Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Ontwerpaanwijzingsbesluit ontwerpbesluit tot aanwijzing van 15 nachten-vakantieverhuurwijken
Portefeuille:	Volkshuisvesting
Directie:	Wonen
Datum behandeling staf WH	8 december 2025
Datum adviesaanvraag:	5 januari 2026
Deadline ontvangst advies:	20 februari 2026
Advies mailen naar:	i.grundeman@amsterdam.nl en s.hamimid@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	Ontwerpbesluit aanwijzing 15 nachtenverhuurwijken en Beleidsregel Escalatieladder vakantieverhuur
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	Ja via het inspraaktraject bij de huisvestingsverordening per 1 januari 2026 en bij het PHO van 24 februari 2025.

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Zuid
Procesbegeleider:	Victoria ten Hulsen
Datum weekstart/staf:	19 januari 2026
Datum stadsdeelcommissie:	20 januari en 4 februari 2026
Datum dagelijks bestuur:	10 februari 2026
Registratienr. (optioneel):	...

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betrekt college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Escalatieladder vakantieverhuur grondslag verlagen nachtencriterium in 8 wijken

Het aanwijzen van wijken waar bewoners maximaal 15 nachten hun woning mogen verhuren vloeit voort uit de Beleidsregel escalatieladder vakantieverhuur Amsterdam die het college op 14 oktober 2025 heeft vastgesteld. Deze escalatieladder is de onderbouwing voor dit besluit. Het college heeft de escalatieladder opgesteld met criteria en maatregelen die kunnen leiden tot het instellen van één of meerdere verbodswijken, met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State aangaande verbodswijken. Eerste maatregel is het wijkgericht verlagen van de maximale verhuurtermijn van 30 naar 15 nachten, tweede maatregel is een tijdelijke stop op vakantieverhuur in een wijk voor de duur van 3 jaar, met mogelijke verlenging van 1 jaar. Indien in een stadsdeel 80% of meer van de wijken de grenswaarden overschrijdt, wordt in alle wijken in het stadsdeel waar volgens het Toeristisch draagkrachtonderzoek

de toeristische druk ‘kwetsbaar’ of ‘onder druk’ staat, het aantal nachten verlaagd naar 15. De inwerkingtreding wordt op 1 januari 2026 gesteld.

Wijkgericht escaleren
De explosieve toename van vakantieverhuur vanaf 2014 heeft negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en de woningmarkt in Amsterdam. Woningen zijn bedoeld om in te wonen, maar door de opkomst van vakantieverhuur zagen we dat steeds meer woningen grote delen van het jaar werden verhuurd. Bovendien ervaren veel Amsterdammers overlast door vakantieverhuur. Sinds 2014 zijn er verschillende stappen gezet in het aanscherpen van de regels rondom vakantieverhuur. In onderzoek is te zien dat die effect hebben: de ervaren overlast is afgenomen. De verschillen per stadsdeel en per wijk liggen echter soms ver uit elkaar. Ook is de ervaren overlast niet per se het grootst in de wijken waar de meeste vakantieverhuur plaatsvindt. Daarom is ervoor gekozen om wijkgericht te escaleren. In wijken waar de vakantieverhuur tot te veel overlast leidt, zijn aanvullende stappen nodig.

Eerste escalatiemoment 1 april 2026: verlagen naar 15 nachten vakantieverhuur in 8 wijken
De volgende stap op de escalatieladder is aan de orde indien:
- In een wijk het percentage bewoners dat overlast van toeristen in woningen ervaart 30% of meer is;
- Het aantal gemelde overnachtingen vakantieverhuur per 100 woningen 14 of meer is en
- Een wijk volgens het Toeristische draagkracht onderzoek ‘onder druk’ staat of ‘kwetsbaar’ is,

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 leefbaarheid) volgens het Toeristisch draagkrachtonderzoek, of;
- 80% van de wijken binnen een stadsdeel de drie criteria overschrijdt en uit het Toeristisch draagkrachtonderzoek volgt dat een “kwetsbaar” is of “onder druk staat”.

Het verlagen van het nachtencriterium van 30 naar 15 is de eerstvolgende maatregel. 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.

