Eerste aanwijzingsbesluit 15-nachtencriterium vakantieverhuur Amsterdam

Nota van Beantwoording

24 maart 2026

Gemeente Amsterdam

Inhoud

Inleiding 3
Halvering naar 15 nachten vakantieverhuur in 8 wijken 3
1 Positief over verlaging naar 15 nachten vakantieverhuur 4
1.1 Koninklijke Horeca Nederland Amsterdam....4
1.2 Reactie Wijkcentrum D 'Oude Stadt en Platform Het is Genoeg 5
1.3 Samenvatting individuele positieve reacties: 5
1.3.1 Goed begin maar niet genoeg....5
1.3.2 Ook vakantie-woningruil verminderen 6

2 Negatief over verlaging naar 15 nachten vakantieverhuur 7
2.1 Reactie Amsterdam Gastvrij....7
2.1.1 Gebrek aan causaliteit tussen vakantieverhuur en overlast 7
2.1.2 Marginale impact op de toeristische druk....8
2.1.3 Prematuur in het licht van (komende) EU-regelgeving 8
2.1.4 Strijdig met de Dienstenrichtlijn....9
2.2 Reactie Airbnb 10
2.2.1 Evenwichtige Regelgeving: Een empirisch onderbouwde aanpak voor de escalatieladder 10
2.2.2 Causaliteit ontbreekt....10
2.2.3 Onvolledige indicatoren 11
2.2.4 Proportionaliteit....11
2.2.5 Leren van eerdere aanpassingen 12
2.2.6 Risico op ongereguleerde vakantieverhuur....12
2.2.7 Constructieve, data gestuurde alternatieven 13
2.3 Reactie Booking.com 14
2.4 Overige en aanvullende punten individuele zienswijzes....15
2.4.1 Onvoldoende onderbouwd....15
2.5 Maatregel te generiek en onzorgvuldig 16
2.6 Strijd met het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4 lid 2 Awb)/disproportioneel....17
2.7 Schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel 18
2.8 Overlast: geen of andere oorzaak....18
2.9 Toerisme is geen probleem voor de stad 19
2.10 Alternatieven tegen overlast door toeristische verhuur 19
2.11 Monopoliepositie hotels....20
2.12 Vakantieverhuur aantrekkelijker dan hotels 20
2.13 Extra inkomen en ander voordeel (strijd met eigendomsrecht) 21
2.14 Betere handhaving in plaats van halveren....21
2.15 Geen bedreiging woningmarkt....22
2.16 Meer gasten toestaan ten behoeve van gezinnen....22
2.17 Vakantie-woningruil niet inperken....22
2.17.1 Reactie HomeExchange 23
2.17.2 Individuele reacties over vakantie-woningruil 23

Bijlage: overzicht zienswijzen....26

Bijlage Nota van beantwoording Beleidsregel Escalatieladder - oktober 2025....31

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) heeft op 5 januari 2026 het ontwerpbesluit aanwijzing 15-nachtenvakantieverhuurwijken ter inzage gelegd. Tot en met 16 februari 2026 konden mensen hun zienswijze geven. Het college wijst 8 wijken in de stad aan waar het toegestane aantal nachten vakantieverhuur wordt gehalveerd van 30 naar 15 per jaar. Dit gaat per 1 april 2026 in. Uit onderzoek blijkt dat de bewoners van deze wijken overlast ervaren van toeristen die in hun buurt verblijven. Daarom grijpt het college in.

In totaal heeft het college 912 reacties ontvangen, afkomstig van zowel individuele inwoners als (maatschappelijke) organisaties. Zeven belangengroepen en organisaties hebben op het ontwerp aanwijzingsbesluit gereageerd en de rest van de binnengekomen reacties zijn van individuen. De organisaties die gereageerd hebben zijn: Airbnb, HomeExchange, Amsterdam Gastvrij, Booking.com, Koninklijke Horeca Nederland Amsterdam (KHN) en Wijkcentrum D 'Oude Stadt en Platform Het is Genoeg in een gezamenlijke reactie.
Het grootste deel van de indieners van een zienswijze is, 579 personen is, positief over het verlagen van het aantal nachten naar 15 per jaar. Een deel daarvan staat weliswaar positief tegenover een beperking van vakantieverhuur, maar zouden het liever anders zien, bijvoorbeeld in de hele stad, om geen kans op waterbedeffect te hebben. 320 mensen kunnen zich niet vinden in een de voorgestelde beperking van vakantieverhuur. Zeven personen uiten zich neutraal en zes personen dienden een zienswijze zonder inhoud in. De reacties zijn geanalyseerd, thematisch gebundeld en in deze nota van beantwoording voorzien van een reactie van het college. Het college gaat met name in op de argumenten tegen het aanwijzen van deze wijken. Het college neemt alle zienswijzen in overweging bij het definitieve aanwijzingsbesluit.

De reactie van het is grotendeels in dezelfde lijn als de Nota van beantwoording op de inspraakreactie op de Beleidsregel escalatieladder vakantieverhuur Amsterdam, waarop het ontwerpbesluit gebaseerd is. De Nota van Beantwoording over de escalatieladder is hier als bijlage bijgevoegd.

Halvering naar 15 nachten vakantieverhuur in 8 wijken

De explosieve groei van vakantieverhuur sinds 2014 heeft negatieve gevolgen gehad voor de leefbaarheid en woningmarkt in Amsterdam. Om dit tegen te gaan, heeft de gemeente regels aangescherpt, wat heeft geleid tot minder overlast. Omdat de overlast in bepaalde wijken nog steeds te hoog is, wil het college vakantieverhuur in die wijken verminderen. Met vakantieverhuur bedoelen we dat er toeristen in een woning verblijven als de bewoner zelf weg is.

Op 1 april 2026 halveert het college het aantal nachten voor vakantieverhuur van 30 naar 15 nachten per jaar, in deze 8 wijken:

- Burgwallen-Nieuwe Zijde
- De Weteringschans
- Grachtengordel-West
- Grachtengordel-Zuid
- Haarlemmerbuurt
- Jordaan
- Nieuwmarkt/Lastage
- Oude Pijp

Deze wijken zijn geselecteerd op basis van hoge overlast, lage toeristische draagkracht en een groot aantal verhuurnachten. De maatregel maakt deel uit van de Beleidsregel escalatieladder

vakantieverhuur en het bredere programma om toeristische druk te beheersen en de leefbaarheid te verbeteren. Als de halvering niet genoeg helpt, kunnen we vakantieverhuur in bepaalde wijken tijdelijk helemaal verbieden. De zienswijzen hebben niet geleid tot een ander besluit.

1 Positief over verlaging naar 15 nachten vakantieverhuur

1.1 Koninklijke Horeca Nederland Amsterdam

Koninklijke Horeca Nederland Amsterdam (KHNA) bepleit kortgezegd voor verdergaande maatregelen en zelfs een verbod in de betreffende wijken. KHNA verwijst daarbij naar hun uitgebreidere zienswijze van juni 2025 op de concept Beleidsregel Escalatieladder vakantie verhuur Amsterdam. Daarin wordt de verschillende argumenten uitgebreid toegelicht.
Hier volgt de beknoptere zienswijze van de KNHA en een reactie van het college daarop. Een uitgebreidere uitwisseling van zienswijzen en overwegingen van het college over het inperken van vakantieverhuur staat in paragraaf 3.2.3 van de Nota van Beantwoording Escalatieladder.
In deze paragraaf is tevens de zienswijze van het Albus hotel (8144-1853) verwerkt aangezien deze van gelijke strekking is.

Meer maatregelen en handhaving op toeristische verhuur

KNHA begrijpt niet dat er geen totaal verbod wordt ingevoerd. Vooral niet als we dit afzetten tegen de vele maatregelen waarmee ondernemers worden geconfronteerd om de leefbaarheid "te herstellen". Er wordt met twee maten gemeten. In dat licht is een halvering van het aantal toegestane nachten onvoldoende en mist deze maatregel de noodzakelijke daadkracht.
KNHA vindt dat het huidige systeem van vakantieverhuur:

- structureel kwetsbaar is voor misbruik;
- moeilijk handhaafbaar blijft;
- bijdraagt aan overlast, druk op de woningmarkt;
- oneerlijke concurrentie is met gereguleerde logiesvormen, zoals hotelovernachtingen, en
- onvoldoende aansluit bij de zware en stapelende beperkingen die aan ondernemers in de formele logiessector worden opgelegd.

Tegen deze achtergrond bestaat er geen enkel begrip voor het feit dat de gemeente geen verdergaande beperkingen oplegt aan vakantieverhuur van woningen. Dit temeer nu bekend is dat diverse bewonersgroeperingen hier al geruime tijd expliciet op aandringen. Juist als de gemeente zelf concludeert dat de leefbaarheid onder druk staat, ligt het voor de hand om ook de meest effectieve en heldere maatregel te treffen.

Verbodswijken

KHNA acht het daarom noodzakelijk dat in de genoemde wijken wordt gekozen voor een totaalverbod op vakantieverhuur. Een dergelijk verbod is niet alleen effectiever in het herstellen van rust en leefbaarheid, maar ook eenvoudiger te handhaven dan een systeem waarbij per woning het aantal verhuurnachten moet worden geregistreerd en gecontroleerd. Bovendien sluit het beter aan bij andere bepalingen en ambities binnen de gemeentelijke verordening en bij het uitgangspunt dat woonruimte primair bedoeld is voor bewoning.

Reactie college

Sinds 2014 zijn verschillende maatregelen getroffen en strengere eisen gesteld (waaronder een registratie-, meld- en vergunningplicht) ter bescherming van de woningvoorraad en de leefbaarheid. Ook zijn bij vakantieverhuur, in het kader van brandveiligheid, niet meer dan vier bezoekers toegestaan en moet 12,5 procent toeristenbelasting voldaan worden. Tegelijkertijd is

particuliere vakantieverhuur in woningen niet volledig gelijk te stellen aan de professionele verblijfssector en is er volgens het college geen sprake van oneerlijke concurrentie.

Een totaalverbod op vakantieverhuur in drukke wijken is nog niet aan de orde. In 2020 stelde het college in verschillende wijken een verbod op vakantieverhuur in. De overlast in die wijken was hoog. De Raad van State vernietigde dat verbod in 2023. Hoofdboodschap van de uitspraak was dat het college de effecten van de al genomen maatregelen niet goed genoeg had onderzocht. En dat eerst naar minder vergaande maatregelen gekeken had moeten worden. Dit ter harte nemende stelt het college nu een verlaging in en geen totaal verbod

Het college neemt misbruik van de bestaande regels hoog op. Gelet op de afname van het online aanbod en ervaren overlast van vakantieverhuur, concludeert het college dat de maatregelen en de handhaving een remmend effect op (illegale) toeristische verhuur hebben. Vanaf mei 2026 zal de gemeente alle verhuurdata van grote online platforms ontvangen en de verwachting is dat de gemeente nog adequater kan handhaven.

