

Beantwoording commissievragen

Registratienr. : 20-21 cie

Datum : 9 sept 2026

Onderwerp : RV 26/41 Beleidsafweging toeristische verhuur
woningen

- Waarom is gekozen voor een nachtcriterium van 45 nachten per kalenderjaar?

A: Het voorgestelde nachtcriterium van 45 nachten per kalenderjaar is gekozen om een balans te vinden tussen het beschermen van de woonfunctie en het bieden van ruimte aan inwoners om hun woning incidenteel te verhuren wanneer zij zelf afwezig zijn. In het voorstel is nadrukkelijk gekozen voor een vorm van beperkte particuliere vakantieverhuur waarbij de woonfunctie leidend blijft.

Uit de beschikbare cijfers blijkt dat woningen die in 2024 via Airbnb werden aangeboden een gemiddelde bezettingsgraad van 53% hadden. Dat duidt op structureel gebruik voor toeristische verhuur. Met een maximum van 45 nachten per jaar wordt deze bezettingsgraad teruggebracht naar circa 12,3%, waardoor sprake blijft van incidentele verhuur en niet van feitelijke omzetting van een woning naar een recreatief verblijfsobject.

- Op welke juridische, beleidsmatige en/of feitelijke onderbouwing is dit aantal gebaseerd?

A: Juridisch volgt uit de systematiek van de Wet toeristische verhuur van woonruimte dat gemeenten een nachtcriterium kunnen hanteren om te borgen dat toeristische verhuur ondergeschikt blijft aan het reguliere wonen. Het staat gemeenten vrij zelf een passend maximum vast te stellen, zolang de woonfunctie overheersend blijft.

Beleidsmatig sluit het voorstel aan bij de doelstelling om woningonttrekking tegen te gaan, de leefbaarheid te beschermen en tegelijkertijd ruimte te bieden voor beperkte vakantieverhuur door bewoners. Het voorgestelde scenario combineert die beleidsdoelen met een registratieplicht en meldplicht zodat naleving ook controleerbaar is.

Feitelijk is het voorstel gebaseerd op de situatie in Oostzaan, waar uit MRA-cijfers blijkt dat 27 volledige woningen in 2024 zeer intensief werden verhuurd met een bezettingsgraad van 53%. Het nachtcriterium van 45 nachten moet deze structurele verhuur terugbrengen naar een niveau dat past bij incidenteel gebruik.

- Welke criteria zijn gehanteerd om vast te stellen dat bij 45 nachten de toeristische verhuur ondergeschikt blijft aan de woonfunctie?

A: Bij de beoordeling is gekeken naar de verhouding tussen het aantal toegestane verhuurnachten en het totale aantal dagen per jaar waarop een woning beschikbaar is voor reguliere bewoning. Een maximum van 45 verhuurnachten komt neer op ongeveer 12,3% van het jaar.

Daarmee blijft de woning het overgrote deel van het jaar beschikbaar voor reguliere bewoning door de hoofdbewoner.

Daarnaast blijkt uit het BMC-onderzoek dat gemeenten verschillende nachtcriteria hanteren. Daarbij ligt de bandbreedte grofweg tussen de 30 en 60 nachten per jaar. Het voorgestelde criterium van 45 nachten bevindt zich daarmee in de middenmoot.

- Kan de wethouder uitleggen hoe het bezettingspercentage van 53% is berekend? (Eigen berekening komt op 5223 nachten uit, factsheet noemt $3046 + 811 = 3857$ nachten. Welke cijfers kloppen?)

A. De door Sweco/AirDNA gehanteerde bezettingsgraad van 53% is niet gebaseerd op 365 kalenderdagen per accommodatie. Volgens de monitor wordt de bezettingsgraad berekend als het aantal verhuurde nachten gedeeld door het aantal nachten dat een accommodatie

daadwerkelijk beschikbaar is gesteld voor verhuur. Uitgaande van 3.046 verhuurnachten en een bezettingsgraad van 53% volgt dat de 27 volledige woningen gezamenlijk ongeveer 5.747 nachten beschikbaar zijn geweest voor verhuur. De woningen waren daarmee gemiddeld circa 213 nachten beschikbaar en gemiddeld 113 nachten verhuurd. De bezettingsgraad van 53% is daarom consistent met de cijfers uit de factsheet. Wanneer wordt gerekend met alle 365 kalenderdagen per woning ontstaat een percentage van ongeveer 31%, maar dat is niet de methodiek die in de monitor wordt toegepast.

- Hoeveel meldingen van overlast rond Airbnb's zijn er in de afgelopen jaren bekend?

A. Vraag staat uit bij JZ.

- Bij hoeveel van de 27 genoemde woningen is feitelijk vastgesteld dat deze structureel niet voor permanente bewoning worden gebruikt?

