

Raadsvoorstel

Vergaderdatum	17 september 2026
Portefeuillehouder	J. Hollebeek
Behandelend ambtenaar	JW van Netburg
Afdeling/team	Leefomgeving/Gebiedsontwikkeling
Status	Openbaar

Onderwerp

Reguleringscenario's toeristische verhuur woningen OZ

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Kennis te nemen 'Reguleringscenario's Beleid toeristische verhuur woningen OZ' met kenmerk 1905747
2. In te stemmen met 'Scenario 3: Toeristische verhuur van woningen beperkt toestaan met registratieplicht meldplicht en nachtcriterium' onder punt 7.3 in het 'MEMO Reguleringscenario's toeristische verhuur woningen OZ' met kenmerk 1905747

Kern van het voorstel

De gemeente Oostzaan besluit het bestaande beleid voor toeristische verhuur van woningen te verruimen door naast B&B bij de woonfunctie een vorm van particuliere vakantieverhuur toe te staan met een maximum van 45 verhuurnachten per jaar. Om dit beleid te reguleren een registratieplicht en meldplicht met nachtcriterium in te voeren via de Huisvestingsverordening.

Aanleiding zijn cijfers uit 2024 waaruit blijkt dat sprake is van intensieve en structurele toeristische verhuur van volledige woningen (zie B2). Met de maatregelen kunnen bewoners hun woning enkele weken per jaar verhuren zonder dat de woonfunctie in het geding komt. De registratieplicht en meldplicht geven de gemeente beter inzicht in de omvang van de verhuur, verbeteren de handhaafbaarheid en helpen ongewenste effecten op de woningmarkt en leefbaarheid te beperken.

De wijzigingen in de Huisvestingsverordening kunnen op korte termijn worden doorgevoerd. De beleidsverruiming vraagt echter een wijziging van het omgevingsplan. Naar verwachting kan deze wijziging worden meegenomen tijdens de omgevingsplanwijzigingen op thema 'wonen' gepland in 2027.

Argumenten

1.1 Scenario 3 draagt direct bij aan het tegengaan van de woningonttrekking en bescherming van de leefbaarheid.

Uit beschikbare MRA-cijfers uit 2024 blijkt dat 27 volledige woningen in Oostzaan via Airbnb zijn verhuurd met een intensieve bezettingsgraad van 53%(zie B2, provinciaal gemiddeld excl. Amsterdam: 48%, zie B3, p.13). Dit indiceert structureel, bedrijfsmatig gebruik in plaats van incidentele verhuur. Het nachtcriterium van 45 nachten per jaar begrenst toegestane verhuur tot een bezettingsgraad van circa 12,3%, een niveau dat aansluit bij incidentele verhuur. Aanbieders die hun woning nu structureel verhuren, worden hiermee gedwongen dit gebruik terug te brengen tot een niveau dat verenigbaar is met reguliere bewoning of te stoppen zodra dit via de registratie- en meldplicht zichtbaar wordt.

1.2 Het voorstel biedt de gemeente een laagdrempelig en proactief handhavingsinstrument.

De registratieplicht biedt een laagdrempelige manier om op te treden tegen aanbieders die buiten het zicht van de gemeente om verhuren. Platforms zoals Airbnb en Booking.com zijn wettelijk verplicht advertenties zonder registratienummer te verwijderen. De combinatie met een meldplicht en nachtcriterium geeft de gemeente bovendien inzicht in het aantal reeds gerealiseerde verhuurnachten per adres, waardoor een bewoner tijdig kan worden aangesproken vóórdat het nachtcriterium wordt overschreden. Zo wordt handhaving grotendeels proactief in plaats van reactief.

1.3 Regulatie van vakantieverhuur leidt tot beter inzicht in de omvang van vakantieverhuur en maakt daarmee sluitende inning van toeristenbelasting mogelijk.

De registratieplicht en meldplicht in combinatie met de Europese datadeelplicht kortetermijnverhuur biedt inzicht in data over het aantal overnachtingen en personen per geregistreerd adres. Dit biedt een noodzakelijke basis voor toezicht, handhaving en beleidsbijsturing. Tevens kan de data worden gedeeld met Cocensus ter controle van de opgegeven belastinggegevens volledige en rechtmatige inning van toeristenbelasting.

Kanttekeningen

1.1 Het invoeren van een registratieplicht en meldplicht met nachtcriterium brengt extra uitvoerings- en systeemkosten met zich mee.

De implementatie van een registratieplicht en meldplicht brengt extra kosten met zich mee en vereist inzet op het gebied van ICT, communicatie, juridische zaken en handhaving.

Dit eenmalige en jaarlijkse kosten zijn te dekken met de verwachte inkomsten toeristenbelasting. De extra benodigde structurele capaciteit wordt ook beperkt ingeschat op basis van ervaringen van andere gemeenten (zoals Landsmeer, zie B4, p.30-32). Tevens verbetert gemeente Oostzaan de bescherming van haar woningvoorraad en leefbaarheid.

1.2 De invoering van nieuwe regels kan leiden tot weerstand bij inwoners die hun woning toeristisch verhuren.

Inwoners die een B&B aanbieden, krijgen te maken met een aanvullende registratieverplichting en de kans dat hun advertenties worden verwijderd wanneer zij niet aan deze verplichting voldoen.

Dit risico wordt geminimaliseerd door ruim van tevoren de B&B-houders pro-actief te wijzen op de nieuwe registratieplicht, inclusief een duidelijke uitleg voor de reden van invoering en een heldere instructie over het aanvragen van het registratienummer. Daarnaast zal er een ruime overgangsperiode worden ingesteld (zes maanden) om B&B-houders te tijd te geven hun registratienummer aan te vragen en toe te voegen aan hun advertenties.

