcriterium ingesteld: maximaal 28 nachten per jaar mogen woningen verhuurd worden, aansluitend bij het gebruikelijke aantal vakantieweken van de hoofdbewoners. Voor B&B's geldt geen maximum (verhuur is hier al ondergeschikt aan de woonfunctie).

Van de vergunningsplicht wordt vooralsnog geen gebruik gemaakt: bij B&B's loopt dit via de omgevingsvergunning die hiervoor moet worden aangevraagd; de adressen zijn al bekend vanuit registratieplicht. Bij incidentele verhuur van hele woningen tot maximaal 28 dagen is geen vergunning vereist.

Effecten

De gemeente krijgt goed zicht op het aantal B&B's door de registratieplicht. Door registratie is ook koppeling met het omgevingsplan en de omgevingsvergunning mogelijk en kan zo beter toezicht worden gehouden op de randvoorwaarden. Inning van toeristenbelasting is beter mogelijk doordat adressen bekend zijn, wellicht worden voor meer locaties vergunningen aangevraagd.

Vakantieverhuur van gehele woningen wordt beperkt tot enkele weken per jaar, door een combinatie van registratieplicht en het nachtcriterium. Dat vergt op korte termijn inzet vanuit handhaving, waarbij de boetebepaling snel en effectief kan worden ingezet. De verwachting is dat hierdoor op termijn een aantal van de gesignaleerde 33 woningen die nu permanent verhuurd worden, weer beschikbaar komt voor reguliere bewoning.

Daarnaast ontstaat inzicht in incidentele verhuur van woningen. Ook kan de gemeente – vanaf mei 2026 – gebruikmaken van de informatie uit het EU-portaal, en hiermee het toezicht en de inning van toeristenbelasting sluitend maken. De inning van toeristenbelasting wordt hierdoor gefaciliteerd; het gaat waarschijnlijk om beperkte aantallen en dus beperkte extra inkomsten.

De gemeente moet hiervoor registratieplicht en het nachtcriterium met eventueel de meldingsplicht invoeren. Dat vergt voorbereiding en aanpassing van de huisvestingsverordening, inclusief communicatie et cetera.

Daarnaast zijn er kosten voor automatisering. In ieder geval is de module voor registratie noodzakelijk; eenmalige kosten en jaarlijkse kosten, zie paragraaf 4.3.

De module voor de meldingsplicht is aan te raden; hiermee kan de gemeente voorkomen dat zelfstandige woningen te vaak worden verhuurd. Op basis van de informatie uit het EU-portaal is alleen controle achteraf mogelijk.

Inkomsten aan toeristenbelasting bedragen op basis van bekende verhuringen via Airbnb (2022):

- Schatting B&B als boven: 296 nachten x 2 personen x €4,00 = € 2.368 per jaar. [Niet duidelijk in hoeverre deze toeristenbelasting nu al geïncasseerd wordt.]
- Verhuringen via [Booking.com](https://www.booking.com) en andere platforms zijn hierbij niet meegenomen.
- Wellicht zijn er nog onbekende B&B's die via registratie in beeld komen en met vergunning kunnen verhuren; met extra inkomsten toeristenbelasting.
- Daarnaast zijn beperkte extra inkomsten mogelijk uit verhuur van hele woningen. Stel: de gesignaleerde 33 woningen x 28 x 2 personen x €4,00 = € 7.392 per jaar.

5.2 Advies toeristische verhuur van woonruimte

In deze paragraaf zetten we de drie uitgewerkte varianten naast elkaar, ter vergelijking en beoordeling van de gemeente. In tabel 3 staan een aantal belangrijke beoordelingscriteria.