Escaleren op basis van recente cijfers
Bij het opstellen van de voorlopige opzet escalatieladder in maart 2025 waren de onderzoeksresultaten over het jaar 2023 de meest recente data om te beoordelen of er wijken zijn waar een volgende maatregel getroffen kan worden, zie tabel 1 hieronder. Inmiddels zijn er nieuwe cijfers bekend over de ervaren overlast per wijk over het jaar 2025 uit het Wonen in Amsterdam onderzoek (WiA). Uit deze cijfers blijkt dat de ervaren overlast in de wijken Nieuwe Pijp en Weesperbuurt/Plantage minder is dan de grenswaarde van 30% in de escalatieladder. Dit heeft ook gevolg voor de werking van de zogenaamde 80% regel. Omdat het niet meer zo is dat 80% van de wijken in Centrum de grenswaarden overschrijdt, voldoet ook de wijk Burgwallen Oude Zijde niet meer aan de criteria om te escaleren. Concluderend volgt uit de cijfers over 2023 en het overlastcijfer over 2025 dat er in 8 wijken geëscaleerd kan worden naar de volgende maatregel op de escalatieladder.
Het gaat om de wijken Burgwallen-Nieuwe Zijde, De Weteringschans, Grachtengordel-West, Grachtengordel-Zuid, Haarlemmerbuurt, Jordaan, Nieuwmarkt/Lastage in stadsdeel Centrum en Oude Pijp in stadsdeel Zuid. De maatregel zal per 1 april 2026 ingaan. In deze wijken worden de grenswaarden voor de omvang van de vakantieverhuur, percentage van bewoners dat overlast ervaart en de toeristische druk overschreden. Het zijn nu dus 8 in plaats van 11 wijken ten tijde van het opstellen van de escalatieladder.
Omdat we nu niet gaan escaleren in Burgwallen Oude Zijde, maar er wel nog steeds veel overlast wordt ervaren en de toeristische druk hoog is, is er wel aanleiding om gerichter te gaan handhaven in deze wijk. Want het lage aantal gemelde nachten strookt niet met de ervaren overlast. Dat kan een indicatie zijn dat er meer vakantieverhuur plaatsvindt dan gemeld of dat de gasten meer dan gemiddeld overlast veroorzaken.

Zodra aan de andere twee criteria getoetst kan worden, zal dat mogelijk ook reden zijn om in een wijk niet meer te escaleren. In januari 2026 hebben we het aantal gemelde nachten per wijk beschikbaar en kunnen we zien of deze grenswaarde overschreden wordt of niet. De conclusies in het Toeristische draagkracht onderzoek 2026 worden in de loop van het voorjaar 2026 met de opdrachtgever gedeeld en eind mei 2026 met de gemeenteraad. Als deze informatie voor 1 april 2026 bekend is, dan kan het aantal wijken daarop aangepast worden.

Tabel 1. Wijken die in 2023 aan criteria voor escalatie voldoen en in 2025 deels niet meer

		2023	2023	2023	2025
2023	Wijk	Gemiddeld percentage huishoudens in een wijk met 'een beetje' of 'veel' overlast Grenswaarde: 30% of meer	Aantal gemelde nachten per 100 woningen Grenswaarde: 14 of meer	Toeristische draagkracht Grenswaarden: onderdruk of kwetsbaar	Gemiddeld percentage huishoudens in een wijk met 'een beetje' of 'veel' overlast Grenswaarde: 30% of meer
Stadsdeel Centrum					
1	Burgwallen-Nieuwe Zijde	38	26	Onder druk	40
2	Burgwallen-Oude Zijde (niet escaleren)	53	7	Kwetsbaar	44
3	De Weteringschans	40	37	Kwetsbaar	38
4	Grachtengordel-West	39	18	Kwetsbaar	46
5	Grachtengordel-Zuid	37	16	Onder druk	39
6	Haarlemmerbuurt	34	16	Kwetsbaar	33
7	Jordaan	42	28	Kwetsbaar	44
8	Nieuwmarkt/Lastage	36	20	Onder druk	37
9	Weesperbuurt/Plantage (niet escaleren)	31	23	Kwetsbaar	27
Stadsdeel Zuid					
10	Nieuwe Pijp (niet escaleren)	30	37	Kwetsbaar	29
11	Oude Pijp	36	36	Kwetsbaar	35

