



Whitepaper Kleinschalige Verblijfsrecreatie B&B en AirBnB

Noord-Holland Noord

Beleidskaders, definities en praktische afwegingscriteria voor gemeenten



Wander Groot/Merlijn Pietersma
November 2025

Inhoudsopgave

Bestuurlijke samenvatting.....	2
Hoofdstuk 1. Aanleiding en context.....	4
1.1 Regionale aanleiding.....	4
1.2 Bronmateriaal en kennisbasis.....	5
1.3 Doel van dit whitepaper	5
Hoofdstuk 2. Trends en ontwikkelingen.....	6
2.1 Groeiende vraag naar beleving en kleinschaligheid	6
2.2 Ontwikkeling particuliere vakantieverhuur (Airbnb).....	6
2.3 Omvang en spreiding van B&B's in NHN	6
Hoofdstuk 3. Wat is kleinschalige verblijfsrecreatie?	9
3.1 Definitie (basis)	9
3.2 Ondergeschiktheid als kernbeginsel	9
Hoofdstuk 4. Het onderscheid tussen B&B en vakantieverhuur (Airbnb)	10
4.1 Wat is een Bed & Breakfast?	10
4.2 Wat is Airbnb-verhuur?	10
4.3 Fundamentele verschillen.....	11
4.4 Beleidsopties voor gemeenten ten aanzien van woningverhuur	11
4.4.1 Wet Toeristische Verhuur van Woonruimte (2021): doel, werking en vertaling naar gemeentelijk beleid.....	11
Hoofdstuk 5. Beleidskader kleinschalige logies.....	17
5.1 Basiskader voor gemeenten.....	17
Hoofdstuk 6. Samenvattende aanbevelingen aan gemeenten	18
6.1 Voor B&B-beleid	18
6.2 Voor vakantieverhuur (Airbnb)	18
6.3 Voor bijzondere logies.....	18
Hoofdstuk 7. Conclusie	19
Bijlage 1 B&B-beleid 8-2025 NHN	21

Bestuurlijke samenvatting

Gemeenten in Noord-Holland Noord (NHN) ontvangen steeds meer initiatieven voor kleinschalige verblijfsrecreatie, zoals Bed & Breakfasts, logies in bijgebouwen, tiny houses en bijzondere concepten. Voor reguliere verblijfsrecreatie is sinds 2018 het regionale Ontwikkelkader van kracht. Voor kleinschalige vormen ontbreekt uniforme duiding, terwijl gemeenten behoefte hebben aan heldere handvatten om ook deze kleinere aanvragen zorgvuldig te beoordelen.

Dit whitepaper biedt **beleidskaders, definities en praktische afwegingscriteria** die gemeenten kunnen gebruiken bij de beoordeling van nieuwe initiatieven of bij het actualiseren van lokaal beleid.

Belangrijkste inzichten

- **Kleinschalige logies leveren economische en sociale waarde**, onder meer door spreiding van bezoekersstromen, extra inkomsten voor inwoners en behoud van vitaliteit in kernen en buitengebieden.
- **Ruimtelijke impact is beperkt**, zeker wanneer gebruik wordt gemaakt van bestaande gebouwen.
- Tegelijkertijd zijn **heldere begrenzings nodig** om de leefomgeving te beschermen, overlast te voorkomen en concurrentie met de woningmarkt en hotelmarkt te beperken.
- Uit de *Airbnb Monitor Noord-Holland 2023* blijkt dat particuliere vakantieverhuur zich sterk ontwikkelt, met vooral in NHN een toename van gereserveerde nachten en een groeiend aandeel in provinciale omzet. Deze ontwikkeling vraagt om een duidelijke scheiding tussen B&B en vakantieverhuur.
- De recente invoering van de **Wet Toeristische Verhuur** ondersteunt lokale sturing via registratieplicht, meldplicht en vergunningsplicht.

Aanbevelingen

1. **Hanteer uniforme definities** voor B&B, logies in bijgebouwen en vakantieverhuur (Airbnb).
2. **Werk met basisnormen** voor omvang, ondergeschiktheid en gebruik van bijgebouwen.
3. **Maak onderscheid tussen B&B en Airbnb-verhuur**, waarbij B&B altijd gekoppeld is aan bewoning ter plaatse en Airbnb-verhuur onder wettelijke kaders valt.
4. **Differentieer tussen kern- en buitengebied** voor maatwerk.