1.2 Reactie Wijkcentrum D 'Oude Stadt en Platform Het is Genoeg

De indieners van de zienswijze stellen dat het voorstel een verbetering is, maar nog geen oplossing voor de overlast die in de stad en met name in de binnenstad wordt ervaren van toeristen. De Burgwallen Oude Zijde ontbreekt ten onrechte bij de genoemde locaties. Bepaalde wallen in dit gebied zijn namelijk de drukste wallen van de binnenstad, met veel bezoekers van coffeeshops en sekstheaters en aanverwante voorzieningen. Ook is het een doorgangsgebied voor bezoekers met rolkoffers.

Verder bleek uit onderzoek van Onderzoek en Statistiek (2023) dat de Wallen een erg laag scoorde op klanttevredenheid. De Burgwallen-Oude Zijde had de laagste score in Stadsdeel Centrum. Deze situatie zou voldoende reden moeten zijn om ook in de gehele noordzijde van de Wallen en met name de Oudezijds Achterburgwal tot halvering van vakantieverhuur te besluiten.

Reactie college

De wijk Burgwallen-Oude zijde behoort volgens het Toeristische Draagkracht onderzoek van Onderzoek en Statistiek in 2023 inderdaad tot de wijken in de stad die het meest onder druk staan door de impact van toerisme in de stad. Ook is het percentage bewoners dat aangeeft overlast te ervaren van toeristen in woningen meer dan 30 procent De leefbaarheid wordt echter naast vakantieverhuur door meerdere aspecten van toeristen beïnvloed, waaronder bezoekers aan horeca in de wijk, zoals ook genoemd door indieners. In de Burgwallen-Oude zijde vindt er echter minder vakantieverhuur plaats dan gemiddeld in de stad volgens het Registratiesysteem Toeristische verhuur waar verhuurders elke verhuurde nacht moeten melden. Daardoor voldoet deze wijk niet aan de criteria uit de Beleidsregel Escalatieladder Amsterdam om vakantieverhuur meer in te perken. Vanwege de hoge overlast ervaring van vakantieverhuur, ondanks het lage aantal gemelde nachten, zal het college in deze wijk intensiever handhaven op vakantieverhuur in de Burgwallen-Oude Zijde.

1.3 Samenvatting individuele positieve reacties:

1.3.1 Goed begin maar niet genoeg

De meeste mensen die een zienswijze hebben ingediend laten zich positief uit over verminderen van vakantieverhuur in bepaalde wijken. Mensen geven aan zelf last te hebben van toeristen in

woningen en willen in het algemeen dat er minder toeristen in de stad komen. Overlast komt bijvoorbeeld door het verschil in leefruimte en doordat toeristen minder rekening houden met hun omgeving. Te veel winkels en restaurants zijn alleen nog maar gericht op toeristen en niet op bewoners en daarnaast verstoort vakantieverhuur de sociale cohesie. Veel voorkomende opmerking is dat woningen niet voor toeristen bedoeld zijn. Er zijn ook genoeg hotels voor toeristen om in te verblijven. Meerdere mensen vragen het college om nog meer maatregelen tegen vakantieverhuur. Zo wordt voorgesteld om de maatregel in de hele stad in te voeren of vakantieverhuur zelfs geheel te verbieden. Of er wordt om invoering in eigen stadsdeel of wijk gevraagd. In het bijzonder is er vraag naar halvering van het aantal nachten in de Helmersbuurt en Burgwallen Oude Zijde. Tevens vrezen mensen voor een waterbedeffect.

Ook het aantal vergunningen voor vakantieverhuur moet omlaag volgens sommigen, of verlaging naar 10 in plaats van 15 nachten. Verder pleiten mensen dat er in het algemeen meer tegen over toerisme en negatieve effecten van toerisme op de stad, wordt gedaan, zoals eenzijdig winkelaanbod in het centrum. Ook zien veel mensen liever dat er minder hotels, Bed & Breakfasts en cruiseschepen in de stad zijn. En er wordt zelfs verzocht om iets aan overlast van woningdelers te doen en een parkeerverbod voor toeristen in te voeren.

Handhaving wordt als zeer belangrijk gezien om misbruik en overlast te voorkomen. Veel personen vinden dat er meer handhaving nodig is om de regels voor vakantieverhuur effectief te kunnen controleren. Indieners merken op dat er nog veel illegale situaties in de stad zijn. Zo hebben ze de indruk dat er nu al meer dan 30 nachten verhuurd wordt in hun omgeving. Ze stellen voor gericht mensen die veel verhuren en adressen waar veel overlast is aan te pakken.
Tot slot vraagt een indiener in zijn zienswijze naar de recente resultaten van het Wonen in Amsterdam onderzoek naar overlast van toeristen in woningen van alle wijken.

Reactie college

Het college is het ermee eens dat woningen zijn bedoeld om in te wonen. De afgelopen jaren heeft het college dan ook verschillende maatregelen genomen om de schaarse woningvoorraad en leefbaarheid in buurten te beschermen. Daarbij dient het college rekening te houden met de evenredigheid: de maatregelen moeten in verhouding staan tot de huidige situatie. Bij het aanwijzen van de wijken heeft het college hier rekening mee gehouden. Mocht blijken dat in andere wijken de vakantieverhuur en overlast te veel wordt, kan het college ook daar het aantal nachten gaan verlagen. Direct strengere maatregelen treffen, zoals een algeheel verbod, is nu niet mogelijk.

Een speciaal handhavingsteam is dagelijks bezig met de controle op toeristische verhuur. De focus ligt daarbij op excessen en signalen van overlast. Meldingen van burgers helpen ons om gericht te kunnen optreden tegen misstanden.

De resultaten van het Wonen in Amsterdam onderzoek afgenomen in 2025 naar overlast van toeristen in woningen van alle wijken, voegt het college bij het aanwijzingsbesluit toe.

1.3.2 Ook vakantie-woningruil verminderen

Een persoon vraagt in zijn zienswijze om de verlaging ook van toepassing te verklaren op vakantie-woningruil, want ook dan verblijven er toeristen in woningen. Zeker nu er steeds meer platforms voor vakantie-woningruil komen.

Reactie college

Het college ziet ook de noodzaak om het verblijf van toeristen in woningen via vakantie-woningruil te reguleren. Vakantie-woningruil valt ook voor een deel onder vakantieverhuur en de regels daarvoor. Het verschil is dat als mensen voor het terug beschikking stellen van hun woning aan toeristen naast de ruil niets anders krijgen, dus geen punten of andere vorm na vergoeding, we dat niet meer als vakantieverhuur zien. De reden hiervoor is dat deze ruil dan meer lijkt op informeel gebruik van de woning zoals dat binnen het eigen netwerk van familie en vrienden gebeurt. Vakantie-woningruil waarvoor naast de ruil, dus verblijf in een andere woning, nog een vergoeding wordt ontvangen, bijvoorbeeld punten, valt wel onder vakantieverhuur. Vakantie-woningruil tegen punten mag in de aangewezen wijken, dus ook nog maar 15 nachten per jaar.

2 Negatief over verlaging naar 15 nachten vakantieverhuur

Hoewel meerdere indieners het doel onderschrijven om overlast en misbruik van woningen tegen te gaan, kunnen ze zich niet vinden in een verdere beperking van de mogelijkheden voor vakantieverhuur. Zo vinden mensen het voorgestelde besluit onvoldoende proportioneel en onvoldoende onderbouwd is 320 van de 915 personen hebben zich negatief geuit over de halvering naar 15 nachten vakantieverhuur per jaar. Hieronder geeft het college de zienswijze van de organisaties met een negatieve zienswijze neer en reageert daarop. Daarop volgt een samenvatting van overige punten van individuele personen die nog niet, of minder uitgebreid door organisaties naar voren zijn gebracht. Ook daar reageert het college op.

2.1 Reactie Amsterdam Gastvrij

De vereniging steunt het streven naar een leefbare stad, maar is van mening dat de voorgestelde maatregel disproportioneel, feitelijk onjuist onderbouwd en prematuur is. Zij verzoeken dan ook dit besluit te heroverwegen op basis van de volgende gronden.

2.1.1 Gebrek aan causaliteit tussen vakantieverhuur en overlast

De kern van de voorgestelde halvering rust op de aanname dat vakantieverhuur een significante bron van overlast is in de aangewezen wijken. Onderzoek van de gemeentelijke dienst Onderzoek en Statistiek (O&S) toont echter aan dat er in 9 van de 10 stadsdelen geen statistisch significant verband bestaat tussen de mate van vakantieverhuur en de door bewoners ervaren overlast. In wijken waar overlast wordt gerapporteerd, kan dit worden toegeschreven aan de algemene toeristische druk (horeca, hotels, dagjesmensen) en niet specifiek aan de gasten van de bewoners die incidenteel hun woning verhuren. Een halvering van de nachten voor de kleine groep legale verhuurders zal dan ook geen merkbaar effect hebben op de ervaren leefbaarheid.

Reactie college

Het college concludeert uit het onderzoek ´Vakantieverhuur in beeld´ van Onderzoek en Statistiek dat er voldoende samenhang te zien is tussen de mate waarin vakantieverhuur voorkomt en overlast die bewoners ervaren van toeristen in woningen in een wijk. Het klopt dat er ook wijken zijn met veel vakantieverhuur waarin relatief weinig overlast wordt ervaren en andersom. Maar over het geheel is te zien dat de wijken waar veel verhuur plaatsvindt de overlast ervaring ook het hoogst is. De conclusie dat er samenhang is, wordt versterkt door het feit dat op het moment dat de vakantieverhuur in een wijk afneemt ook de ervaren overlast vermindert. Daarin is het effect van een eerdere halvering van 60 naar 30 nachten in terug te zien. En dit effect geeft het college

vertrouwen dat ook een volgende verlaging van het toegestane aantal nachten per jaar er in ieder geval voor kan zorgen dat bewoners minder merken van toeristen in de woningen in hun wijk.

2.1.2 Marginale impact op de toeristische druk
Vakantieverhuur bevindt zich momenteel op een historisch laag niveau. Met slechts circa 5.300 vergunningen (1,1% van de woningvoorraad) en een aandeel van minder dan 1% in het totaal aantal overnachtingen in de stad, is de impact van deze sector marginaal. In stadsdeel Centrum is dit aandeel zelfs kleiner dan 0,5%. Het aanpakken van dit minieme aandeel, terwijl de hotelovernachtingen en het dagtoerisme blijven groeien, getuigt van symboolpolitiek die de werkelijke oorzaken van drukte ongemoeid laat.

Reactie college
Ondanks de afname van vakantieverhuur de laatste jaren, zeker ten opzichte van 2019, blijkt uit de Wonen-in-Amsterdam enquête dat er in wijken nog steeds bewoners zijn die overlast hebben van toeristen die in woningen verblijven. Met name in het Centrum en Zuid is het percentage dat overlast ervaart te hoog. Daarnaast zijn ook de grote aantallen toeristen in hotels en hostels potentieel een grote bron van overlast. Ook daar wil het college wat aan doen. Tegelijkertijd wil het college iets doen voor de leefbaarheid door minder vakantieverhuur toe te staan in wijken met hoge overlastcijfers. Daarbij kijkt het college naar meerdere indicatoren. Het moet gaan om wijken waar ook bovengemiddeld veel vakantieverhuur voorkomt en wijken die de druk van het toerisme niet goed meer kunnen dragen.