Nieuwe WiA cijfers overlast toeristen in woningen

In het Centrum wordt in de Weesperbuurt/Plantage in 2025 door 27 procent van de bewoners overlast ervaren, dat was in 2023 31%. In de Nieuwe Pijp is het percentage in 2025 29% en dat was in 2023 30%. Zie de tabel hierboven. Nu al bekend is dat de wijk Weesperbuurt/Plantage niet meer aan alle grenswaarden voldoet, valt stadsdeel Centrum buiten de 80%-regel, waardoor Burgwallen-Oude Zijde voor nu ook wegvalt. En de kans dat de Burgwallen-Oude Zijde volgens alle cijfers over 2025 aan de grenswaarden voldoet is onwaarschijnlijk omdat aantal gemelde nachten per 100 woningen in de wijk in 2023 met 7 veel lager lag dan de grens van 14. Omdat we nu niet gaan escaleren in Burgwallen Oude Zijde, maar er wel nog steeds veel overlast wordt ervaren en de toeristische druk hoog is, is er wel aanleiding om gerichter te gaan handhaven in deze wijk. Het lage aantal gemelde nachten strookt niet met de ervaren overlast, dat kan een indicatie zijn dat er meer vakantieverhuur plaatsvindt dan gemeld of dat de gasten meer dan gemiddeld overlast veroorzaken.

Conceptadvies DB

Het dagelijks bestuur formuleert hier – indien van toepassing – voor de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Het is algemeen bekend dat er een grote groei van vakantieverhuur is in de meest populaire delen van de stad. Stadsdeel Zuid is hier één van. Het DB is positief over de aanscherping van de escalatieladder en het implementeren van een escalatie in de Oude Pijp. Het beperken van de overlast voor bewoners is belangrijk. De maatregel van trede 6

(maximale verhuurtermijn van 30 naar 15 nachten) zal vanaf 1 april 2026 gaan gelden in de Oude Pijp. Het DB verwacht dat hiermee de druk op de wijk wordt verlicht en de overlast afneemt.

Vanwege de nieuwe cijfers van overlast in het gebied valt de Nieuwe Pijp buiten de boot. Het DB roept het college op de handhaving in deze wijk aan te scherpen, gezien de overlast op dit moment wel dichtbij de grenswaarde komt met 29%. Met monitoring verwacht het DB dat er goed in de gaten wordt gehouden wanneer een escalatie naar trede 6 wel nodig blijkt.

Advies stadsdeelcommissie

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

Het volgende meerderheidsadvies is aangenomen door GL, PvdA, Liberaal Zuid, VVD, Zeker Zuid, D66, Bij1 en CDA:

- positief advies aan het college uit te brengen over het voornemen om de Oude Pijp per 1 april 2026 op trede 6 van de escalatieladder te plaatsen, zodat bewoners in die wijk hun woning in plaats van 30 slechts 15 nachten per jaar kunnen verhuren voor vakantiedoeleinden.

Finaal advies DB

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

Het is algemeen bekend dat er een grote groei van vakantieverhuur is in de meest populaire delen van de stad. Stadsdeel Zuid is hier één van. Het DB is positief over de aanscherping van de escalatieladder en het implementeren van een escalatie in de Oude Pijp. Het beperken van de overlast voor bewoners is belangrijk. De maatregel van trede 6 (maximale verhuurtermijn van 30 naar 15 nachten) zal vanaf 1 april 2026 gaan gelden in de Oude Pijp. Het DB verwacht dat hiermee de druk op de wijk wordt verlicht en de overlast afneemt.

Vanwege de nieuwe cijfers van overlast in het gebied valt de Nieuwe Pijp buiten de boot. Het DB roept het college op de handhaving in deze wijk aan te scherpen, gezien de overlast op dit moment wel dichtbij de grenswaarde komt met 29%. Met monitoring verwacht het DB dat er goed in de gaten wordt gehouden wanneer een escalatie naar trede 6 wel nodig blijkt.

Reactie college op advies dagelijks bestuur

< Invulinstructie:
Na collegebesluit hier de reactie van het college op het finaal advies van het dagelijks bestuur. Het ingevulde formulier meesturen naar de gemeenteraad en gelijktijdig naar de stadsdelen. >
...