5. **Beoordeel aanvragen integraal** op leefomgeving, parkeren, beheer, toezicht en ruimtelijke impact.
6. **Bied ruimte voor innovatie** via een afwijkingsbevoegdheid op basis van kwaliteit, landschappelijke inpassing en maatschappelijke waarde.

Dit whitepaper heeft geen formele status; gemeenten kunnen de handvatten flexibel toepassen binnen hun eigen beleidsruimte.

Hoofdstuk 1. Aanleiding en context

1.1 Regionale aanleiding

Gemeenten krijgen met enige regelmaat verzoeken voor B&B's, logies in bijgebouwen, tiny houses of bijzondere concepten. Hoewel reguliere verblijfsrecreatie sinds 2018 regionaal is geborgd in het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie NHN, ontbreekt een vergelijkbaar kader voor kleinschalige vormen.

Scope van de whitepaper kleinschalige verblijfsrecreatie

Deze whitepaper is bedoeld voor gemeenten in NHN en bestrijkt verblijfsrecreatietypen die tot nu buiten de scope van de regionale visie verblijfsrecreatie en het ontwikkelkader vallen:

- <25 plaatsen (of <125 slaapplekken indien eigen kampeermiddel/boot) in jachthavens, jaarplaatsen op campings of toeristische kampeerplaatsen op campings en waarvoor bestemmingsplanwijziging/verandering van het omgevingsplan nodig is;
- <10 eenheden (of <40 slaapplekken in) recreatiewoningen en/of verhuuraccommodaties (al dan niet op het land of op het water), en waarvoor bestemmingsplanwijziging/verandering van het omgevingsplan nodig is;
- <15 hotelkamers (of <30 slaapplekken in hotelkamers) en waarvoor bestemmingsplanwijziging/verandering van het omgevingsplan nodig is;
- <15 bedden in een groepsaccommodatie en waarvoor bestemmingsplanwijziging/verandering van het omgevingsplan nodig is.
- Veelvoorkomende kleinschalige verblijfsrecreatievormen zoals:
 - Mini- en boerencampings (separaat document)
 - B&B (**dit document**)
 - Solitaire vakantiewoningen en -appartementen (dit document)
 - Camperplaatsen (separaat document)

Gemeenten spreken de behoefte uit aan **praktische, niet-juridisch bindende richtlijnen** om tot consistente en zorgvuldig gemotiveerde besluiten te komen.

1.2 Bronmateriaal en kennisbasis

Voor dit whitepaper is gestart met een beleidsinventarisatie van kleinschalige logies, specifiek B&B's, in NHN. De uitkomst hiervan is samengevat in bijlage 1. Omdat AirBnB als boekingswebsite soms gebruikt wordt door B&B's is extra aandacht besteed aan het verschil tussen beide logiesvormens. De *Airbnb Monitor Noord-Holland 2023* bood hier veel informatie. Landelijke trends, jurisprudentie en beleidsvoorbeelden uit het land zijn daarnaast gebruikt om tot dit whitepaper te komen.

1.3 Doel van dit whitepaper

- Gemeenten voorzien van **beleidsmatige handvatten**.
- Zorgen voor **regionale samenhang** zonder uniformiteit af te dwingen.
- Ondersteunen bij **integrale beoordeling van initiatieven**.
- Bieden van **duiding van het onderscheid B&B versus AirBnB-verhuur**.



Hoofdstuk 2. Trends en ontwikkelingen

2.1 Groeiende vraag naar beleving en kleinschaligheid

Toeristen kiezen steeds vaker voor kleinschalige logiesaccommodaties: authentiek, lokaal, duurzaam en persoonlijk. Dit sluit aan bij het netwerk van dorpen, buitengebied en erfgoedstructuren in NHN.

2.2 Ontwikkeling particuliere vakantieverhuur (Airbnb)

Dit wordt bevestigd door de *Airbnb Monitor Noord-Holland 2023*. Enkele kerncijfers:

- In 2022 waren er **20.217 actieve Airbnb-accommodaties** in Noord-Holland, waarvan circa 6.000 in NHN.
- **NHN realiseerde 685.000 gereserveerde nachten**, meer dan de MRA (531.000) en met een sterke stijging t.o.v. 2019.
- De **totale omzet in NHN steeg naar € 100 miljoen**, goed voor 30% van de provinciale Airbnb-omzet.
- De monitor signaleert een sterke **professionalisering** en **toename van hele-woningverhuur**.