Tabel 3: De drie varianten uitgewerkt aan de hand van beoordelingscriteria

Criterium	Variant 1. De huidige situatie voortzetten, geen verdere maatregelen	Variant 2. Toeristische verhuur alleen in B&B's	Variant 3. Toeristische verhuur beperkt toestaan en goed reguleren
Aansluiting bij bestaand beleid	Als bestaand, beperkte handhaving	Als bestaand, stringent handhaven	Beperkte verruiming, goed te handhaven
Effect woonruimte	Geen zicht op onttrekkingen	Onttrekkingen sterk terugdringen	Onttrekking voorkomen, beperkt verhuur toestaan
Ruimte voor toerisme en economie	Gedogen van illegale verhuur	Alleen B&B's	B&B's en beperkte woningverhuur
Effectieve uitvoering	Beperkt	Sluitend	Sluitend
Toezicht en handhaving	Weinig inzicht, moeizame handhaving	Goed inzicht, effectief te handhaven	Voldoende inzicht, effectief te handhaven
Kosten	Geen	Tijdsinvestering opstart en kosten ICT	Tijdsinvestering opstart en kosten ICT
Opbrengen toeristenbelasting	Geen toename	Beperkte toename door betere inning B&B's	Grotere toename t.g.v. verhuur hele woningen

Het is aan de gemeente om een keuze te maken uit de verschillende mogelijkheden. Daarvoor geven we hieronder nog enkele overwegingen mee. Het is aan het gemeentebestuur en de raad om aan de criteria en overwegingen meer of minder gewicht toe te kennen en op basis daarvan beslissingen te nemen.

Overweging bij Variant 1: De huidige situatie voortzetten, geen verdere maatregelen

Het beleid is helder verwoord, maar de uitvoering sluit hier niet bij aan. Concreet: er is schaarste aan woningen. Daarom wordt vakantieverhuur in principe niet toegestaan, maar door gebrek aan handhaving wordt illegale verhuur gedoogd. De gemeente heeft geen zicht op de wel voorkomende vakantieverhuur, handhaving is erg bewerkelijk en weinig effectief en de inning van toeristenbelasting laat hierbij ook te wensen over. Daardoor zijn minder woningen beschikbaar voor reguliere bewoning. Het is lastig om op te treden in geval van overlast. Tegelijkertijd is er bij (illegale) verhuurders geen zekerheid voor de langere termijn, waardoor zij uit zicht proberen te blijven.

Overweging bij Variant 2. Toeristische verhuur alleen in B&B's

Als toeristische verhuur alleen is toegestaan in B&B's – wat op papier het huidige gemeentelijke beleid is – dan is er sprake van een heel duidelijke scheidslijn. Voor B&B's zijn bovendien duidelijke regels en randvoorwaarden vastgelegd in de bestemmingsplannen/het omgevingsplan en is een omgevingsvergunning vereist. En door de aanwezigheid van de verhuurder op de locatie is er een duidelijk aanspreekpunt en wordt de handhaving op (voorkomen van) overlast sterk vereenvoudigd.

Door invoering van de registratieplicht en vergunningsplicht via de huisvestingsverordening ontstaat een sluitend systeem voor toezicht, handhaving en inning van toeristenbelasting en kan de gemeente waarmaken wat ze eerder al als beleid heeft vastgesteld. Verdringing van de woonfunctie door vakantieverhuur van hele woningen kan effectief worden tegengegaan.

Overweging bij Variant 3. Toeristische verhuur beperkt toestaan en goed reguleren

Deze variant laat – naast B&B's – enige ruimte voor kortdurende verhuur van hele woningen, maar zonder dat de hoofdfunctie 'Wonen' in het gedrang komt. Vanuit woningmarktperspectief is het voldoende om dit te regelen; er is zo immers geen verdringing van de woonfunctie. Daarmee is deze beleidsuitwerking proportioneel; de beperking voor woningeigenaren staat in verhouding tot het beoogde doel. Woningonttrekking wordt tegengegaan, de leefbaarheid van de dorpen blijft op peil, en het laat wat ruimte voor de inwoners om bij afwezigheid hun woning voor een korte periode te verhuren. De vakantieverhuur is door toepassing van registratieplicht en meldingsplicht goed te handhaven.

Afronding

Met deze overwegingen bij de drie varianten ronden we dit adviesrapport af. Het opstellen van voorstellen en beslisdocumenten voor bestuur en raad, en besluitvorming over beleid en maatregelen, behoren niet tot onze opdracht en worden door de gemeente zelf verder opgepakt.