2.1.3 Prematuur in het licht van (komende) EU-regelgeving
In de loop van 2026 treedt de Europese verordening (EU 2024/1028) in werking, die platforms verplicht om nauwkeurige verhuurdata te delen. Het is onzorgvuldig om vlak vóór de invoering van dit krachtige handhavingsinstrument al over te gaan tot draconische inperkingen op basis van de huidige, gebrekkige indicatoren. De Europese Commissie komt nog dit jaar met een voorstel voor het reguleren van kortetermijnverhuur. Het zou voor de hand gelegen hebben de inhoud van dit voorstel af te wachten alvorens tot verdere inperkingen over te gaan, temeer omdat Amsterdam nu al de strengste regelgeving van Europa kent.

Reactie college
Het doel van de halvering van het maximumaantal te verhuren nachten is de leefbaarheid te verbeteren in wijken waar de ervaren overlast van toeristen in woningen te hoog is. De belangrijkste graadmeter is dus de mate waarin bewoners aangeven overlast te ervaren van toeristen die in woningen verblijven. Over deze data beschikken we. Daarnaast kijken we naar de mate van verhuur in een wijk ten opzichte van het gemiddelde in stad. Ook daarvoor is nu een databron voorhanden, namelijk het aantal gemelde nachten door de verhuurders zelf in het Registratiesysteem Toeristische Verhuur. Wanneer er bruikbare data over overnachtingen via de verhuurplatforms binnenkomen, worden die bij het bepalen van een eventueel volgend escalatiemoment betrokken.

Het college is zich ervan bewust dat de Europese Commissie in het Affordable Housingplan heeft aangekondigd met een voorstel te komen voor het reguleren van korte termijnverhuur. De EC heeft het over het aanwijzen van gebieden waar de huizenmarkt onder druk staat waarin autoriteiten met maatregelen uit een ‘toolbox’ tegen toeristische verhuur kunnen nemen. Deze plannen volgt het college nauwlettend. Als lid van de City Alliance Short term rental is Amsterdam ook in contact met betrokkenen bij de EC over de invulling van het plan. Deze aankondiging van Europese regelgeving neemt echter niet weg dat Amsterdam op dit moment reeds bevoegd is om op grond van de Huisvestingswet toeristische verhuur verder te beperken. Uiteraard houdt het

college daarbij de Europese Dienstenrichtlijn in acht. Niet valt in te zien dat het college zou moeten wachten met het verbeteren van de leefbaarheid als die mogelijkheid en noodzaak er nu is.

2.1.4 Strijdig met de Dienstenrichtlijn

De Dienstenrichtlijn vereist dat een beperkende maatregel (zoals een vergunningstelsel of nachtenlimiet) niet alleen een legitiem doel moet dienen, zoals bescherming van het stedelijk klimaat, maar ook daadwerkelijk geschikt moet zijn om dat doel te bereiken.
Aangezien de gemeente Amsterdam niet kan aantonen dat legale vakantieverhuur in significante mate aan de ervaren overlast in de buurt bijdraagt, faalt de maatregel op dit punt.
De bewijslast voor de noodzaak van een dergelijke ingrijpende inperking rust volledig op de overheid. Vage indicatoren of "gevoelens van overlast" zijn onvoldoende.
Objectieve, empirische data zijn nodig om aan te tonen dat de maatregelen noodzakelijk, geschikt, en proportioneel zijn. Amsterdam beschikt niet over dergelijke data.

Wij wijzen het college nadrukkelijk op de recente conclusie van de Advocaat-Generaal bij het Hof van Justitie van de EU in de zaak Smartflats (C-813/24, 5 februari 2026). In de punten 84 t/m 87 benadrukt de Advocaat-Generaal cruciale principes die direct van toepassing zijn op de regelgeving van vakantieverhuur. De Advocaat-Generaal stelt dat een vergunningstelsel omwille van de bescherming van het stedelijk milieu niet gerechtvaardigd is voor toeristische accommodatie in de woning van de eigenaar (zie punt 86).

Reactie college

Het college heeft bij het opstellen van de escalatieladder vakantieverhuur en het voorts aanwijzen van de wijken rekening gehouden met Europese Dienstenrichtlijn en daarmee de belangen van bewoners die de dienst vakantieverhuur willen aanbieden. Om te beginnen laat het voornoemde onderzoek zien dat eerdere beperkingen op vakantieverhuur doeltreffend waren, aangezien de vakantieverhuur en ook de ervaren overlast daarvan gemiddeld aanzienlijk zijn gedaald. De aantasting van de leefbaarheid in te drukke wijken geeft het college een legitiem doel om verdere maatregelen te treffen om de leefbaarheid te verbeteren. De impact op de leefbaarheid kan het college aantonen met de resultaten van een wijkgericht en representatief onderzoek naar Wonen in Amsterdam en in het bijzonder naar ervaren overlast van toeristische verhuur in een wijk. De maatregel maakt verder geen onderscheid tussen verhuurders, het treft alle bewoners in een wijk, en tegelijk blijft verhuur nog voor 15 nachten mogelijk. Dit in tegenstelling tot een quotum of een regeling gericht op ervaringen uit het verleden en kwaliteit van de toeristische verhuur. De verlaging is proportioneel omdat we het wijkgericht toepassen en vakantieverhuur nog steeds mogelijk blijft, zolang de leefbaarheid niet verder verslechtert.

Amsterdam Gastvrij verwijst verder naar een conclusie van een Advocaat-Generaal in een Belgische zaak waarbij toeristische verhuur van woningen wordt gereguleerd via een bestemmingsplan vanwege bescherming van het stedelijk milieu en vanwege bescherming van de toeristen zelf. In de conclusie van de Advocaat-Generaal gaat het (punten 84-87) om de vraag of beperkingen op verhuur van woningen waar de eigenaar woont gerechtvaardigd zijn om het stedelijk milieu te beschermen. Het stedelijk milieu zou bescherming van de woningmarkt impliceren (punt 41 en 54). Het college verlaagt het aantal nachten om een doel van maatschappelijk belang, namelijk een prettige leefomgeving voor bewoners. Leefbaarheid is een van de gronden waarop het college volgens de Huisvestingswet toeristische verhuur mag inperken. Overigens beschermen we met de huidige beperking van 30 nachten per jaar en de

verplichting dat er iemand in de woning woont, de woningvoorraad in de ogen van het college reeds voldoende.

Inspraakreactie Amsterdam Gastvrij op escalatieladder
Een persoon heeft bij deze zienswijzenprocedure de reactie die Amsterdam Gastvrij eerder stuurde over de beleidsregel Escalatieladder vakantieverhuur ingestuurd. Voor een reactie hierop verwijst het college naar paragraaf 3.2.1 van de Nota van beantwoording Wijziging huisvestingsverordening Amsterdam per 2026 in de bijlage.

2.2 Reactie Airbnb

2.2.1 Evenwichtige Regelgeving: Een empirisch onderbouwde aanpak voor de escalatieladder

Airbnb wil samenwerken met de gemeente Amsterdam om de leefbaarheid te verbeteren en overlast door vakantieverhuur te verminderen. Het platform benadrukt het belang van samenwerking, data gestuurd beleid en proportionele maatregelen. Airbnb stelt voor om in een vroeg stadium betrokken te worden bij beleidsvorming en biedt aan om geaggregeerde gegevens te delen binnen wettelijke kaders. Ze pleiten voor onderscheid tussen incidentele en intensieve verhuur en benadrukken dat vakantieverhuur via Airbnb slechts een klein deel van de toeristische overnachtingen in Amsterdam uitmaakt. Tegelijkertijd begrijpt Airbnb dat zelfs een klein aantal incidenten invloed kan hebben op hoe mensen in Amsterdam hun buurt beleven. Daarom blijven we samen met overheden en de sector eventuele problemen aanpakken, zodat de positieve impact van vakantieverhuur zo groot mogelijk is. Airbnb stelt een praktische agenda voor met duidelijke spelregels, pilots en gerichte maatregelen om de impact van vakantieverhuur te optimaliseren en overlast te beperken.

Reactie gemeente
Over hoe evenwichtige regelgeving eruit ziet verschilt het college op bepaalde punten van mening met Airbnb. Dat neemt niet weg dat het college de geboden samenwerking met Airbnb om overlast te voorkomen en legale verhuur via Airbnb te stimuleren op prijs stelt en wilt voortzetten. Onderstaand gaat het college nader op de overwegingen van Airbnb in.

2.2.2 Causaliteit ontbreekt

De eigen onderzoekers van de gemeente stellen geen causaal verband vast tussen vakantieverhuur, overlast en leefbaarheid. In verschillende wijken ontbreekt een significante correlatie. Waar wel sprake is van correlatie, is het effect beperkt en afhankelijk van de context (bijvoorbeeld in bepaalde wijken in het Centrum en Zuid). En in andere wijken zoals Noord lijkt de correlatie omgedraaid: meer vakantieverhuur leidt tot een hogere sociale cohesie. Om te komen tot een objectiever afwegingskader is het echter wel raadzaam om indicatoren op basis van perceptie aan te vullen met objectieve gegevens. Gegevens over incidenten en handhaving, maar ook over andere vormen van toeristische accommodaties, zoals hotels, cruises en campings kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan een objectief en volledig beeld. Regelgeving die burgers beperkt in het verhuren van hun eigen woning moet proportioneel zijn en stevig empirisch worden onderbouwd. Dit is recent nog benadrukt door de advocaat-generaal in de Smartflats-zaak bij het Hof van Justitie van de Europese Unie.

Reactie college
Op dezelfde kritiekpunten over de onderbouwing gaat het college in bij de zienswijze van Amsterdam Gastvrij, bij punt 2.1.1 .

2.2.3 Onvolledige indicatoren

Naast vakantieverhuur, worden hotels en andere soorten accommodaties, dagtoerisme, evenementen en het nachtleven niet meegenomen in het bepalen van de waargenomen overlast en toeristische druk. De variabelen 'waargenomen overlast' en 'toeristische druk' bepalen of er geëscaleerd en gede-escaleerd wordt in de huidige versie van de escalatieladder, en daarmee of vakantieverhuur wel of niet mogelijk is en in welke mate. De facto betekent dit dat de beslissing of vakantieverhuur mogelijk is afhangt van factoren waar vakantieverhuur niet of nauwelijks van invloed op is. Het risico is een onvolledig beeld en een aanpak die onevenredig veel invloed heeft op gewone hosts die slechts af en toe verhuren, in plaats van op de belangrijkste oorzaken van de toeristische druk in het stadscentrum. Oorzaken die ontbreken in de huidige escalatieladder. Airbnb pleit daarom voor een brede analyse van de bezoekerseconomie, waarin alle soorten accommodaties en dagtoerisme worden opgenomen. Alleen dan kunnen in elke wijk daadwerkelijk gerichte maatregelen tegen drukte en overlast genomen worden.