Deze groei onderstreept de noodzaak voor gemeenten om **onderscheid te maken tussen B&B en Airbnb-verhuur**, waarbij alleen B&B ruimtelijk ondergeschikt aan wonen is.

2.3 Omvang en spreiding van B&B's in NHN

Kleinschalige verblijfsaccommodaties vormen een belangrijke bouwsteen van het recreatieve aanbod in NHN. Op basis van een recente inventarisatie (2024) zijn er in de regio **252 geregistreerde B&B's**. Deze voorzien gezamenlijk in:

- **479 kamers**
- **993 bedden**

Deze cijfers bevestigen dat B&B's een **substantieel en regionaal gespreid aanbod** vormen, maar qua schaal ver onder het volume van particuliere vakantieverhuur (zoals Airbnb). Daarmee is B&B-aanbod zowel van toeristisch als economisch belang, zonder de omvang en marktdruk die platformverhuur via Airbnb kan veroorzaken.

Regionale spreiding

Uit de inventarisatie blijkt dat het aantal B&B's per gemeente sterk varieert:

- Gemeenten zoals **Schagen (34)**, **Bergen (33)** en **Hollands Kroon (21)** hebben relatief veel B&B-aanbod, passend bij hun toeristisch-recreatieve profiel.

- Gemeenten als **Heiloo (1)**, **Langedijk (2)** en **Drechterland (12)** kennen juist een beperkter aanbod.
- Stedelijker georiënteerde gemeenten zoals **Alkmaar (22)** en **Hoorn (6)** hebben gematigde aantallen. In deze steden zijn overigens wel veel AirBnB's: 91 in Hoorn en in Alkmaar 537¹.

De volledige B&B-inventarisatie zie er als volgt uit:

B&B	aantal	aantal kamers	aantal bedden
Alkmaar	22	30	64
Bergen	33	56	118
Castricum	9	15	30
Den Helder	11	28	70
Dijk & Waard	6	8	16
Drechterland	12	27	54
Enkhuizen	8	15	31
Heiloo	1	3	6
Hollands Kroon	21	38	78
Hoorn	6	17	37
Koggenland	7	12	24
Medemblik	19	36	74
Opmeer	7	10	20
Schagen	34	69	140
Stede Broec	1	2	4
Texel	50	104	209
Uitgeest	5	9	18
Totaal NHN	252	479	993
Bron: Landelijke Data Alliantie, augustus 2025			

Deze cijfers illustreren dat NHN beschikt over een **omvangrijke en divers samengestelde B&B-sector**, die in vrijwel alle gemeenten aanwezig is. Dit maakt B&B's een relevant onderdeel van het regionaal toeristisch-recreatief aanbod en versterkt het belang van helder en consistent beleid.

¹ <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/nl/default/hoorn/overview>

Interpretatie voor beleidsvorming

De spreiding van B&B's over de regio laat zien dat:

- De **druk op de leefomgeving** door B&B's beperkt en beheersbaar is.
- B&B's zich goed **verweven** met woongebieden, juist omdat ze gebonden zijn aan **inwonerschap en ondergeschiktheid**.
- De **relatief lage volumes per gemeente** onderstrepen dat B&B's niet vergelijkbaar zijn met de schaal waarop particuliere vakantieverhuur (Airbnb) plaatsvindt – zoals blijkt uit de Airbnb Monitor (met circa 6.000 actieve accommodaties en >685.000 gereserveerde nachten in NHN).

Deze cijfers versterken de noodzaak om **B&B's en platformverhuur beleidsmatig te onderscheiden**, zoals beschreven in Hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 3. Wat is kleinschalige verblijfsrecreatie?

3.1 Definitie (basis)

Kleinschalige verblijfsrecreatie omvat toeristisch-recreatief verblijf op kleine schaal, met beperkt aantal gasten en beperkte ruimtelijke impact. Dit kan plaatsvinden:

- **In of bij de woning:** B&B, kamer, logies in bijgebouw
- **Op erven en agrarische percelen:** minicamping, camperplaatsen
- **In bijzondere concepten:** zoals tiny houses en boomhutten

Voor minicampings en camperplaatsen zijn aparte whitepapers opgesteld.

3.2 Ondergeschiktheid als kernbeginsel

De B&B-accommodatie is **ondergeschikt aan wonen of aan het hoofdfunctiegebruik**, zowel ruimtelijk als functioneel. Dit principe staat centraal en vormt ook regionaal de meest gehanteerde basis.