Bijlage | Tabel interviews

In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de uitkomsten van de interviews met de vier gemeenten die bevraagd zijn over hun ervaringen met vakantieverhuur en de instrumenten uit de Wet toeristische verhuur van woonruimte.

Gemeente	Bergen	Landsmeer	Sluis	Haren
Aantal inwoners	29.718	11.748	23.09	18.425
Inzet instrumenten	Registratieplicht en een meldplicht voor 63 nachten per jaar per 1 april 2021. Geen vergunningplicht. Overgangsperiode tot en met oktober 2021 en vanaf 1 januari 2022 wordt de handhaving uitgevoerd. De gemeente(raad) heeft gekozen voor 63 nachten: aantal nachten dat mensen op vakantie kunnen gaan, minder aantrekkelijk voor huisjesmelkers en dit aantal nachten kan nog oké zijn voor de leefbaarheid.	Registratieplicht sinds 1 mei 2023. Geen meldplicht omdat dit meer kosten met zich meebrengt. De gemeente kan dit later altijd nog bijkopen. Die behoefte is er nu niet. De registratieplicht geldt alleen voor B&B's.	Registratieplicht per 2022 en de meldplicht per 2024, met een maximum van 28 nachten per jaar. De meldplicht had een overgangsperiode vanaf juni 2023 tot 1 januari 2024. En geldt alleen in het werkingsgebied. Alleen een registratieplicht was heel algemeen en vooral bedoeld om inzicht te krijgen in hoeveel er verhuurd wordt. Met de meldplicht moet het bezitten of aanschaffen van een tweede woning in de kernen, met het doel toeristisch verhuren, onaantrekkelijker maken. Het is niet bewezen dat dit puur door de meldplicht komt. Ook zijn er meer woningen te koop gekomen. De meldplicht geldt niet voor B&B's, omdat daar altijd een eigenaar aanwezig is.	Registratieplicht per 2023 en de meldplicht per 2025 van maximaal 30 nachten per jaar. Reden voor max. 30 nachten is dat de gemeente aansluiting heeft gezocht bij het aantal vakantiedagen dat een Nederlander gemiddeld heeft. Het mag geen bedrijfsmatige activiteit worden en dat de woningen voornamelijk gebruikt worden voor wonen. Bij de invoering van de registratieplicht is al vastgelegd dat er maximaal 30 nachten per jaar mogen worden verhuurd. Om dit dan ook daadwerkelijk te handhaven is voor de meldplicht gekozen. Na het evalueren van de registratieplicht is er naar voren gekomen om de meldplicht in te stellen. Dus meer grip op de 30 nachten. Vergunningplicht te zwaar. Voor B&B's geldt het niet.
Reden invoering instrumenten	Woningschaarste. In de onderbouwing is woningschaarste onderbouwd voor het invoeren van de registratieplicht en de meldplicht. Het hoofddoel is woningen beschikbaar houden waar ze voor bedoeld zijn:	Woningschaarste. In de onderbouwing is woningschaarste onderbouwd voor het invoeren van de registratieplicht. De woningmarkt → het onttrekken van woningen.	De gemeente Sluis kampt met een enorm aandeel van niet-permanent bewoonde woningen. De reden hiervan is dat veel woningen als vakantiewoning in bezit zijn van mensen. De prijzen zijn daardoor enorm opgelopen (appartementen van een miljoen). Deze	Woningschaarste en leefbaarheid. In de onderbouwing is woningschaarste onderbouwd voor het invoeren van de registratieplicht en de meldplicht. Leefbaarheid is niet meegenomen in de onderbouwing.