Reactie college

Met de drie indicatoren uit de escalatieladder vakantieverhuur Amsterdam, te weten omvang vakantieverhuur, cijfers overlast van toeristen in woningen en het Toeristische draagkracht onderzoek, kijkt het college al naar zo veel mogelijk invloeden van toerisme op leefbaarheid. Het Toeristische draagkracht onderzoek is ook een van de pijlers om te beoordelen of een volgende maatregel in een wijk nodig is. In dat onderzoek wordt de impact van meerdere aspecten van toeristen bij elkaar gebracht om tot een integrale conclusie per wijk te komen. Toeristische draagkracht wordt gemeten met twee parameters: 'toeristische druk' en 'bezoekers gerelateerde leefbaarheid'. Beide parameters zijn samengesteld uit meerdere indicatoren. Voor toeristische druk zijn de indicatoren: aantal attracties, capaciteit logiesaccommodaties, aantal Airbnb listings per 1.000 inwoners, overig toeristisch aanbod per km2, aantal coffeeshops per 1.000 inwoners, aandeel stoepen met weinig loopruimte (doelgroep bezoekers) en aantal pintransacties buitenlands. Bezoekers gerelateerde leefbaarheid wordt ingegeven door: onveiligheidsbelevingindex, sociale cohesie; overlast toeristenverhuur van woningen in directe woonomgeving, overlast door vervuiling, overlast door dronken mensen, overlast door andere mensen in de buurt en oordeel winkelaanbod voor dagelijkse boodschappen.

2.2.4 Proportionaliteit

Elke verlaging van het aantal toegestane nachten voor vakantieverhuur moet proportioneel zijn en direct verband houden met het beperken van overlast. Bij deze rechtvaardiging hoort een aantoonbare proportionaliteit tussen de voorgestelde vermindering en de werkelijke bijdrage van vakantieverhuur aan de totale toeristische druk in de getroffen gebieden. Dit wordt ook benadrukt in het advies van de advocaat-generaal in de Smartflats-zaak. Hoewel vakantieverhuur slechts een klein deel uitmaakt van het totale aantal overnachtingen in centrumwijken (slechts 2% van alle toeristische overnachtingen in het stadscentrum wordt via Airbnb geboekt), zet dit college een enorm zwaar middel in en treft een verlaging van de limiet tot 15 nachten vooral bewoners die zich aan de regels houden.

De limiet van 15 dagen niet proportioneel: doe 30 in centrum en 60 daarbuiten

Incidenteel een hoofdwoning delen via vakantieverhuur geeft huishoudens een extra inkomstenbron en draagt relatief weinig bij aan het totale toeristenvolume in vergelijking met hotels en dagtoerisme. Vakantieverhuur via Airbnb is slechts 2% van het totale aantal overnachtingen in het stadscentrum. Een uniforme limiet van 15 dagen is nadelig voor verantwoordelijke bewoners die zich al aan de regels houden en hun woning slechts af en toe verhuren (bijvoorbeeld tijdens hun eigen vakantie), zonder de belangrijkste oorzaken van overlast aan te pakken.

Airbnb stelt voor om voorlopig, de huidige bovengrens van 30 dagen in het stadscentrum en bepaalde buurten te handhaven. Buiten het centrum, waar de druk lager is, wordt de limiet voor hoofdwoningen verhoogd tot 60 nachten per jaar, zodat toerisme beter gespreid wordt over de stad, weg van het centrum. De impact van het beleid en de huidige omstandigheden vragen om een jaarlijkse evaluatie.

Reactie college
Zoals het college ook bij de zienswijze van Amsterdam Gastvrij heeft toegelicht, is het college bevoegd om maatregelen te nemen om de leefbaarheid te bevorderen, waarbij de maatregel wel in verhouding dient te zijn tot het te dienen doel. Een halvering is geen totaalverbod en het raakt alleen de verhuurders in de gebieden waar vakantieverhuur tot te veel overlastbeleving leidt en de toeristische druk te hoog is. Er blijft voldoende ruimte over om gasten te ontvangen.
In het voorstel om in de voorgestelde wijken het maximum van 30 nachten aan te houden en in de rustigere wijken maximaal 30 nachten toe te staan, ziet het college geen heil. De stadsbrede verlaging van 60 naar 30 nachten heeft geleid tot een vermindering van het totaal aantal gasten in woningen en ook de overlast ervaring daarvan. Weer meer vakantieverhuur toestaan zou een potentieel risico voor de leefbaarheid en sociale cohesie betekenen.

2.2.5 Leren van eerdere aanpassingen
Voordat überhaupt een volgende trede in de escalatieladder genomen wordt, is het belangrijk om de effecten van eerdere beleidsstappen (de eerdere verlagingen van geen limiet naar 60 nachten en vervolgens naar 30 nachten, de registratieplicht en de meldplicht) en samenhang met andere objectieve indicatoren (zoals handhavingsgegevens en verschuivingseffecten naar bijvoorbeeld hotels, hostels of andere buurten) te onderzoeken. Airbnb roept het college daarom op om een evaluatie te publiceren van eerdere stappen. Een goede evaluatie van eerdere aanpassingen levert meer solide bewijs voor de proportionaliteit van beleid.

Reactie college
Het onderzoek Vakantieverhuur in beeld laat zien dat na eerdere maatregelen de vakantieverhuur en de overlast is afgenomen. Dat geeft vertrouwen dat een verdere verlaging van het aantal nachten dat toeristen in woningen mogen verblijven ook zal bijdragen aan vermindering van overlast. Het college evalueert de huidige maatregelen ook door te kijken naar de resultaten van het Toeristische draagkracht onderzoek en de cijfers over overlast van toeristische verhuur van het Wonen in Amsterdam onderzoek. Daaruit maakt het college op dat vakantieverhuur en de overlast daarvan is afgenomen, maar dat het nog niet genoeg is. Na halvering naar 15 nachten zal opnieuw gekeken worden naar de overlastcijfers van toeristische verhuur en de resultaten van het toeristische draagkracht onderzoek als die in 2028 uitkomen. Dan wordt bezien of de halvering voldoende effect heeft of dat een tijdelijke stop aan de orde is.

2.2.6 Risico op ongereguleerde vakantieverhuur
Ongereguleerde vakantieverhuur wordt in de hand gewerkt door disproportionele regels. Te strenge limieten kunnen onbedoeld tot illegale verhuur buiten officiële platforms leiden, waardoor dergelijke overnachtingen buiten het zicht van de gemeente plaatsvinden. Mensen bieden hun woning bijvoorbeeld aan via informele kanalen, zoals sociale media of privénetwerken, in plaats van via gevestigde, gereguleerde platformen. Daarmee verdwijnt ook de mogelijkheid tot sturing voor de gemeente, is er minder controle en loopt de gemeente mogelijk belastinginkomsten mis.

Reactie college
Bij elke vorm van beperkingen die de gemeente oplegt is bekend dat er mensen zijn die manieren zoeken om zich aan de beperking te onttrekken. Mogelijk misbruik of overtreding van de regels is geen reden om van aanscherping van de regels af te zien. Het college blijft inzetten op de handhaving van met name ernstige en overlastgevende overtredingen van de regels voor toeristische verhuur. De gemeente wordt daarbij enorm geholpen door meldingen van mogelijk illegale verhuur door omwonenden.

2.2.7 Constructieve, data gestuurde alternatieven

Om tot doeltreffend en proportioneel beleid te komen stelt Airbnb voor om naar robuuste, datagestuurde indicatoren over te stappen. De gemeente, Airbnb en andere partners kunnen samenwerken aan de doelstellingen van de gemeente, maar dan moeten bewijs en transparantie vooropgesteld worden. De belangrijkste onderdelen van deze aanpak zijn:

Bredere en transparantere feitenbasis
Beleidsbeslissingen moeten gebaseerd zijn op een bredere groep indicatoren. Naast de ervaren overlast zijn dat onder meer handhavingsgegevens, meldingen en incidenten, afval- en geluidsoverlastcijfers, de mix van accommodatietypes en schommelingen in het aantal (dag)bezoekers. Als de onderliggende aannames en methodologieën van de indicatoren voor de escalatieladder breder en openbaar zijn, leidt dat tot meer vertrouwen. Daardoor krijgen belanghebbenden beter inzicht in beslissingen. En als interventie nodig is, dan kan dat beter onderbouwd en getest worden.

Reactie college
Zie hiervoor de reactie bij punt 2 van Airbnb over onvolledige indicatoren.

Gerichte handhaving tegen de belangrijkste overlast
Capaciteit en controle moeten daar ingezet worden waar ze de grootste impact hebben.
Dat betekent prioriteit geven aan de drukste locaties die consequent naar boven komen uit objectieve incidentgegevens. Ook kunnen gedragsregels aangescherpt worden, zoals stiltetijden en ander beleid tegen nachtelijke overlast. Airbnb staat open voor gerichte maatregelen op dit vlak, zoals maatwerk in specifieke buurten. Daarbij is de werkelijke frequentie en aard van de overlast leidend. Een dergelijke gerichte strategie pakt de oorzaken van overlast aan en past bij de doelstellingen van de gemeente voor kwaliteitstoerisme, in plaats van de last neer te leggen bij bewoners die slechts incidenteel verhuren.

Reactie college
Een strategie om gericht overlast aan te pakken en verder te sturen op gewenst gedrag door Airbnb juicht het college uiteraard toe. Meerdere mensen brengen in hun zienswijze in dat het geboden selectieproces van gasten via Airbnb helpt om overlast gevende gasten te weren. Voor de buurten waar nu de overlastervaring te hoog is, ziet het college dit echter als een aanvulling op de maatregel om vakantieverhuur te verminderen, niet als alternatief. Ook de huidige handhavingsaanpak vanuit de gemeente richt zich op overlast gevende adressen. Echter waren er in 2025 nog steeds wijken waar bewoners aangaven veel overlast van toeristen in woningen te ervaren.

Gezamenlijke monitoring
Airbnb stelt voor om een publiek-private pilot op te zetten om inzichten te delen met de gemeente en, waar nodig, andere autoriteiten en relevante belanghebbenden. Via gezamenlijke monitoring kan de impact van nieuwe maatregelen beoordeeld worden.

Airbnb staat ervoor open om gezamenlijk te evalueren hoe bestaande handhavingsinstrumenten van Airbnb, die al door de gemeente gebruikt worden, nog effectiever kunnen worden ingezet om illegale of overlastgevende advertenties aan te pakken. We zetten ons blijvend in voor betere handhaving en transparantie, waarbij we voortbouwen op onze huidige samenwerking en gegevensuitwisseling. Door deze instrumenten samen te optimaliseren, kan de gemeente problematische activiteiten nog beter aanpakken en wordt tegelijkertijd de impact op verantwoordelijke hosts tot een minimum beperkt.

Airbnb staat open voor een gestructureerde manier om gegevens en inzichten te delen voor beleids- en handhavingsdoeleinden (bijvoorbeeld over drukke locaties, (seizoensgebonden) patronen, trends), binnen redelijke grenzen en wettelijke waarborgen.