Hoofdstuk 4. Het onderscheid tussen B&B en vakantieverhuur (Airbnb)

Het maken van onderscheid is cruciaal voor effectief gemeentelijk beleid. Misinterpretatie leidt tot:

- onbedoelde onttrekking van woonruimte;
- oneerlijke concurrentie met de reguliere logiesector;
- vergrote overlast en toezichtslasten.

4.1 Wat is een Bed & Breakfast?

Gemeenschappelijke kenmerken van B&B afkomstig uit beleid van Drenthe en NHN-gemeenten:

- De eigenaar **woont permanent op hetzelfde adres**.
- De logiesfunctie is **ondergeschikt** aan de woonfunctie.
- Het gaat om **meerdere kamers** of een gedeelte van de woning/bijgebouw.
- **Geen keuken:** vanuit de markt is er geen belemmering, maar het risico bestaat dat de kamer met keuken gebruikt wordt voor langverhuur. Een minibar is wel mogelijk.
- Ontbijt wordt verzorgd als onderdeel van het verblijf.



Beleidsstip: verplicht inwonerschap en geen zelfstandige woonfunctie verkleinen overlast en handhavingsproblemen.

4.2 Wat is Airbnb-verhuur?

De *Airbnb Monitor* gebruikt Airbnb als paraplueterm voor **particuliere vakantieverhuur van kamers en hele woningen** via platforms. Belangrijke inzichten:

- **82% van de Noord-Hollandse Airbnb-aanbiedingen betreft hele woningen** (2022).
- Het aantal **gereserveerde nachten per accommodatie stijgt**, vooral in NHN (gem. 115 nachten, 2022).
- Professionele verhuurders nemen een steeds groter aandeel van de markt in.

Hele-woningverhuur staat vaak **op gespannen voet met de woningmarkt** en heeft een **veel grotere impact op leefomgeving en sociale cohesie**.

4.3 Fundamentele verschillen

Aspect	B&B	Airbnb (hele woning)
Bewoning	Altijd bewoning ter plaatse	Vaak geen bewoning ter plaatse
Ruimtelijke impact	Beperkt, ondergeschikt aan woning	Volledige woning onttrokken
Overlast	Lager door aanwezigheid eigenaar	Hoger risico (feestjes, wisseling gasten)
Toezicht	Eenvoudig	Lastig
Beleidsregime	Beleidsregels ruimtelijke ordening	Wet Toeristische Verhuur (registratie/meld/vergunning)

4.4 Beleidsopties voor gemeenten ten aanzien van woningverhuur

Op basis van de *Wet Toeristische Verhuur* is er een drietal opties, dat verder in dit hoofdstuk uitgewerkt wordt:

1. Registratieplicht
2. Meldplicht per nacht
3. Vergunningsplicht: toepasbaar bij druk op woningmarkt of kernen.

De Monitor² toont dat gemeenten in MRA en NHN hiermee al sturen (Amsterdam, Haarlem, Texel, Bergen, Zandvoort).

4.4.1 Wet Toeristische Verhuur van Woonruimte (2021): doel, werking en vertaling naar gemeentelijk beleid

De **Wet Toeristische Verhuur van Woonruimte (Wtw)** is sinds 2021 van kracht en biedt gemeenten voor het eerst een **gericht instrumentarium** om particuliere vakantieverhuur – vooral via platforms zoals Airbnb, Booking.com en Vrbo – te reguleren. De noodzaak voor een dergelijke wet vloeit voort uit de groei van het aantal particuliere verhuuraccommodaties en de toenemende druk op de woningmarkt en leefomgeving.

De *Airbnb Monitor Noord-Holland 2023* onderstreept die ontwikkeling: in 2022 waren in Noord-Holland ruim **20.200 actieve accommodaties**, waarvan **82% gehele woningen** bedraagt. Dit

² <https://www.noord-holland.nl/bestanden/pdf/Rapport%20Airbnb%20Monitor%20Noord-Holland%202023.pdf>