	zelfstandige bewoning door vaste bewoners. De gemeente Bergen heeft in 2021 getoetst op woningschaarste met een rapport van een onderzoeksbureau (voor de hele gemeente).		prijzen zijn niet in verhouding gezien de ligging van de gemeente Sluis. Voor starters is het zeer lastig om een woning te kopen. Veel mensen gebruiken de woning zelf als vakantiewoning en de rest van het jaar verhuren ze de woningen. In de wintermaanden staat bijna de helft van de woningen leeg. Dit komt niet ten goede van de leefbaarheid. Het doel van de registratieplicht en meldplicht: • Minder tweede woningen • Prijzen naar beneden • Starters meer kansen om te kopen • Verbeteren leefbaarheid • Minder leegstand	
Beleid/koers gemeente	Toerisme is belangrijk voor de gemeente, maar te veel verdringing. Met als gevolg: maatregelen. De wens kwam vanuit het bestuur om iets te doen aan de toeristische verhuur, omdat er een woningtekort is. Recreatiewoningen en B&B's (eigenaar altijd zelf aanwezig) vallen niet onder de registratieplicht. Het gaat om volledige woningen die onttrokken worden aan de woningvoorraad.	In het bestemmingsplan staat omschreven dat een bedrijf aan huis is toegestaan en dat daar ook een B&B onder valt. Particuliere vakantieverhuur is niet toegestaan.		
Het moment van invoeren instrumenten		De registratieplicht werd ingevoerd in combinatie met aanpassing van de huisvestingsverordening die sowieso al nodig was.		Nee, het is een apart genomen besluit.
Hoe vastgelegd?	In de huisvestingsverordening. Deze is het meest passend en heeft het snelst effect.	In het bestemmingsplan en in de huisvestingsverordening.	• In de huisvestingsverordening: om de drempel voor mensen te verhogen. Plus het creëren van een uitsterfconstructie, zodat niemand	Alleen in de huisvestingsverordening. De gemeente is bezig met het vernieuwen van de huisvestingsverordening (omschrijven meldplicht).

	Het staat niet omschreven in het bestemmingsplan. Want als op basis van het bestemmingsplan binnen de bestemming Wonen toeristisch verhuur niet is toegestaan, dan moet er gehandhaafd worden met last onder dwangsom. Hiervoor is het lastig om bewijs rond te krijgen. Elke vier jaar moet de huisvestingsverordening vastgesteld worden en dus ook de schaarste opnieuw onderbouwd worden. Dit is ook van belang bij eventuele bezwaar-/beroepsprocedures.		meer een tweede woning koopt. In het woonbeleid.	B&B's staan niet opgenomen in de huisvestingsverordening. Dit staat omschreven in de omgevingsplannen. De regels kunnen verschillen per omgeving.
Toeristenbelasting	Staat hier los van en wordt niet gekoppeld. Inning van toeristenbelasting is uitbesteed. Handhaving wijst wel op toeristenbelasting. Het tarief is €2,30 per persoon per nacht. De gemeente geeft aan dat het jammer is dat ze toeristenbelasting hierin niet hebben meegenomen.	De gemeente begrootte steeds vrij hoge toeristenbelasting, maar de begroting werd nooit gehaald. Het innen van toeristenbelasting besteedt de gemeente uit. Dit is niet gekoppeld aan het registratiesysteem. Voordeel registratiesysteem met betrekking tot de toeristenbelasting: - B&B-eigenaren beter bereiken om te informeren over het betalen van toeristenbelasting. - Nu wordt een berekening gemaakt van het aantal B&B's en het gemiddeld aantal nachten. Beter duiden of het bedrag wel of niet klopt - Overzicht dat een aantal B&B's geen toeristenbelasting betalen.	Gaat via een externe partij, Sabewa. De mensen moeten via het systeem dat de gemeente gebruikt de overnachtingen melden, maar deze overnachtingen worden bijvoorbeeld niet doorgezet naar Sabewa voor de toeristenbelasting.	Het Noordelijk Belastingkantoor heft de belastingen. De gemeente kan niet herleiden hoeveel de toeristenbelasting in zijn geheel is gestegen.
Gebruik tools	De gemeente maakt geen gebruik van een systeem. De gemeente heeft het registreren en melden in eigen beheer. Dit betekent veel handmatig werk en excellijsten.	TrustTester, dit systeem was toen het grootst en landelijk.	TrustTester	TrustTester Zover de gemeente weet is dit het enige systeem dat hiervoor is opgericht in samenspraak met de VNG en de grotere gemeenten en speciaal voor dit doel.
Aantal registraties	Nu in totaal 848 registraties. Soms een vertekend beeld, omdat de administratie	Tot nu toe 35 adressen.		

