Gemeente Amsterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Amsterdam

Nr. 461221

2 oktober 2026

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende aanpassing van de beleidsregels over de toepassing van de bevoegdheid om wijken aan te wijzen waar strengere vakantieverhuurmaatregelen gelden (Wijziging Beleidsregel escalatieladder vakantieverhuur Amsterdam 2026)

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op de Huisvestingswet 2014, artikel 147 van de Gemeentewet, artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.7.3, derde lid en artikel 3.9.5, derde lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 en de Beleidsregel escalatieladder vakantieverhuur Amsterdam,

besluit:

Wijziging Beleidsregel escalatieladder vakantieverhuur Amsterdam 2026

Artikel I

Bijlage 1 bij de Beleidsregel escalatieladder vakantieverhuur Amsterdam wordt als volgt gewijzigd:

A. In de *Samenvatting escalatieladder vakantieverhuur* wordt de tekst in de eerste alinea onder *Wanneer strengere maatregel?* vervangen door:

Escaleren naar een strengere maatregel is aan de orde op het moment dat een wijk aan elk van de volgende drie voorwaarden voldoet. Het maximumaantal nachten wordt verlaagd naar 15 per jaar als:

1. *De ervaren overlast in een wijk is hoog*:

Het percentage huishoudens in een wijk dat in het Wonen in Amsterdam-onderzoek (WiA) aangeeft 'ja, een beetje overlast' of 'ja, veel overlast' te ervaren van vakantieverhuur is 30% of meer; of een wijk deel uitmaakt van voor onderzoeksdoeleinden samengevoegde wijken waar dit percentage 30% of meer is.

2. *De draagkracht voor toerisme in een wijk is laag:*

Een wijk is 'kwetsbaar' (hoog tot zeer hoge toeristische druk en matige bezoekers gerelateerde leefbaarheid) of staat 'onder druk' (zeer hoge toeristische druk en ongunstige bezoekers gerelateerde) volgens het Toeristisch draagkrachtonderzoek.

3. *De omvang van vakantieverhuur in een wijk is groot*:

Het aantal gemelde nachten per 100 woningen in een wijk is meer dan het stedelijk gemiddelde (in 2023 was dit cijfer gemiddelde 14)

B. De tekst onder 3.*1 Indicator 1: ervaren overlast uit het WIA-onderzoek* wordt vervangen door:

Het doel van maatregelen tegen vakantieverhuur in deze escalatieladder is het verminderen van de ervaren overlast en om de leefbaarheid te vergroten. En tevens de gehele toeristische druk op de stad te helpen verlagen. Om dit te bereiken is het raadzaam om de ervaren overlast van bewoners als maatgevende indicator te nemen. Specifiek de overlast van vakantieverhuur wordt tweejaarlijks uitgevraagd in het WIA-onderzoek. Er wordt gekeken naar het gemiddeld genomen percentage van huishoudens in de stad dat aangeeft 'een beetje' en 'veel' overlast te ervaren van vakantieverhuur, en ook naar het percentage per wijk. Het meest recente onderzoek toont dat in 2023 in elke wijk van stadsdeel Centrum veel overlast van vakantieverhuur werd ervaren. Binnen het stadsdeel zijn Jordaan (42%), Burgwallen-Oude Zijde (53%) en De Weteringschans (40%) de wijken waar deze overlast het grootst is. Aan de rand van het centrum, in de Da Costabuurt (30%) en Oude Pijp (36%), ervaren ook veel bewoners overlast. Deze cijfers zijn wel lager dan andere jaren waar veel vakantieverhuur plaatsvond, namelijk in 2019, maar in vergelijking met de rest van de stad is het overlastcijfer hoog in deze wijken.

Een aandachtspunt bij dit onderzoek is dat het zogenoemde WIA-wijken betreft. Dit houdt in dat de wijken voor het grootste deel overeenkomen met de officiële Amsterdamse wijkindeling, maar een paar wijken zijn in de WIA-wijken samengevoegd en- of gesplitst. Voor onderzoeksdoeleinden zijn in

WiA bepaalde wijken samengevoegd tot een samengestelde wijk. Dit is gedaan om te zorgen voor een goede steekproef en respons. Een voorbeeld hiervan zijn de wijken IJburg-Oost en IJburg-West die samengevoegd zijn in het WIA. Een ander aandachtspunt is dat mogelijk niet alle wijken voldoende respondenten hebben. Alleen bij 20 of meer personen die de vragenlijst hebben ingevuld, is de wijk opgenomen in de resultaten van het onderzoek.

Hieruit volgt de volgende indicator betreft overlast om het escalatiemoment te bepalen:
Het percentage huishoudens in een wijk dat in het Wonen in Amsterdam-onderzoek (WIA) aangeeft 'ja, een beetje overlast' of 'ja, veel overlast' te ervaren van vakantieverhuur is 30% of meer, of een wijk maakt deel uit van voor onderzoek samengevoegde wijken waar dit percentage 30% of meer is.

Dit betekent dat bijna 1 op de 3 respondenten aangeeft overlast te ervaren van vakantieverhuur. Dit wordt als veel beschouwd, omdat inwoners dicht op elkaar leven.