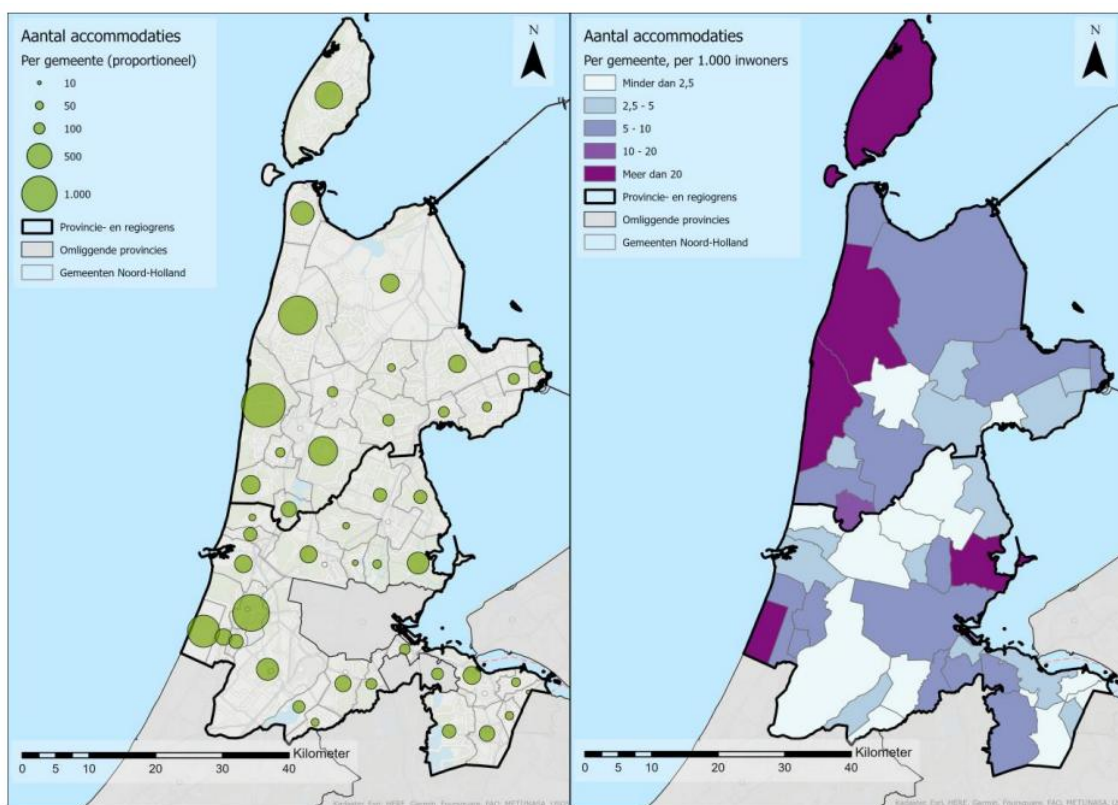
soort verhuur heeft de grootste impact op de woonvoorraad en leefomgeving, en verklaart waarom landelijke wetgeving nodig is geworden

Doel van de wet

De wet dient drie maatschappelijke doelen:

1. Bescherming van de woningvoorraad

Hele-woningverhuur leidt tot (tijdelijke) onttrekking van reguliere woonruimte. De monitor laat zien dat dit vooral in toeristisch sterke gemeenten een substantieel effect heeft, waarbij NHN in 2022 zelfs **685.000 gereserveerde nachten** realiseerde – meer dan de MRA-regio buiten Amsterdam (531.000).



Figuur 13 en 14 Aantal actieve accommodaties* en aantal accommodaties per 1.000 inwoners in Noord-Holland, 2022

2. Tegengaan van leefbaarheidsproblemen

Vakantieverhuur kan leiden tot klachten over geluid, wisselende bezoekers en een minder stabiele sociale structuur. De monitor beschrijft dit als een bekend neveneffect, met name in kustgemeenten en centra met hoge dichtheden van accommodaties.

3. Een gelijk speelveld creëren

Reguliere hotels en B&B's zijn gebonden aan regelgeving en toezicht, terwijl particuliere verhuur dat tot 2021 veel minder was. De wet herstelt evenwicht en voorkomt oneigenlijke concurrentievoordelen voor hele-woningverhuur.

Instrumentarium van de wet

Gemeenten kunnen drie afzonderlijke maatregelen inzetten. De instrumenten zijn modulair en oplopend in zwaarte.

1. Registratieplicht

Wat houdt dit in?

Iedere verhuurder van woonruimte moet zich registreren en een uniek nummer opnemen in elke advertentie.

Waarom belangrijk?