Reactie college
Het college dankt Airbnb voor het voorstel om gezamenlijk te monitoren en te bezien hoe we het gebruik van de huidige handhavingsinstrumenten ten aanzien van illegale en overlastgevende advertenties kunnen verbeteren. De samenwerking met Airbnb wil het college zeker nog verder uitbouwen.

2.3 Reactie Booking.com

Booking.com onderschrijft het uitgangspunt van het college dat leefbaarheid, het voorkomen van overlast en het beschermen van de woningvoorraad zwaarwegende publieke belangen zijn. Tegelijkertijd is Booking.com van mening dat beleid rondom kortetermijnverhuur zorgvuldig moet worden onderbouwd, proportioneel vormgegeven en juridisch robuust moet zijn. Vanuit dat perspectief brengt Booking.com enkele aandachtspunten naar voren.

Halvering aantal nachten kortetermijnverhuur
Uit de toelichting bij de escalatieladder blijkt expliciet dat een direct causaal verband tussen genomen maatregelen, ontwikkelingen in kortetermijnverhuur en ervaren overlast niet kan worden vastgesteld, stelt Booking.com. Het college geeft daarmee zelf aan dat de beschikbare data geen eenduidige conclusies toelaten. Desondanks concludeert het college dat de beschikbare aanwijzingen voldoende houvast bieden om verdergaande stappen te zetten, waaronder een halvering van het aantal nachten en uiteindelijk zelfs een tijdelijk totaalverbod.Booking.com acht deze redenering onvoldoende overtuigend. Juist bij ingrijpende maatregelen die substantiële gevolgen hebben voor het eigendomsrecht van bewoners en het aanbod voor consumenten, mag worden verwacht dat het college beschikt over een deugdelijke, objectieve, en verifieerbare onderbouwing.

De escalatieladder bevat daarnaast criteria die sterk leunen op ervaren overlast en draagkrachtmetingen, terwijl tegelijkertijd wordt erkend dat meerdere factoren van invloed zijn op deze indicatoren. Dit maakt het onmogelijk om veranderingen in deze indicatoren eenduidig toe te schrijven aan kortetermijnverhuur. Draagkracht en overlast in wijken kunnen uiteenlopende oorzaken hebben, zoals dagtoerisme, evenementen, horeca, social media, verkeersdrukte of andere vormen van toeristisch gebruik, die niet of slechts in beperkte mate samenhangen met kortetermijnverhuur.

Hoewel het college een breder pakket aan maatregelen inzet ter verbetering van de leefbaarheid, valt op dat kortetermijnverhuur als enige vorm van toeristisch gebruik stapsgewijs volledig wordt uitgesloten, aldus Booking.com. Illustratief is dat uit het meest recente draagkrachtonderzoek blijkt dat in stadsdeel West de toeristische draagkracht is verbeterd, terwijl dit stadsdeel tegelijkertijd het hoogste aantal gemelde overnachtingen kent. Deze uitkomst laat zien dat een hoger aantal overnachtingen per wijk niet automatisch leidt tot een afname van de leefbaarheid. Wanneer wijken met relatief veel kortetermijnverhuur juist een verbetering van de indicatoren laten zien, onderstreept dit ons inziens het belang van terughoudendheid bij verdere verzwaringen van het beleid. Booking.com dringt er bij het college op aan de voorgenomen maatregelen opnieuw te beoordelen, in het bijzonder met betrekking tot proportionaliteit, subsidiariteit en gelijke behandeling.

Reactie college

Over de onderbouwing van de maatregel en het verband tussen vakantieverhuur en ervaren overlast gaat het college in als reactie op punt 1 van Amsterdam Gastvrij in paragraaf 2.1. Tevens gaat het college er nader op in bij de individuele zienswijzen. En in paragraaf 2.2 bij de zienswijze van Airbnb geeft het college een toelichting op het brede scala aan aspecten van toerisme die in het toetsingskader voor het verlagen van het aantal nachten is meegenomen.

2.4 Overige en aanvullende punten individuele zienswijzen

2.4.1 Onvoldoende onderbouwd

Het ontwerpbesluit verwijst in algemene bewoordingen naar “onderzoek” waaruit zou blijken dat bewoners overlast ervaren. Echter: er wordt niet aangetoond dat deze overlast causaal samenhangt met woningen die maximaal 30 dagen per jaar worden verhuurd. Verder worden de onderliggende data niet per wijk of type overlast gespecificeerd en is niet duidelijk of het om structurele of incidentele klachten gaat. Zonder concrete en verifieerbare onderbouwing voldoet de maatregel niet aan de motiveringsplicht van art. 3:46 Awb.

In het ontwerpbesluit wordt gesteld dat in de aangewezen wijken overlast wordt ervaren. Het blijft onduidelijk welke vormen van vakantieverhuur deze overlast veroorzaken en in hoeverre deze samenhangt met het huidige maximum van 30 nachten. Evenmin wordt aangetoond waarom bestaande instrumenten, zoals handhaving op overlast, illegale verhuur en overtredingen van registratie- en meldplichten, onvoldoende zouden zijn.

Niet is aangetoond dat kleinschalige (maximaal 30 nachten per jaar), vergunde vakantieverhuur bijdraagt aan woningonttrekking; schaarste, of leefbaarheidsproblemen in de buurt. Een dergelijke vergaande beperking vereist een deugdelijke, gedetailleerde locatie-specifieke onderbouwing, die in het besluit ontbreekt.

Er is veel kritiek op het onderzoeksrapport van de gemeente Amsterdam over vakantieverhuur. Genoemd wordt dat het rapport geen harde causaliteit aantoont tussen Airbnb-verhuur en overlast of afname van sociale cohesie. Het rapport zou vooral correlaties tonen, die politiek kneedbaar zijn en selectief gebruikt worden door beleidsmakers. Er wordt benadrukt dat overlast vaker samenhangt met dagtoerisme, horeca en publieke drukte dan met vakantieverhuur. Hoewel Airbnb in het verleden problemen veroorzaakte, zijn er inmiddels strikte regels en meldpunten.

Reactie college
Het maximum van 30 nachten dat eerder is ingesteld dient reeds te voorkomen dat woningen aan toeristen worden verhuurd in plaats van bewoond. De huidige verlaging is er ook niet om woningschaarste verder te bestrijden maar om de leefbaarheid te verbeteren. En die leefbaarheid meten we onder meer af aan wat bewoners invullen in het onderzoek Wonen in Amsterdam op de vraag in welke mate ze overlast hebben van toeristen in woningen in hun omgeving en aan de algehele toeristische druk en bezoekers gerelateerde leefbaarheid uit het Toeristische draagkracht onderzoek.

In het onderzoek 'Vakantieverhuur in Beeld' is te zien dat er over de hele stad een afname van ervaren overlast van toeristen in woningen waarneembaar is. Dit valt samen met een afname van vakantieverhuur. Het klopt dat er enkele wijken zijn die een ander beeld laten zien, doordat de vakantieverhuur laag is en de overlast hoog of andersom. Desondanks is er een verband te zien tussen vakantieverhuur en de overlast van toeristen in woningen. Het verbeteren van de leefbaarheid ziet het college als een belangrijke taak van de gemeente. Als de leefbaarheid in het geding is, is er minder plek voor toeristen in woningen. Een direct causaal verband tussen maatregelen-vakantieverhuur en overlast, dat potentiële invloeden van andere factoren uitsluit, is wetenschappelijk moeilijk vast te stellen. Mede daarom ligt het niet voor de hand om te onderzoeken of er wel of geen causaal verband is, maar in te grijpen voor bewoners die nu last hebben van toeristen in de woningen in hun omgeving. Het Toeristisch draagkrachtonderzoek richt zich op het in kaart brengen van de impact van toerisme op de stad en haar inwoners. Eén van de indicatoren voor de toeristische druk is vakantieverhuur en één van de indicatoren voor overlast is overlast door vakantieverhuur. In het onderzoek scoren alle centrumwijken een 1 op de indicator 'overlast door vakantieverhuur', wat de laagste score is van 5. Hieruit kan het college voldoende concluderen dat de ervaren overlast door vakantieverhuur in deze wijken van invloed is op de toeristische draagkracht en toeristische druk. Verder blijkt uit de uitspraak van de Raad van State dat het college van de juistheid van het Toeristisch draagkrachtonderzoek mag uitgaan en dat dit rapport voldoende zorgvuldig en begrijpelijk is opgesteld. Het valt niet in te zien waarom het college een goed en zorgvuldig opgesteld rapport, naast de andere aanvullende indicatoren, niet ten grondslag mag leggen aan de escalatieladder waar dit aanwijzingsbesluit op gebaseerd is.

2.5 Maatregel te generiek en onzorgvuldig

Het besluit is generiek van aard en houdt geen rekening met de individuele situatie van vergunninghouders. In sommige gevallen is er geen sprake van structurele toeristische exploitatie of negatieve effecten op de buurt. Door zonder individuele toetsing een uniforme beperking op te leggen, handelt de gemeente in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb).
Er wordt gekozen voor een generieke maatregel op wijkniveau, zonder onderscheid te maken tussen verschillende vormen van vakantieverhuur. Incidentele verhuur door bewoners die hun woning zelf bewonen en zorgvuldig verhuren, wordt op dezelfde manier beperkt als structurele of commerciële toeristische exploitatie. Hierdoor worden bewoners die geen of aantoonbaar geringe overlast veroorzaken onevenredig geraakt.

Daarbij worden de volgende uitspraken aangevoerd:
- Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat bij het toepassen van beleidsregels altijd een individuele belangenafweging moet plaatsvinden en dat niet kan worden volstaan met een generieke beleidsmaatregel.
- ABRvS 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:285

De Afdeling oordeelt dat ook bij handhaving en vergunningverlening op grond van gemeentelijk beleid het bestuursorgaan moet toetsen of toepassing van het beleid in

het individuele geval onevenredig uitpakt.
• ABRvS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:520
Bevestigt dat beleidsregels niet onverkort mogen worden toegepast indien dit leidt tot onevenredige gevolgen voor belanghebbenden.
De beperking tot 15 nachten per jaar wordt zonder individuele toetsing opgelegd en is daarmee in strijd met deze jurisprudentie, aldus indiener

- In meerdere uitspraken over Amsterdamse vakantieverhuur heeft de rechtbank geoordeeld dat vergunningverlening en -beperking geen automatisme mag zijn en het college moet motiveren waarom juist in het individuele geval sprake is van aantasting van leefbaarheid.

Zie onder meer: Rb. Amsterdam 21 juli 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:3886 waaruit volgt dat algemene beleidsdoelen onvoldoende zijn zonder concrete onderbouwing per woning of situatie.