C. De tekst onder *4.1 Extra maatregel trede 6: terugdringen van het maximumaantal nachten naar 15* wordt vervangen door:

Amsterdam heeft momenteel met een maximum van 30 nachten vakantieverhuur per vergunning per jaar, het laagste aantal in heel Europa. Na deze beperking is een afname van de omvang en overlast van vakantieverhuur te zien. Het verder terugdringen van het maximumaantal nachten kan bijdragen aan het terugdringen van ervaren overlast en zo de leefbaarheid verbeteren. En hoewel op kleine schaal, draagt deze maatregel concreet bij aan de verordening 'Toerisme in balans', waarin een maximumaantal toeristische overnachtingen wordt vastgesteld.

Het halveren van de maximale verhuurtermijn als maatregel is al eens eerder in 2019 ingesteld, omdat vakantieverhuur toen steeds meer druk legde op de woon- en leefmilieu in Amsterdamse wijken. Indien de effecten van vakantieverhuur op de leefbaarheid in sommige wijken nog altijd groot zijn en de ervaren overlast nog altijd hoog is, is het wederom halveren van het aantal nachten naar verwachting een effectieve eerstvolgende stap in het verbeteren van de leefbaarheid.

Het is een wijkgerichte maatregel, zodat enkel de wijken waarin de situatie het meest prangend is worden aangepakt. Voor wijken die de huidige omvang vakantieverhuur nog wel kunnen incasseren is een verlaging van het aantal nachten lastig te rechtvaardigen. Hoewel stadsbreed invoeren voor een totale vermindering van het aantal toeristen in de stad kan zorgen, duidelijker voor bewoners en eenvoudiger uitvoerbaar is, is verlaging niet voor alle wijken in verhouding tot de omvang van de vakantieverhuur en ervaren overlast. Dat maakt een wijkgerichte maatregel passender.

We escaleren naar trede 6, het verlagen het maximumaantal nachten naar 15, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De ervaren overlast in een wijk is hoog; en

Het percentage huishoudens in een wijk dat in het Wonen in Amsterdam-onderzoek (WiA) aangeeft 'ja, een beetje overlast' of 'ja, veel overlast' te ervaren van vakantieverhuur is 30% of meer of een wijk maakt deel uit van voor onderzoek samengevoegde wijken waar dit percentage 30% of meer is;

2. De draagkracht voor toerisme in de wijk is laag; en

Een wijk is 'kwetsbaar' (hoog tot zeer hoge toeristische druk en matige bezoekers gerelateerde leefbaarheid) of 'onder druk' (zeer hoge toeristische druk en ongunstige bezoekers gerelateerde) volgens het Toeristisch draagkrachtonderzoek; en

3. De omvang van vakantieverhuur in de wijk is groot;

Het aantal gemelde nachten per 100 woningen in een wijk is meer dan het stedelijk gemiddelde (in 2023 was dit cijfer gemiddelde 14); of

4. 80% van de wijken in stadsdeel overschrijdt de drie grenswaardes

Een wijk ligt in een stadsdeel waarin 80% of meer van de wijken de grenswaarden voor escaleren overschrijdt én een wijk staat volgens het Toeristische draagkracht onderzoek 'onder druk' of is 'kwetsbaar'.

Conform de gestelde eisen van de Raad van State wordt deze maatregel geëvalueerd. O&S wordt verzocht de effectiviteit van de maatregel te onderzoeken. De resultaten betreffende overlast vakantieverhuur uit het WIA-rapport zijn daarbij een belangrijke graadmeter. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de ervaren overlast en de leefbaarheid in combinatie met het aantal overnachtingen van vakantieverhuur

binnen de grenzen is gebleven of is verbeterd, zal niet verder geëscaleerd worden en blijft het maximumaantal nachten tenminste nog twee jaar op 15 staan.

D. De tekst onder *4.2 Extra maatregel trede 7: tijdelijke stop vakantieverhuur* wordt vervangen door:

Door middel van evaluatieonderzoek van het verlagen van het nachtencriterium in combinatie met de overlast cijfers in het WIA-onderzoek, en ondersteunend hieraan het toeristisch draagkrachtonderzoek, wordt bepaald of de genomen maatregel het gewenste effect heeft gehad. Wanneer hieruit blijkt dat de genomen maatregel niet bijgedragen heeft aan het verminderen van de vakantieverhuur, de ervaren overlast hiervan en verlaging van de toeristische druk en verminderde leefbaarheid door toeristen, kan de laatste stap op de escalatieladder, namelijk een tijdelijke stop op vakantieverhuur, genomen worden. Een stop wordt in eerste instantie voor drie jaar ingesteld, waarin het effect van de maatregel in het tweede jaar wordt gemeten, zodat het derde stopjaar bepaald kan worden of de maatregel nog 1 jaar wordt voortgezet of al kan worden teruggeschroefd.