De monitor toont aan dat platforms zonder registratienummer niet kunnen worden gemonitord en professionele verhuur lastig te detecteren is. Ook wordt zichtbaar dat in verschillende NHN-gemeenten een groeiend deel van de markt uit **'meer aanbieders'** bestaat (verhuurders met meerdere woningen) – een signaal van professionalisering dat gemeenten alleen kunnen aanpakken met registratiegegevens

Toepassing door gemeenten

- Verordening vaststellen.
- Registratienummer verplicht zichtbaar in advertenties.
- Samenwerking met platforms: advertenties zonder registratienummer moeten worden verwijderd (wettelijke verplichting voor platforms).

2. Meldplicht per verhuurperiode

Wat houdt dit in?

Verhuurders moeten elke verhuurperiode vooraf melden via een gemeentelijk meldsysteem.

Waarom belangrijk?

De monitor laat zien dat het gemiddeld aantal gereserveerde nachten per accommodatie sinds 2019 toeneemt, vooral in NHN (gemiddeld 115 nachten in 2022) – een aanwijzing dat verhuur bedrijfsmatiger wordt en dat gemeenten grip moeten hebben op daadwerkelijk gebruik.

Toepassing door gemeenten

- Nachtengrens opnemen in verordening (bijv. max. 30, 60 of 90 nachten p/j).
- Meldplicht koppelen aan die grens.
- Automatische handhaving op verhuur zonder melding.

3. Vergunningsplicht

Wat houdt dit in?

In gebieden met hoge druk op de woningmarkt of de leefomgeving kan de gemeente bepalen dat gehele-woningverhuur alleen is toegestaan met een vergunning.

Waarom belangrijk?

De monitor toont dat in verschillende gemeenten de concentratie van accommodaties hoog is – met bijvoorbeeld **Zandvoort, Bergen, Texel, Schagen en Egmond** als structurele hotspots voor actieve aanbieders en hoge bezettingsgraden (waar Zandvoort in 2022 zelfs boven de 65% uitkomt). Een vergunningplicht maakt selectieve regulering mogelijk.

Toepassing door gemeenten

- Vergunningsvoorwaarden formuleren, zoals:
 - limiet aantal vergunningen per wijk;
 - verplicht eigenaar-bewoning;
 - beheer- en overlastprotocol;
 - uitsluiting bij eerdere overtredingen.
- Geschikt voor wijken of kernen met druk op leefbaarheid of woningmarkt.

Hoe vertaal je de wet naar gemeentelijk beleid?

De Wtwv geeft veel ruimte voor lokale keuzes. Op basis van de monitorresultaten en beleidspraktijk onderscheiden we voor NHN drie scenariotypes:

Scenario A – Lage druk (incidentele verhuur)

Toepassen wanneer uit gemeentelijke data blijkt dat particuliere verhuur marginaal is.

- Alleen **registratieplicht**, voor basisinzicht.
- Toepasbaar in landelijke gemeenten zonder substantiële vakantieverhuurmarkt.

Scenario B – Matige druk (groeierende markt, risico op overlast)

Toepassen wanneer verhuur aantoonbaar toeneemt of spreiding problematisch wordt.

- **Registratieplicht + meldplicht.**
- **Nachtengrens** invoeren.
- Gericht op leefbaarheid en vroeg-signalering.

De monitor toont dat in veel NHN-gemeenten de groei vooral zit in woningen die frequenter worden verhuurd. Dit is dan duidelijk zichtbaar in toename van gemiddeld aantal gereserveerde nachten.

Scenario C – Hoge druk (woonruimte onder druk, hotspots, overlast)

Toepassen bij structurele problematiek of in toeristisch dominante kernen.

- **Vergunningsplicht**, gecombineerd met nachtengrens en meldplicht.
- Mogelijk per wijk differentiëren.

Platformdata maken zichtbaar dat Amsterdam, Texel, Zandvoort, Bergen en Haarlem deze instrumenten al toepassen, juist omdat professionele verhuur grote impact heeft op de leefomgeving en woningvoorraad.

Samenhang met B&B-beleid

De Wtwv heeft **uitsluitend betrekking op verhuur van zelfstandige woonruimten en kamers**. B&B's vallen in de regel onder **ruimtelijke regelgeving**: omgevingsplan, beleidsregels.

Het is daarom essentieel dat gemeenten in hun beleid:

- **B&B's duidelijk onderscheiden van gehele-woningverhuur;**
- B&B's in de ruimtelijke sfeer reguleren (ondergeschiktheid, eigenaar-bewoning);
- Hele-woningverhuur onder de Wtwv brengen;
- Handhaving koppelen aan registraties en meldingen.