A. Uit de beschikbare gegevens kan niet worden vastgesteld bij hoeveel van de 27 woningen sprake is van structureel niet-bewonen. De Airbnb-monitor geeft uitsluitend inzicht in het aantal actieve accommodaties en het gebruik daarvan op verhuurplatforms. De monitor bevat geen gegevens over de feitelijke bewoning van individuele woningen. De genoemde 27 woningen betreffen daarom 27 accommodaties die in 2024 ten minste één keer via Airbnb of Vrbo zijn verhuurd.

- Op basis van welke gegevens is dit gebaseerd?

A. Airbnb-data;

B. MRA-monitoregegevens.

- Wat is het meest recente aantal adressen dat bij de gemeente bekend is waar toeristische verhuur plaatsvindt? (Graag ontvangen wij dit uitgesplitst in particuliere- en zakelijke verhuur; en gehele- en gedeeltelijke woning)

A. Gemeente Oostzaan beschikt momenteel niet over een volledig register van adressen waar toeristische verhuur

plaatsvindt. Daardoor kan geen volledig overzicht worden gegeven van particuliere versus zakelijke verhuur en van gehele versus gedeeltelijke woningen. De meest recente monitorgegevens laten voor 2024 27 actieve accommodaties zien die als gehele woning zijn aangeboden en 7 accommodaties die als kamer zijn aangeboden. De monitor maakt geen onderscheid tussen particuliere en zakelijke verhuur. Juist dit beperkte inzicht vormt een belangrijke aanleiding voor het invoeren van een registratieplicht, zodat de gemeente beter zicht krijgt op de omvang en aard van de toeristische verhuur binnen Oostzaan.

- Welke werkzaamheden vallen precies binnen de geraamde structurele inzet van 1,5 dag per kwartaal bij scenario 3? Hoeveel registraties, meldingen, controles en handhavingsszaken zijn daarbij als uitgangspunt genomen, en hoeveel tijd wordt gemiddeld per controle of melding geraamd?

A: De raming van 1,5 dag per kwartaal betreft de uitvoering van de registratieplicht, meldplicht en de daarbij behorende toezicht- en handhavingstaken. Hierbij moet worden gedacht aan werkzaamheden zoals het verwerken en beheren van registraties, het controleren van meldingen, het beantwoorden van vragen van inwoners, het uitvoeren van administratieve controles, het behandelen van signalen en klachten en, indien nodig, het voorbereiden van handhavingmaatregelen. De raming is gebaseerd op een inschatting van de uitvoeringslast die past bij de relatief beperkte omvang van de toeristische verhuur in Oostzaan. Daarbij zijn ook ervaringen en uitvoeringsinschattingen van andere gemeenten betrokken, zoals beschreven in het BMC-onderzoek.

Hoe zit het met tijdelijke bewoning (bijv. een neefje dat tijdens het reces op de woning past)? Is hier toeristenbelasting verschuldigd en telt dit mee in het nachtencriterium?

A. Toeristische verhuur is 'tegen betaling verblijf bieden aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven.' Dus als een neefje tijdens afwezigheid op de woning past en geen sprake is van toeristische verhuur tegen betaling:

- geen toeristische verhuur;
- telt niet mee voor het nachtcriterium;
- valt buiten dit beleid.

• Welke gegevens delen de platforms binnen de genoemde Europese verordening datadeelplicht met onze gemeente?

A. Bij registratieplicht krijgen gemeenten beschikking over gegevens zoals:

- aantal verhuurde nachten;
- aantal gasten;
- datum waarop daadwerkelijk verhuurd is;
- land van herkomst van gasten.

• **Voor de zekerheid:** Geldt het nachtcriterium alleen bij verhuur van de volledige woning tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner, en dus niet bij verhuur van een deel (kamer/tiny house) op (semi-)professionele grondslag met KvK-inschrijving?

A. Ja. Het voorgestelde nachtcriterium is uitsluitend bedoeld voor de toeristische verhuur van een volledige woning. Het uitgangspunt van variant 3 is dat incidentele verhuur van de eigen woning mogelijk wordt gemaakt, terwijl de woonfunctie behouden blijft. Daarom wordt een maximum aantal verhuurnachten gekoppeld aan de verhuur van de volledige woning.

Voor Bed & Breakfasts geldt een andere benadering. In het BMC-rapport wordt expliciet aangegeven dat voor B&B's geen maximum aantal nachten wordt voorgesteld, omdat de eigenaar zelf aanwezig blijft en de verhuur daarmee al ondergeschikt is

aan de woonfunctie. Om die reden wordt voor B&B's geen nachtcriterium voorgesteld.

Fractie VVD