Om te escaleren van 15 nachten naar een tijdelijke stop op vakantieverhuur moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

1. De ervaren overlast in een wijk is hoog; en

Het percentage huishoudens in een wijk dat in het Wonen in Amsterdam-onderzoek (WiA) aangeeft 'ja, een beetje overlast' of 'ja, veel overlast' te ervaren van vakantieverhuur is 30% of meer *of een wijk maakt deel uit van voor onderzoek samengevoegde wijken waar dit percentage 30% of meer is;* en

2. De draagkracht voor toerisme in de wijk laag ; en

Een wijk wordt is 'kwetsbaar' (hoog tot zeer hoge toeristische druk en matige bezoekers gerelateerde leefbaarheid) of 'onder druk' (zeer hoge toeristische druk en ongunstige bezoekers gerelateerde) volgens het Toeristisch draagkrachtonderzoek; en

3. De omvang van vakantieverhuur in de wijk is groot:

Het aantal gemelde nachten per 100 woningen in een wijk is meer dan het stedelijk gemiddelde (in 2023 was dit cijfer gemiddelde 14); of

4. 80% van de wijken in stadsdeel overschrijdt de drie grenswaardes

Een wijk ligt in een stadsdeel waarin 80% of meer van de wijken de grenswaarden voor escaleren overschrijdt én volgens het Toeristische draagkracht onderzoek staat de wijk onder druk of is kwetsbaar.

Twee jaar na invoering van het verbod, zal een evaluatieonderzoek plaatsvinden die voor het einde van het derde verbodsjaar afgerond zal zijn. Aan de hand van de uitkomsten zal bepaald worden welke vervolgstappen er genomen zullen worden: het verbod nog eens met één jaar verlengen of de-escaleren en het verbod opheffen met het in stand houden van het nachtencriterium van 15 nachten.

E. De tekst onder *4.3 De-escaleren* wordt vervangen door:

Als na evaluatieonderzoek blijkt dat de leefbaarheid in een wijk stabiel is of is toegenomen én de ervaren overlast door vakantieverhuur voldoende stabiel is of is afgenomen, kan worden gede-escaleerd. De-escaleren gebeurt per trede en is ook aan evaluatie onderhevig. De-escaleren kan tot en met trede 6, dus tot het verruimen van het maximumaantal nachten naar 30. Om een jojo-effect te voorkomen zal het aantal nachten niet direct worden verruimd na een eerste positief evaluatieonderzoek. Pas bij twee opeenvolgende positieve evaluatieonderzoeken zal verruimd worden.

Het maximumaantal nachten kan verruimd worden naar 30 nachten, als uit twee achtereenvolgende toetsmomenten naar voren komt dat:

1. Het percentage huishoudens in een wijk dat in het Wonen in Amsterdam-onderzoek (WiA) aangeeft 'ja, een beetje overlast' of 'ja, veel overlast' te ervaren van vakantieverhuur maximaal 30% is of een wijk maakt deel uit van voor onderzoek samengevoegde wijken waar dit percentage maximaal 30% is;
2. De draagkracht voor toerisme in de wijk niet meer onder druk staat en niet meer kwetsbaar (hoog tot zeer hoge toeristische druk en matige bezoekers gerelateerde leefbaarheid) is;
3. Het aantal gemelde nachten per 100 woningen in een wijk niet meer is dan het stedelijk gemiddelde (het gemiddelde wordt elke twee jaar berekend).; of

4. De wijk niet meer in een stadsdeel ligt waarin 80% of meer van de wijken de grenswaarden overschrijdt of als dat nog wel het geval is, de wijk volgens het Toeristisch draagkracht onderzoek niet meer ‘onder druk’ staat of ‘kwetsbaar’ is.

Een tijdelijk verbod wordt opgeheven en het maximumaantal nachten wordt verruimd naar 15 nachten, wanneer:

1. Het percentage huishoudens in een wijk dat in het Wonen in Amsterdam-onderzoek (WiA) aangeeft ‘ja, een beetje overlast’ of ‘ja, veel overlast’ te ervaren van vakantieverhuur onder de 30% is of een wijk maakt deel uit van voor onderzoek samengevoegde wijken waar dit percentage maximaal 30% is;
2. De draagkracht voor toerisme in de wijk niet meer onder druk staat en niet meer kwetsbaar (hoog tot zeer hoge toeristische druk en matige bezoekers gerelateerde leefbaarheid) is;
3. Het aantal gemelde nachten per 100 woningen in een wijk niet meer is dan het stedelijk gemiddelde (het gemiddelde wordt elke twee jaar berekend); of
4. De wijk niet meer in een stadsdeel ligt waarin 80% of meer van de wijken de grenswaarden overschrijdt of als dat nog wel het geval is, de wijk volgens het Toeristisch draagkracht onderzoek niet meer ‘onder druk’ staat of ‘kwetsbaar’ is.

Artikel II Inwerkingtreding
Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking.

Artikel III Citeertitel
Dit besluit wordt aangehaald als Wijziging Beleidsregel escalatieladder vakantieverhuur Amsterdam 2026.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 22 september 2026,

De burgemeester
Femke Halsema

Gemeentesecretaris
Catrien Lenstra