Reactie college
Het aanwijzingsbesluit betreft geen beleidsregel, maar een concretiserende maatregel van algemeen bestuur. Het besluit is een uitwerking van artikel 3.7.3, derde lid en 3.9.5, derde lid uit de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. Het college heeft nader gemotiveerd op welk gebied dit artikel van toepassing is en heeft daarbij alle belangen meegewogen. De belangenafweging bestaat er voornamelijk uit dat de gemeente Amsterdam het belang van leefbare wijken zwaarder vindt wegen dan individuele voordelen die bewoners hebben van vakantieverhuur. De escalatieladder is juist bedoeld voor het vinden van een balans tussen toerisme en bewoning. Wanneer de impact van toeristen in woningen te groot wordt is het de taak van de gemeente om passende maatregelen te treffen met de mogelijkheden die de Huisvestingswet daarvoor biedt. Dat doet de gemeente nu alleen in de wijken waar het nodig is. Daarmee is het besluit met zorgvuldigheid opgesteld. Een verschillende aanpak per straat, buurt of zelfs verhuur zou los van problemen om het uit te voeren, een groot risico op willekeur met zich meebrengen. In hele uitzonderlijke gevallen kan het college ervoor kiezen om de hardheidsclausule toe te passen.

2.6 Strijd met het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4 lid 2 Awb)/disproportioneel

De verlaging van het maximumaantal verhuurnachten van het huidige regime naar 15 nachten per jaar is een onevenredig zware maatregel. Deze beperking staat niet in redelijke verhouding tot het beoogde doel (bescherming van leefbaarheid en woningvoorraad), zeker niet in gevallen waarin sprake is van hoofdverblijf, incidentele verhuur (al gemaximeerd tot 30 nachten per jaar), er aantoonbaar geen overlast is en de regels worden nageleefd.
De maatregel treft op deze manier (wederom) heel veel bewoners die zich altijd aan de regels hebben gehouden zwaar en veroorzaakt daarmee een ongerechtvaardigde inbreuk op het eigendoms- en gebruiksrecht. De huidige maatregel zijn al een vergaande beperking op het recht om je woning tijdelijk aan toeristen te verhuren. Het gaat te ver en is niet nodig om nog minder nachten toe te staan.

Daarbij wordt gewezen op de volgende jurisprudentie:
• ABRvS 2 februari 2022 (evenredigheidsuitspraak), ECLI:NL:RVS:2022:285 en ECLI:NL:RVS:2022:286
Hierin heeft de Afdeling het evenredigheidsbeginsel expliciet aangescherpt:
bestuursorganen moeten concreet beoordelen of een maatregel geschikt is, noodzakelijk is, en niet onevenredig zwaar uitpakt voor de betrokkene. Een beperking tot slechts 15 nachten per jaar voor vergunde, incidentele vakantieverhuur
voldoet niet aan deze toets, nu minder ingrijpende alternatieven mogelijk zijn.

Reactie college

Ook Amsterdam Gastvrij en Airbnb dragen aan dat de maatregel in hun ogen niet proportioneel is en daar is het college op ingegaan in de paragrafen 2.1 en 2.2. De indiener haalt specifiek nog de Harderwijk uitspraak aan waaruit zou blijken dat bestuursorganen concreet moeten beoordelen of een maatregel geschikt, noodzakelijk en niet onevenredig zwaar uitpakt voor een betrokkene. Hoewel in hoofdlijnen dit volgt uit de uitspraak heeft de rechter dit genuanceerder gebracht. De rechter zegt hierover in r.o. 7.10:
De toetsing aan het evenredigheidsbeginsel is afhankelijk van een veelheid aan factoren en verschilt daarom van geval tot geval. Geschiktheid, noodzakelijkheid en evenwichtigheid spelen daarbij een rol, maar de toetsing daaraan zal niet in alle gevallen op dezelfde wijze (kunnen) plaatsvinden. Zo maakt het verschil of het gaat om een algemeen verbindend voorschrift, een ander besluit van algemene strekking of een beschikking en ook of het gaat om een belastend besluit, een begunstigend besluit of een besluit met een hybride karakter. De intensiteit van de toetsing aan het evenredigheidsbeginsel wordt bepaald door onder meer de aard en de mate van de beleidsruimte van het bestuursorgaan, de aard en het gewicht van de met het besluit te dienen doelen en de aard van de betrokken belangen en de mate waarin deze door het besluit worden geraakt. Naarmate die belangen zwaarder wegen, de nadelige gevolgen van het besluit ernstiger zijn of het besluit een grotere inbreuk maakt op fundamentele rechten, zal de toetsing intensiever zijn.

Het college is overtuigd dat het besluit voldoende rekening houdt met het evenredigheidsbeginsel zoals uitgelegd in de Harderwijk-uitspraak. In de beleidsregel Escalatieladder gaat het college uitgebreid in op de noodzaak, de geschiktheid en de evenwichtigheid van de maatregel. In hele uitzonderlijke gevallen kan het college ervoor kiezen om de hardheidsclausule toe te passen. Ook zal bij een eventuele handhavingszaak altijd rekening worden gehouden met de individuele situatie van een overtreder.

2.7 Schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel

Bewoners hebben hun keuzes hebben afgestemd op de bestaande regels. Een ingrijpende wijziging zonder duidelijke, locatie gebonden onderbouwing kan afbreuk doen aan de voorspelbaarheid van het beleid en het vertrouwen daarin. Op basis van het bestaande Amsterdamse beleid en de verleende vergunning hebben verhuurders er gerechtvaardigd mogen vertrouwen op continuïteit van de verhuurmogelijkheden. Mensen hebben investeringen en keuzes gemaakt in overeenstemming met de toen geldende regels. De aangekondigde beperking per 2026 vormt een ingrijpende beleidswijziging zonder voldoende overgangsregeling of alternatief.

Reactie college

Het college beseft dat vakantieverhuurders negatieve gevolgen kunnen hebben van de halvering naar 15 nachten per jaar. Het college en ook de gemeenteraad dragen al geruime tijd uit dat het streven is balans te brengen in het toerisme in de stad om met name de leefbaarheid voor Amsterdammers te verbeteren. En daar hoort ook het beleid voor vakantieverhuur bij. Vergunningen hebben om deze reden een beperkte geldigheid zodat bewoners zo min mogelijk tijdens de looptijd van hun vergunning geconfronteerd worden met wijzigingen in het beleid. Het vertrouwensbeginsel strekt niet zo ver dat een burger erop moet kunnen vertrouwen dat beleid ongewijzigd blijft. De escalatieladder is ook juist bedoeld om meer transparant te zijn over voorgenomen besluiten van het college. Bewoners weten van tevoren wanneer zij een strengere of mindere strenge maatregel kunnen verwachten en ook de motivatie en gronden hiervoor zijn al bekend. Verder heeft het college het voorstel meer dan een jaar van tevoren aangekondigd en is er gelegenheid het aantal boekingen daarop aan te passen.

2.8 Overlast: geen of andere oorzaak

Mensen noemen in hun zienswijze andere bronnen als de oorzaak van overlast die bewoners ervaren. Het komt in ieder geval niet van vakantieverhuur in het algemeen en in het bijzonder van de gasten die ze zelf ontvangen. Overlast komt voornamelijk van (dag)toeristen die een gebied bezoeken. Of er is slechts in bepaalde delen van een wijk overlast van vakantieverhuur. Verhuurders selecteren hun gasten zorgvuldig om te zorgen dat ze geen overlast gevende gasten in hun woning ontvangen. Uit navraag blijkt dat buren van verhuurders ook geen last hebben van de gasten. Gesteld wordt dat verhuurders via Airbnb hun gasten veel beter selecteren dan hotels dat doen en dus ook minder overlast veroorzaken dan hotelgasten.

De overlast kan niet zijn toegenomen door vakantieverhuur, want na corona is er veel minder vakantieverhuur in de stad. De overlast komt door de toename van toeristen die in hotels verblijven. In het onderzoek is niet aangetoond dat de overlast die mensen ervaren ook echt van vakantieverhuur komt. Het kan ook van andere overlastbronnen komen. De relatie tussen hoge overlastcijfers van vakantieverhuur en de hoeveelheid vakantieverhuur in een wijk is niet consistent. Tevens wordt genoemd dat niet duidelijk is gemaakt waar de overlast dan uit bestaat. Er zijn ook wijken waar veel overlast wordt ervaren, maar waar relatief weinig vakantieverhuur plaatsvindt, en andersom. Daarnaast is ervaring van overlast subjectief.

Reactie college

Het is goed dat er positieve ervaringen zijn over toeristen die Amsterdammers in hun huis ontvangen. Voor een deel wordt dit bevorderd door het selecteren van gasten en wellicht ook aansporen van gewenst gedrag bij gasten. Op die manier helpen de verhuurders zowel de gasten aan een leuke vakantie en voorkomen ze overlast voor de buren. Punt blijft echter dat er nog steeds Amsterdammers zijn die aangeven in bepaalde mate overlast te ervaren en hier hoort ook een verminderde mate van sociale cohesie bij. Het is niet cruciaal waar de overlast precies uit bestaat. Dat die er is, is voldoende om de kans op overlast te willen verminderen in de te drukke wijken.

2.9 Toerisme is geen probleem voor de stad

Sommige Amsterdammers zien toeristen niet als een probleem maar juist als voordeel voor de stad. Amsterdam is sinds haar oprichting een internationaal georiënteerde stad. Amsterdam was de stad van vandaag niet als zij niet open had gestaan voor mensen van andere culturen. Toerisme hoort bij de stad en het is een vreselijke ontwikkeling dat Amsterdam zich steeds verder afzet tegen toerisme en steeds meer een gesloten omgeving wordt. Gasten via Airbnb bezoeken ook veel lokale horeca en bezienswaardigheden. Veel indieners die zelf verhuren geven daarvoor ook tips aan hun gasten.

Reactie college

Toerisme ziet het college ook niet als bedreiging maar overtoerisme wel. Deze maatregel beoogt de balans in te drukke wijken enigszins terug te brengen.

2.10 Alternatieven tegen overlast door toeristische verhuur

Veel mensen zien geen heil in deze maatregel omdat het niet zal helpen tegen de overlast van toeristen. Of omdat er al weinig vakantieverhuur is, of omdat er andere oorzaken zijn, die juist aangepakt moeten worden. Slimmere alternatieven liggen volgens veel indieners voor het oprapen. In plaats van deze maatregel zou de gemeente moeten kijken naar een

vergunningensysteem voor bewoners die aantoonbaar volgens de regels verhuren, variabele quota per straat waarbij gebieden met bewezen overlast strengere regels krijgen, een boetesysteem met escalatie van waarschuwing tot volledige uitsluiting, certificering voor klachtenvrije verhuurders die hun 30 dagen behouden, en strengere eisen aan platforms met verplichte nachtregistratie en automatische blokkering na limiet. Of laat VVE's zelf beslissen of ze vakantieverhuur binnen hun VVE willen toestaan of niet.

Enkele mensen stellen voor de kans op overlast te verkleinen door maximaal 2 gasten toe te staan in plaats van het huidige maximum van 4 gasten. Overlast kan ook voorkomen worden door de verhuurder hiervoor verantwoordelijk te maken. Tot slot wordt door een indiener gesteld dat het verhogen van toeristenbelasting een veel effectievere maatregel is, die ook veel eenvoudiger is in te voeren.