	niet checkt of het ook daadwerkelijk een woning is met een woonbestemming. Het kan dus voorkomen dat er soms recreatiewoningen tussen zitten. De piek lag voornamelijk in het eerste jaar (2022: 456 registraties).			
Kosten	In de eerste twee jaar kostte het opzetten en handhaven veel tijd en geld. Toen waren de kosten rond €180.000 per jaar. Nu nemen de kosten iets af, dit jaar rond de €100.000. Dit betreft vooral de eigen personeelskosten.	De eenmalige kosten voor het installeren van het systeem liggen rond de €1.500. De maandelijkse kosten zijn €121. Tarief op basis van minder dan 100 registraties. Ook waren er eenmalige kosten van €25 voor de ingeschatte locaties (bij de gemeente waren dat 50 locaties). Let op extra verplichte kosten die worden doorberekend (kosten systeemupdate). Voorheen zijn deze extra verplichte kosten niet altijd aangegeven door TrustTester.	Gemeente Sluis kan niets zeggen over de totale kosten. De gemeente vermoedt dat deze kosten niet heel hoog waren. Variabele kosten €1.500 per maand: • eerste 100 registraties €100 • 450 registraties (boven de 100) €2 p.m. • boven de 550 registraties betaal je niets → €1.000 per maand voor het registratiesysteem → Voor het meldsysteem betalen ze 50% van de kosten, dus €500 p.m. Inmiddels zijn de kosten met 10% verhoogd. Ook komen er soms extra kosten bij voor audits, zoals WCAG (€300) en DigiD (€?). Deze kosten worden een keer per jaar in rekening gebracht bij de gemeente. De meeste kosten zitten in het informeren van burgers en het toezicht houden. Verder maken ze nog kosten voor Scraping (computertechniek waarmee informatie van websites kan worden verzameld en opgeslagen).	De gemeente kan dit niet delen.
Inspanning gemeente	Dit doen twee externe (juristen) die ingehuurd worden door de gemeente. De drukte gaat gepaard met pieken en dalen. Gemiddeld werken de twee juristen samen 1,5/2 dagen per week hieraan.	Het installeren van het systeem kost weinig tijd. Ook als het eenmaal geïnstalleerd is. Per week niet standaard uren aan kwijt. De voorbereidingen naast het systeem hebben veel tijd geleverd: opstellen	De gemeente denkt (huidige collega's zijn er nog niet lang bij betrokken) dat het inrichten van het systeem niet veel tijd heeft gekost. Vermoeden dat het grotendeels instapklaar was. Het kost weinig tijd om het systeem draaiende te	Gebruiksvriendelijk systeem. Ongeveer een uur per week mee bezig. Het systeem draait, alles gaat automatisch en langs hen heen. Wel was de gemeente begin dit jaar druk met de meldplicht door te voeren. De