Conclusie

De Wtwv biedt gemeenten een stevig fundament om particuliere vakantieverhuur te sturen. De data uit de Airbnb-monitor Noord-Holland 2023 ondersteunen gemeenten bij het kiezen van het passende instrument.

Door de wet te combineren met lokaal B&B-beleid ontstaat een **duidelijk afwegingskader**, waarin **ruimte** blijft voor kleinschalige vormen van toeristisch-recreatief verblijf, maar ongewenste effecten worden tegengegaan.

Hoofdstuk 5. Beleidskader kleinschalige logies

5.1 Basiskader voor gemeenten

De aanbevolen uitgangspunten op basis van landelijke ervaringen zijn de volgende:

1. Definities

- Koppel B&B aan **bewoning ter plaatse**.
- Bepaal B&B als **ondergeschikte nevenactiviteit**.
- Baken vakantieverhuur van hele woningen af als **aparte categorie**.

2. Omvang en ondergeschiktheid

- Max. aantal kamers (bijv. 2–5) of max. vloeroppervlak (25–40%) van de woning.
- Geen zelfstandige kookgelegenheid. Gemeente kan zelf beslissen om bijvoorbeeld wel koelkast, minibar en evt. magnetron toe te staan.
- Bijgebouwen alleen toestaan onder voorwaarden.

3. Locatiedifferentiatie

- Binnenstedelijke kernen: strengere normering eventueel mogelijk
- Buitengebied: meer ruimte, mits landschappelijke inpassing geborgd is. Bij voorkeur is de logiesfunctie in een bestaand gebouw gevestigd.

4. Leefomgeving

- Parkeren oplossen op eigen terrein.
- Geen onevenredige verkeersbewegingen.
- Omgevingsgesprek voor nieuwe initiatieven (beleid in Medemblik).

5. Innovatie

- Afwijkingsbevoegdheid voor hoogwaardige, duurzame of landschappelijk passende concepten.

Hoofdstuk 6. Samenvattende aanbevelingen aan gemeenten

6.1 Voor B&B-beleid

- Verplicht inwonerschap.
- Werk met maximaal aantal kamers/bedden.
- Sta gebruik van bijgebouwen alleen toe bij ondergeschiktheid.
- Gebruik een meldplicht voor initiatieven in bestaande bebouwing.

6.2 Voor vakantieverhuur (Airbnb)

- Voer **registratieplicht** en **nachtengrens** in bij voorkeur in kernen.
- Weeg woningmarkteffecten expliciet mee.
- Gebruik data uit Airbnb-monitor en gemeentelijke factsheets voor besluitvorming.

6.3 Voor bijzondere logies

- Hanteer een toetsingskader voor kwaliteit, duurzaamheid, landschappelijke inpassing.
- Maak onderscheid tussen recreatieve logies en (semi-)permanente woningvormen.

Hoofdstuk 7. Conclusie

Dit whitepaper biedt gemeenten in NHN een samenhangend kader om beleid te ontwikkelen voor kleinschalige verblijfsrecreatie.

De combinatie van duidelijke definities, onderbouwde beleidsopties en regionale samenhang helpt gemeenten om zorgvuldig om te gaan met initiatieven en tegelijkertijd de leefomgeving en woningmarkt te beschermen.

Beelden:

Voorpagina:

<https://www.inalkmaar.nl/bezoeken/plan-je-bezoek/overnachten/bed-breakfasts>

AirBnB:

https://www.airbnb.nl/rooms/36639460?search_mode=regular_search&adults=1&check_in=2025-12-01&check_out=2025-12-06&children=0&infants=0&source_impression_id=p3_1763741315_P3egT80jK2IUwbgo&previous_page_section_name=1000

B&B:

<https://stadshoevemedemblik.nl/>

Kaart aantal actieve accommodaties:

<https://www.noord-holland.nl/bestanden/pdf/Rapport%20Airbnb%20Monitor%20Noord-Holland%202023.pdf>