1.3 Handhaving registratieplicht blijft mede afhankelijk van medewerking van de platforms.

Door de registratieplicht wordt het aanzienlijk bemoeilijkt om buiten het zicht van de gemeente om een woning aan te bieden voor toeristische verhuur. De gemeente is voor de handhaving van deze registratieplicht afhankelijk van het handelen van de platforms. Uit ervaring van andere gemeenten duurt het soms even voordat de platforms hiernaar handelen, maar zij zijn wel bij wet verplicht dit op te pakken.

1.4 De handhaving van het nachtcriterium vereist de opname van een boetebepaling in de Huisvestingsverordening en inzet op handhaving.

Voor het niet voldoen aan het nachtcriterium dient een boetebepaling te worden toegevoegd aan de Huisvestingsverordening. Deze bepaling moet voldoen aan de eisen van evenredigheid en behoeft juridische toetsing, onder meer ten aanzien van de hoogte van de boete en de bezwaar- en beroepsmogelijkheden voor bewoners. Daarnaast is capaciteit nodig om deze boetebepaling daadwerkelijk te kunnen handhaven.

1.5 Alternatief scenario 1: het voortzetten van de huidige situatie vraagt minder capaciteit, maar biedt geen structurele oplossing.

Niks doen vraagt geen extra inzet op korte termijn, maar leidt tot blijvend beperkt inzicht in het aanbod en reactieve handhaving. Dit alternatief biedt onvoldoende mogelijkheden om structurele verhuur en onttrekking van woningen aan de woningmarkt effectief tegen te gaan. Ook de data uit de Europese datadeelplicht kortetermijnverhuur is alleen beschikbaar voor gemeenten met een registratieplicht. Door deze niet in te voeren loop je als gemeente waardevolle data mis.

1.6 Alternatief scenario 2: Alleen invoeren van een registratieplicht vraagt minder capaciteit, maar biedt bewoners geen ruimte om hun woning te verhuren.

In dit scenario wordt uitsluitend een registratieplicht ingevoerd, zonder dat particuliere vakantieverhuur van de woning (niet zijnde een B&B) wordt toegestaan. Dit alternatief vraagt minder capaciteit dan het voorgestelde scenario 3, omdat geen omgevingsplanwijziging en geen beoordeling van het nachtcriterium nodig zijn. Hiermee wordt echter geen tegemoetkoming geboden aan de wens van bewoners om hun woning beperkt te kunnen verhuren wanneer zij zelf niet thuis zijn.

Financiële toelichting

De gevraagde financiële ondersteuning bedraagt:

- **Eenmalige kosten (opstart):** € 2.200
- **Structurele kosten (jaarlijks):** +/-€ 3.255

Een uitgebreide specificatie van de kosten is opgenomen in bijlage B1 punt 7.3.

Eenmalige en structurele kosten kunnen worden gedekt vanuit verwachte extra inkomsten toeristenbelasting.

Vraag	Antwoord
1. Heeft dit voorstel financiële consequenties?	Ja
2. Zijn de financiële consequenties incidenteel?	Nee
3. Is er sprake van een investering?	Niet van toepassing

Vraag	Antwoord
4. Dekking binnen hetzelfde budget?	Ja
5a. Dekking exploitatie?	Niet van toepassing
5b. Dekking reserve?	Niet van toepassing
5c. Dekking voorziening?	Niet van toepassing
6. Volledige dekking binnen begroting?	Ja

Communicatie en vervolg

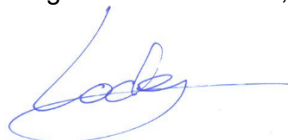
Wanneer de registratieplicht, met meldplicht en nachtcriterium is opgenomen in de Huisvestingsverordening informeert gemeente Oostzaan haar inwoners hierover via de gemeentelijke website en de gemeentelijke nieuwsbrief. Alle vergunde B&B's ontvangen een aparte brief waarin de registratieplicht wordt toegelicht en waarin staat uitgelegd hoe zij eenvoudig en kosteloos een registratienummer kunnen aanvragen en melding kunnen maken van hun verhuringen. De overgangsperiode bij invoer registratieplicht is een half jaar zodat B&B's ruim de tijd hebben om zonder problemen hun advertenties van een registratienummer te voorzien.

Bijlagen

CV. Reguleringsscenario's toeristische verhuur woningen OZ
 B1. MEMO Reguleringsscenario's toeristische verhuur woningen OZ
 B2. Factsheet ontwikkeling Airbnb Oostzaan
 B3. Airbnb Monitor Noord Holland 2026
 B4. Advies vakantieverhuur gemeente Oostzaan
 B5. Onderzoek Instrumenten koopwoningmarkt gemeente Oostzaan

Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan, 23 juni 2026

de gemeentesecretaris,



L.T. Goossens

de burgemeester,



M.D. Polak

Raadsbesluit

Nr. 26/41

De raad van de gemeente Oostzaan;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 23 juni 2026

Het advies van de commissie 10 september 2026

Besluit

De raad besluit:

1. Kennis te nemen 'Reguleringscenario's Beleid toeristische verhuur woningen OZ' met kenmerk 1905747
2. In te stemmen met 'Scenario 3: Toeristische verhuur van woningen beperkt toestaan met registratieplicht meldplicht en nachtcriterium' onder punt 7.3 in het 'MEMO Reguleringscenario's toeristische verhuur woningen OZ' met kenmerk 1905747

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Oostzaan, gehouden op 17 september 2026

de griffier,

de voorzitter,

Z.A. de la Cruz

M.D. Polak