Reactie college

Het college heeft in de voorbereiding op het besluit de meest haalbare maatregelen nader overwogen. De hierboven voorgestelde maatregelen vindt het college geen goede opties. Of enkele suggesties zoals het uitsluiten van vergunningen en aanspreken van verhuurders op voorkomen van overlast gebeurt zo mogelijk al. Een verlaging naar twee personen per nacht zou gezinnen geheel uitsluiten van vakantieverhuur en dat zou onevenredig zijn. Verder is het zo dat VVE's zelf kunnen beslissen of ze vakantieverhuur in de woningen binnen hun vereniging toestaan. Het college vindt al met al dat het huidige voorstel op dit moment het meest passend en geschikt is.

2.11 Monopoliepositie hotels

Een persoon geeft aan dat het ontwerpbesluit ten goede komt aan hotels en ten koste gaat van Amsterdammers. Het ontwerpbesluit zal toerisme niet verminderen. Het gevolg is dat hotels zullen profiteren omdat zij steeds meer een monopolie krijgen op overnachtingen. Die hotels zijn steeds vaker eigendom van grote internationale bedrijven. Dat terwijl het juist de Amsterdammers zijn die moeten kunnen meeprofiteren van toerisme en dat wordt steeds moeilijker door het anti-Airbnb-beleid van de gemeente Amsterdam. Het wordt als oneerlijk gezien dat hotels blijven toenemen in de stad en dat Amsterdammers tegelijk minder mogen verhuren. De overlast die Amsterdammers van toeristen ervaren komt eerder van de toename van toeristen die in hotels verblijven. Amsterdammers die aan vakantieverhuur willen doen, worden daar nu de dupe van. Een ander stelt voor om goedkope hotels uit de stad te laten verdwijnen, of een extra toeslag op goedkope accommodaties om handhaving en reiniging mee te kunnen bekostigen.

Reactie college

Ook het aantal overnachtingen in hotels probeert het college in toom te houden. Een van de belangrijkste opdrachten die de Verordening op toerisme in balans Amsterdam ons stelt is het sturen op het aantal overnachtingen en daarmee het begrenzen van de overnachtingscapaciteit. In 2024 is het al beperkende Amsterdamse overnachtingsbeleid vervangen door het Hotelbeleid, resulterend in een volledige hotelstop. Met het voorbereidingsbesluit slaapplaatsen hotels dat het college op 28 november 2024 heeft genomen is de bestaande overnachtingscapaciteit in bestaande hotels bevroren. De acties zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma Bezoekerseconomie 2026.

2.12 Vakantieverhuur aantrekkelijker dan hotels

De gemeente gaat eraan voorbij dat vakantieverhuur juist een aantrekkelijker alternatief is dan hotels. Amsterdammers kunnen op die manier van toerisme profiteren, ook maakt het de stad aantrekkelijker. Toeristen krijgen een inkijkje in Amsterdamse woningen. Zij doen dan boodschappen in Amsterdamse winkels, ofwel de Amsterdamse economie. Bovendien is het voor toeristen in familieverband makkelijker om in een Airbnb te verblijven en is het betaalbaarder voor toeristen in plaats van die dure hotels. Amsterdam wordt zo een aantrekkelijkere stad.

Reactie college

Zoals gezegd blijft vakantieverhuur in de stad nog steeds mogelijk, slechts in 8 wijken is het maximum 15 nachten, in de rest van de stad blijft het vooralsnog 30 nachten. In het kader van Toerisme in Balans maakt het college steeds een afweging tussen belangen van verhuurders en toeristen aan de ene kant en een prettige stad om in te wonen voor Amsterdammers anderzijds.

2.13 Extra inkomen en ander voordeel (strijd met eigendomsrecht)

Dit besluit raakt direct aan het eigendoms- en gebruiksrecht van bewoners. Voor veel huishoudens vormt incidentele vakantieverhuur een noodzakelijke aanvulling op het inkomen, bijvoorbeeld om hoge woonlasten te kunnen dragen. Sommige bewoners zijn afhankelijk van inkomsten van vakantieverhuur om nog in de stad te kunnen blijven wonen. Deze maatregel gaat ten koste van inwoners en de ‘middenklasse’ die op deze manier kan meeprofiteren van het toerisme in de stad. Naast alle nadelige gevolgen die bewoners ervaren is dit meer dan welkom. Bijkomend voordeel is dat je huis tijdens vakantie niet leegstaat, het werkt als inbraakpreventie. Op deze manier is er ook een positieve impact voor de inwoners, naast al de negatieve impact.

Anderen vinden het ook onbehoorlijk dat een geselecteerde deel van de Amsterdammers gekort wordt op hun inkomsten, simpelweg omdat ze in het centrum wonen. Met de beperking tot 15 nachten per jaar is het de kosten voor een vergunning nauwelijks waard, waardoor mensen mogelijk helemaal niet meer gaan verhuren aan toeristen. Voorgesteld wordt de grens op te rekken naar 45 nachten. Een grotere groep ziet wel de noodzaak voor beperkingen maar kan zich beter verenigen met het huidige maximum van 30 nachten. Dat wordt als logischer gezien in het licht van de vakantiedagen van bewoners en ook in verhouding tot inkomsten uit verhuur en de investering in vakantieverhuur.

Een verdere beperking zonder aantoonbare noodzaak en zonder maatwerk is een te grote inperking van het eigendomsrecht. Het wordt als oneerlijk ervaren dat in bepaalde wijken verhuur minder mag. Indienersvinden dat ze zelfbeschikking hebben over hun eigendom en het recht om daar gasten te ontvangen. De huidige en voorgestelde maatregelen zijn een te vergaande bemoeienis van de overheid.

Reactie college

Het college is ermee bekend dat vakantieverhuur voor Amsterdammers een manier is om extra inkomsten te genereren in een tijd waarin de kosten zijn gestegen. Met het beleid probeert het college hiervoor dan ook ruimte te behouden, maar het neemt daarbij wel de leefbaarheid en woningschaarste in acht. Het halveren van het aantal te verhuren nachten in 8 wijken is een passende maatregel omdat daar de leefbaarheid in het geding is. De belangenafweging bestaat er voornamelijk uit dat de gemeente Amsterdam het belang van leefbare wijken zwaarder vindt wegen dan individuele voordelen die bewoners hebben van vakantieverhuur. Wanneer de impact

van toeristen in woningen te groot wordt is het de taak van de gemeente om passende maatregelen te treffen.

2.14 Betere handhaving in plaats van halveren

Overlast komt waarschijnlijk doordat er nu meer wordt verhuurd dan is toegestaan en er niet voldoende wordt gehandhaafd op de huidige regels. Veel mensen schrijven dat ze vermoedens hebben dat er veel woningen meer dan 30 nachten worden verhuurd. In plaats van minder verhuur toe te staan, is het beter als de gemeente inzet op meer handhaving. En wanneer er wordt geconstateerd dat er overlast en excessen zijn dan zou de vergunning ingetrokken moeten worden.

Reactie college

Het college neemt misbruik van de bestaande regels hoog op. Er is een handhavingsteam voor vakantieverhuur. In de handhaving wordt gewerkt aan de hand van prioriteitsbeleid. Dat betekent dat zwaardere overtredingen met overlast eerst worden aangepakt, illegale hotels bijvoorbeeld. Gelet op de afname van het online aanbod en ervaren overlast van vakantieverhuur, concludeert het college dat de maatregelen en de handhaving een remmend effect op (illegale) toeristische verhuur hebben. Vanaf mei 2026 zal de gemeente alle verhuurdata van grote online platforms ontvangen. De verwachting is dat overtredingen daarmee nog beter aan het licht komen en de gemeente nog adequater kan handhaven.

2.15 Geen bedreiging woningmarkt

Niet vakantieverhuur maar expats veroorzaken het woningtekort in Amsterdam, omdat ze doorgaans meer te besteden hebben dan Amsterdammer en zo de prijzen opdrijven. Indieners stellen dat het college beter andere oorzaken van woningtekort kan aanpakken. Genoemde oorzaken van de woningnood zijn: jarenlang achterblijvende nieuwbouw, bevolkingsgroei, beleggers en speculatie en complexe regelgeving. Tijdelijk verhuur wordt door sommige zelfs gezien als een oplossing voor woningtekort omdat de woning tijdens vakantie van de bewoner tenminste niet leegstaat, zo worden de woningen beter benut.

Reactie college

Zolang de regels voor toeristische verhuur worden nageleefd ziet het college ook geen bedreiging meer voor de woningvoorraad. Verdere regels richten zich op verminderen van overlast en verbeteren van leefbaarheid in wijken.

2.16 Meer gasten toestaan ten behoeve van gezinnen

Het huidige maximum van 4 gasten trekken enkele indieners in twijfel, want een iets groter gezin kan al niet meer in een woning via ruil of Airbnb. Hiervoor zien ze graag een uitzonderingsregel voor gezinnen van 5 of 6 personen in grotere woningen. De brandveiligheid komt niet meer in het geding dan normaal gezien deze gezinswoning ook al met de reguliere bewoning door meer dan 4 wordt bewoond.

Reactie college

Het college is bekend met de vraag om het maximumaantal van vier gasten per woning te verhogen. Daarom heeft de wethouder Pels van Volkshuisvesting, in reactie op een voorgestelde motie van het lid Havelaar (CDA) in de raadsvergadering van 9 juli 2025, toegezegd te verkennen of het mogelijk is dit maximum te verhogen om vakantieverhuur ook toegankelijk te maken voor

gezinnen bestaande uit meer dan vier personen. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat de leefbaarheid in wijken door een verruiming van het aantal gasten niet in het geding komt. Daarom is toegezegd om dit te bekijken in relatie tot de nieuwe resultaten van het Wonen in Amsterdam onderzoek met betrekking tot overlast van toeristen in woningen. Naast leefbaarheid en brandveiligheid zijn uitvoerbaarheid, controleerbaarheid en duidelijkheid van het beleid ook belangrijke aspecten bij eventuele verruiming van het maximum. Het college neemt alle voorgenoemde aspecten momenteel in overweging en streeft ernaar om medio 2026 uitsluitsel te kunnen geven of het maximum kan worden verhoogd.

2.17 Vakantie-woningruil niet inperken

Inleiding
Net als bij de inspraakprocedure over de Beleidsregel Escalatieladder vakantieverhuur Amsterdam hebben meerdere mensen bepleit waarom ze vinden dat vakantie-woningruil niet hetzelfde is als vakantieverhuur met als belangrijkste redenen dat het niet commercieel is, de gasten geen overlast veroorzaken en het veel voordelen heeft voor Amsterdammers. Ook Home-Exchange, een veelgebruikt platform voor vakantie-woningruil, heeft een zienswijze ingediend, waar ze wederom vragen om ook de ruil met punten vrij te stellen van de regels voor vakantieverhuur en dus ook van de halvering van het aantal nachten in de aangewezen wijken.