		huisvestingsverordening, de communicatie naar bewoners, website aanpassen, samenwerkingsovereenkomst, interne pad volgen etc.	houden. Het systeem doet grotendeels het werk. → Burgers vragen zelf een nummer aan, doen zelf de melding en kunnen zelf intrekken.	druk lag vooral weer op werkzaamheden naast het systeem zoals informeren etc.
Handhaving	Eerder huurde de gemeente een bedrijf in om alle advertenties na te gaan, dit werd te kostbaar. Als er een registratienummer ontbreekt bij de advertentie wordt er eerst een waarschuwing afgegeven. Eerste jaar heel intensief met vier juristen en vier toezichthouders die lange dagen maakten om de adressen fysiek op te zoeken. Het eerste jaar was de handhaving streng en vol erop. Er kwamen veel klachten en meldingen. Het effect is dat inwoners er steeds meer bekend mee zijn en zich steeds meer aan de regels houden. Bij handhaving wordt altijd van tevoren gecontroleerd of het om een woning met woonbestemming gaat. Nu wordt er steekproefsgewijs gecontroleerd. En gecontroleerd bij opvallendheden zoals nul verhuringen in de maand augustus. Of adressen waar eerder overtredingen waren. Of meldingen waar op af wordt gegaan die door omwonenden worden ingediend. Er is ook een meldpunt.	In de huisvestingsverordening zijn boetes opgenomen. Er wordt niet actief gehandhaafd op illegale toeristische verhuur, vanwege te weinig capaciteit op handhaving. Als de handhaving iets opvalt dan gaan ze langs de deur en wijzen ze erop dat een B&B moet worden geregistreerd Als iemand een B&B start, moet er een vergunning worden aangevraagd. Daarna wordt er een registratienummer aangevraagd. Deze lijnen binnen de gemeente zijn kort. De gemeente houdt geen rapportages bij. Doordat de adressen bekend zijn kan de handhaving er makkelijker op afstappen en is het minder onzeker.	Een toezichthouder controleert de meldplicht steekproefsgewijs. Dit gebeurt met name in de weekenden, af en toe door de week en in de schoolvakanties. In de controles van de toezichthouder wordt gekeken of er een registratienummer aanwezig is.	Afdeling Woontoezicht handhaaft de huisvestingsverordening. De handhaving staat op een laag pitje. De focus ligt meer op de grotere zaken. De gemeente moet kijken hoe ze het gaan aanpakken. Wel worden er boetes uitgedeeld.
Boetes	De boetes die genoemd worden in de huisvestingsverordening waren eerder hoger. Gemeente Amsterdam kreeg eerder de uitspraak dat de boetes te hoog waren en niet in verhouding. Boetes hebben nu de hoogte dat ze de gewenste prikkel geven.	De boetes zijn opgenomen in de huisvestingsverordening. Tot nu toe worden er geen boetes opgelegd.	Zijn tot nu toe nog niet opgelegd.	

Ervaring platformen	De registratieplicht gaat niet bij alle platforms goed, beetje onwilligheid. Ook spelen bij de platforms technische problemen en/of een informatiegebrek.	De registratieplicht bij het platform Airbnb is nog niet optimaal geregeld voor de gemeente, aangezien er niet om een registratienummer gevraagd wordt bij het plaatsen van een advertentie.		
Ervaring gemeente	Het doel wordt bereikt, alleen wel continu mee bezig. Toezicht blijven houden op de regels. Mensen zijn bewuster, mond op mond, signalen dat woningen zijn verkocht na handhaven.	De registratieplicht geeft een goed inzicht in waar de B&B's gevestigd zijn plus de contactgegevens van de B&B-eigenaren. De aanleiding om de registratieplicht in te voeren was om meer inzicht te verkrijgen en te zien wat er speelt in de gemeente. Het wordt vooral gebruikt als tool. De gemeente hoeft er dus niet per se iets mee te doen. Uiteindelijk heeft het systeem voor het volgende gezorgd: • Het kost minder tijd/werk; de gemeente weet nu waar de B&B's gevestigd zijn • Handhaving heeft meer zekerheid. • Er is tijdbesparing op het gebied van de communicatie: alle contactgegevens zijn bekend plus iedereen is in een keer te bereiken Ondanks dat de gemeente niet heel veel met het systeem doet, komt het wel van pas. De gemeente is blij dat het systeem is aangeschaft.	Door de meldplicht steeds meer vraag of er arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest. Hier liggen geen beperkingen op. Op die manier toch inkomsten genereren. Het controleren op toeristische verhuur blijft lastig. Er wordt niet altijd een eigenaar/huurder aangetroffen in de woning tijdens een controle. De gemeente neemt meldingen en klachten in behandeling en op basis daarvan wordt, naast de steekproefsgewijze controles, extra gecontroleerd. Tot nu toe zijn er geen of weinig overtredingen geconstateerd.	Het aantal verhuringen neemt toe. Het aantal advertenties is gestegen sinds de invoering van de registratieplicht. Het aantal overlastmeldingen en handhavingsverzoeken is de afgelopen twee jaar niet toegenomen. Voor de invoering van de meldplicht was controleren lastig.

Partners
in verbetering



BMC
RANDSTAD PROFESSIONAL

Databankweg 26D
3821 AL Amersfoort

Postbus 490
3800 AL Amersfoort

(033) 496 52 00
info@bmc.nl
www.bmc.nl

Namen adviseurs
Susanna Bootsma
Dik Gersen