Bijlage 1 B&B-beleid 8-2025 NHN

Gemeente	Max kamers	Max gasten	Max. oppervlakte (m ²)	Max. percentage woning voor v	Bewoningseis	Inrichtingseis	Parkeernorm	Registratieplicht	Overige bijzondereheden	Bron
Alkmaar	-	-	-	-	Verplichte bewoning	Geen limiet, wel	Niet	Ja (via vergunning)	Geen restricties op aantal nachten of woning. Geen nadelige invloed op het verkeer. Aanvullende eisen voor brandveiligheid. Niet toegestaan in vrijstaande gebouwen, wel bij agrarische bedrijven.	https://www.alkmaar.nl
Bergen	2 (woning) / 4 (agrarisch)	4 (woning) / 8 (agrarisch) beide excl. kinderen tot 18 jaar	50 (woning) / 100 (agrarisch) bij agrarisch max: 25 m ² per kamer.	25% (woning)	Permanente bewoning door hoofdgebruiker	Geen keuken, wel sanitair	Op eigen terrein	Niet genoemd	B&B toegestaan in gebouwen, op basis van bestemmingsplanontheffing. Bij meer dan 4 personen is een luidalarminstallatie verplicht.	https://www.bergen-nh.nl
Castricum	3 (woning) / 4 (agrarisch)	6 (woning) / 8 (agrarisch)	-	max: 40%	Hoofdbewoner moet zelf wonen	Geen zelfstandige kookgelegenheid	0,5 per kamer op eigen terrein	Opgevraagd (geen vergunning)	Beleidsregels Castricum 2009	
Uitgeest	-	-	-	-	-	-	-	-	Geen beleid beschikbaar	n.v.t.
Heiloo	-	-	-	-	bewoner Alleen in grondgebonden woningen.	-	-	-	Open voor B&B volgens Uniforme regeling in parapluplan. Alleen in woonomgeving, anders aparte beoordeling.	https://www.heiloo.nl
Den Helder	2	4	-	-	-	Niet in vrijstaand bijgebouw	parkeernorm nota 2017-2021: 0,2 per kamer	Niet genoemd	Uniforme regeling in parapluplan. Alleen in woonomgeving, anders aparte beoordeling.	https://www.planviewer.nl
Dijk en Waard	5	10	125	max: 40%	aanwezig tijdens nachtverblijf	Geen keuken en zelfstandige kookgelegenheid	parkeernorm 2022	Nachtregisterplicht	Dok toegestaan in bijgebouw	https://www.planviewer.nl
Drechterland Enkhuizen	7 2 per kamer	-	max: 110	max: 40%	Hoofdbewoner exploiteert Toegestaan in hoofdgebouw(woning) en bijgebouwen.	Geen zelfstandige kookgelegenheid(waterkoker, koffiezetthee faciliteiten en minibar toegestaan)	parkeerplekken = aantal kamers, tenzij voldoende openbare parkeerterreinen.	Nachtregisterplicht	Bord aan gevel toegestaan, geen verlichting. Brandveiligheidseisen, rookmelder verplicht evenals klein blusmiddel.	Beleidsregels Drechterland https://drcok.aleregelgeving.nl
Hollands Kroon	-	4	-	-	Ondergeschikt aan wonen.	Geen kookgelegenheid	-	-	Geen beleid	n.v.t.
Hoorn	-	4	50	40%	Hoofdbewoner aanwezig	Geen zelfstandige woning, geen vrijstaand bijgebouw	Op eigen erf of nabij	Niet genoemd	Niet bedrijfsmatig	https://openpdc.hollandskroon.nl
Koggenland	-	-	-	-	-	-	-	Niet genoemd	Voor lintbebouwing aparte vergunning	https://www.koggenland.nl
Medemblik	-	-	60	40%	Woning moet permanent bewoond zijn	Geen kookgelegenheid	Op eigen erf tenzij er voldoende mogelijkheden in de omgeving zijn	Niet genoemd	Geen beleid op website, verzoek om contact op te nemen.	https://www.medemblik.nl
Opmeer	-	-	-	-	-	-	-	Ja, nachtregister via app	Niet voor seizoenswerkers	https://www.opmeer.nl
Schagen	vergunning 1, 9 (met omgevings vergunning)	-	-	-	B&B ondergeschikt aan wonen. Toegestaan in hoofdgebouw(woning) en bijgebouwen.	-	Op eigen erf	Niet genoemd	Uniforme regels in omgevingsplan	https://drcok.aleregelgeving.nl
Stede Broec	-	-	-	30%	-	-	-	-	Geen beleid op website	n.v.t.
Tenel	2	4	50	30%	Permanente bewoning verplicht	Geen zelfstandige toegang en keuken	1 per kamer op eigen erf	Registratieplicht vanaf 2025, nachtregisterplicht	Geen gebruik van garages of niet-verbonden bijgebouwen, brandveiligheidseisen	Paraplubestemmingsplan Tenel