Hieronder een samenvatting van hun zienswijze, aangevuld met punten van individuele zienswijzen over vakantie-woningruil. Het college geeft hieronder één reactie op zowel de punten van Home Exchange als de individuele zienswijzen. De reactie van het college blijft kortgezegd dat ook bij ruil er toeristen in woningen verblijven, wat impact heeft op omwonenden. Verder dan het vrijstellen van ruilen zonder extra vergoeding naast de ruil, wil het college dan ook niet gaan.

2.17.1 Reactie HomeExchange
HomeExchange ondersteunt het streven van Amsterdam naar een duurzame bezoekerscultuur en leefbaarheid, maar benadrukt dat huizenruil wezenlijk verschilt van commerciële short-term rentals. Huizenruil is niet-commercieel, zonder betaling of winstoogmerk, en wordt gefaciliteerd via een puntensysteem zonder geldwaarde. Het biedt Amsterdammers, ook met lagere inkomens, een betaalbare manier om te reizen zonder commerciële accommodaties te gebruiken. De impact op de stad is minimaal, omdat woningen bewoond blijven en er geen financiële prikkel is voor toeristisch gebruik. Toch behandelt de gemeente huizenruil als commerciële verhuur, wat leidt tot vergunningseisen en beperkingen, wat volgens HomeExchange onterecht en disproportioneel is.

Home Exchange beargumenteert dat woningruil zonder commercieel oogmerk niet als verhuur moet worden beschouwd, ook niet wanneer een puntensysteem wordt gebruikt. Punten hebben geen financiële waarde en dienen alleen om woningruil te faciliteren. De huidige regelgeving maakt echter geen onderscheid tussen commerciële verhuur en niet-commerciële woningruil, wat leidt tot onnodige regeldruk en een vergunningplicht. Dit werkt contraproductief en staat haaks op het doel van woningruil. Europees beleid pleit juist voor een onderscheid tussen commerciële en niet-commerciële activiteiten. Bovendien heeft woningruil een minimale impact op woningvoorraad en leefbaarheid, en klachten zijn zeer zeldzaam.

Home Exchange pleit er daarom voor om bij de verdere uitwerking van de Verordening Toerisme in Balans en het voorstel tot halvering van het aantal nachten expliciet ruimte te maken voor een uitzondering of aparte categorie voor niet-commerciële huizenruil, inclusief puntensystemen zonder commerciële waarde. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een vrijstelling, een aparte

definitie of een pilotregeling. Daarmee kan de gemeente haar doelen op het gebied van leefbaarheid en woningbescherming
blijven borgen, terwijl tegelijkertijd ruimte blijft voor duurzame, sociale en niet-commerciële vormen van toerisme.

2.17.2 Individuele reacties over vakantie-woningruil

Vakantie-woningruil veel voordelen
Veel mensen pleiten voor het behoud van het aantal nachten van 30 voor verhuur via platforms als Home-Exchange, een niet-commercieel woningruilsysteem. Het systeem biedt voordelen, zoals het veilig achterlaten van een woning, culturele uitwisseling en betaalbare reiservaringen. Het is onterecht dat de gemeente beperkingen oplegt aan particulieren die hun woning willen ruilen voor vakantie, terwijl commerciële hotels onbeperkt gasten mogen ontvangen. Het is voor bewoners een manier om zelf betaalbaar op vakantie te gaan. Vanwege gebondenheid aan schoolvakanties is één-op-één ruil, dus zonder punten, niet altijd mogelijk. Daar komt bij dat Home-Exchange geen extra drukte in de stad oplevert, aangezien de bewoner zelf weg is. En het draagt bij aan een positieve en sociale ervaring.

Vakantie-woningruil is niet commercieel
Omdat er geen geld voor wordt ontvangen kan vakantie-woningruil niet gelijk worden gesteld aan vakantieverhuur waarbij de verhuurder dus wel geld ontvangt van de gasten. Huizenruil is geen 'Short-Term Rental' (STR): Zoals ook internationaal wordt bepleit door de Commissie voor Natuurlijke Hulpbronnen op Europees niveau (CDR-1378-2025), dient er een scherp onderscheid te worden gemaakt tussen commerciële verhuur en huizenruil. Bij huizenruil ontbreekt de zakelijke transactie; het is een sociale uitwisseling en geen economische activiteit. Een puntensysteem bij ruil is slechts een administratief middel om ruilbeurten te faciliteren, niet om winst te maken.
In het kader van oneerlijke concurrentie en beperkingen, ervaren mensen het als ongelijk wanneer huishoudens met grotere woningen via een B&B-vergunning structureel toeristen kunnen ontvangen, terwijl werkende gezinnen die hun woning slechts tijdelijk en niet-commercieel ruilen tijdens hun eigen vakantie worden beperkt.

Gasten via Home-Exchange geven geen overlast
Huizenruilers zijn geen toeristen die een 'product' kopen, maar gasten die zorgvuldig met een woning omgaan. De gemeente heeft niet aangetoond dat ervaren overlast ook van toeristen die via woningruil in een woning verblijven komt. Eerdere meldingen die de gemeente ontving over Home-Exchange kwamen van dezelfde melder en gingen niet over overlast. Het verzoek aan de gemeente is om huizenruil te erkennen als een vorm van 'gebruik als goed huisvader' en geen 'exploitatie van woonruimte'. Hanteer voor de beperking van 15 nachten een definitie die niet-commerciële huizenruil (met of zonder punten) expliciet uitzondert.

Reactie college
Het college staat niet negatief tegenover het concept vakantie-woningruil, maar in het belang van de woningvoorraad en de leefbaarheid zijn ook voor vakantie-woningruil grenzen gesteld.
Het college beschouwt vakantie-woningruil tegen punten als een vorm van vakantieverhuur, omdat het in de basis gelijk is aan elkaar: een bewoner geeft zijn woning tijdelijk in gebruik aan een toerist tegen een vergoeding. Naast een vergoeding in de vorm van het verblijf in de woning van een ander, worden er soms ook punten gegeven. Bij vakantie-woningruil bestaat de betaling uit het recht om de woning van de ander tijdelijk te gebruiken tegen punten. Bij een platform als Home Exchange kunnen punten worden ingezet om in een woning te mogen verblijven, dus op die

manier vertegenwoordigen punten een economische waarde en zijn punten een economisch middel. De gemeente vindt het belangrijk om de hoeveelheid toeristen die in woningen overnachten in balans te houden, ook als ze daar op een andere manier dan met geld voor betalen. Meerdere onderzoeken tonen aan dat het verblijf van toeristen in woningen invloed heeft op de leefbaarheid van de directe leefomgeving, wijk en stad. Het verschil tussen een toerist die een woning huurt of een woning ruilt, is voor direct omwonenden niet waarneembaar. Zij ervaren simpelweg de aanwezigheid van toeristen in hun pand of naastgelegen woning.

Verder bevestigt het argument van indieners dat ze vakantiewoningruil nodig hebben om hun eigen vakantie te kunnen bekostigen, voor het college dat bij vakantie-woningruil financiële belangen een rol spelen. Dat sterkt het college in het standpunt dat vakantie-woningruil niet geheel gelijk te stellen is aan het ‘om niet’ ontvangen van gasten in de privésfeer. Het komt erop neer dat ook bij ruilen er toeristen in woningen verblijven, wat impact heeft op omwonenden. Verder dan het vrijstellen van ruilen zonder extra vergoeding, wil het college dan ook niet gaan. Tot slot neemt het college waar dat er steeds meer platforms voor vakantie-woningruil online bijkomen. Dat bevestigt de noodzaak om deze vorm van vakantieverhuur te blijven reguleren.

Bijlage: overzicht zienswijzen

9803-4196	6044-1903	3592-3455	0444-9583	8476-3305
3857-3486	8188-9619	0466-2321	3135-5258	0808-0921
2342-8978	4662-5720	2859-2165	3056-1445	7077-7084
5598-6872	8044-0990	7622-1008	8214-3282	4994-7986
0797-5024	9531-9857	9700-2012	9418-1377	6788-1649
7160-3745	2886-5439	1276-7871	2737-1408	2667-6063
4283-3291	1809-9625	7639-0759	4212-9577	0856-4694
5138-8976	7751-7639	9347-1620	8611-3605	9580-5636
9591-3303	1737-3227	6164-2065	0201-1846	1823-6545
5546-3191	3381-8840	4477-8303	1101-9354	9975-7408
4556-5849	9747-8067	6095-8905	6207-3032	8942-0547
8313-9358	3333-2319	5706-8937	7731-5989	4609-7525
1761-0901	0337-8996	9828-1840	3942-2195	8297-7199
0027-3544	4631-6892	9711-9606	0875-2706	5579-6806
2027-1080	9325-3360	2001-9719	3461-4257	3369-8848
6245-6786	7965-5686	3079-7296	8229-2755	9675-3873
8117-5664	1516-8816	1620-7482	5602-4421	5718-9176
6643-3454	5439-9838	2358-6180	8026-6007	6643-3669
2441-0985	7010-1392	6542-7259	3667-9879	0828-5151
8992-5669	7691-4192	5986-7839	2145-0576	6748-7885
3135-0629	1228-3947	2523-4407	4669-9783	2520-2967
7253-5379	8516-2754	7479-6997	8323-2730	5224-6565
4503-4274	2174-9140	8804-7998	5579-8785	4172-3261
4715-4539	7232-1994	9699-7494	8754-3850	1051-2426
3164-3731	1274-3912	9554-6760	1461-2844	9572-4761
0208-2947	0531-6392	3113-2238	8983-8390	2423-4391
1056-5825	1431-2210	1485-9272	2267-8020	4298-1185
9579-5791	4375-9952	8677-0082	2797-7490	2441-7375
1148-0494	6474-2364	1709-9381	5899-9199	8744-6659
0307-5536	3442-7153	3773-2555	6487-4189	3837-5278
3420-5394	7791-4732	6875-6869	7067-3722	9317-3168
4503-6072	9290-9523	4155-7908	0399-1746	1415-6245
3780-9102	4823-7107	7094-7926	6618-7627	1450-4739
6983-0670	8760-1109	7502-0237	2927-2302	4908-8670
7601-4499	5323-7221	4900-3632	1489-1888	1360-2282
5087-0138	4636-7077	9650-4811	8653-3507	6020-2989
3110-5734	8130-1281	2019-1884	9515-6820	5128-6660
2487-7260	7055-3696	6344-8066	3787-2753	2954-9138
5397-1517	8687-3227	8169-2019	1393-1909	2541-8997
7574-9989	4735-6441	4030-0811	3939-5879	3546-5522
9032-0242	7454-3965	5639-6803	7536-2365	2783-0946
5456-1079	2539-3535	6712-4114	7667-1468	8332-4998
0674-3178	4490-1667	8760-6754	8371-9021	7303-4305

1523-8096	0695-8030	9204-5837	4937-1028	6462-8345
2801-8004	9032-8689	1628-1704	3647-1105	4342-6552
2740-0631	2819-1906	3205-3710	2263-1157	4054-4238
1885-9819	0874-9758	8308-3296	4402-9276	7582-6230
9031-8467	9077-9194	6183-4025	1243-2050	5792-1590
4511-2356	5481-8890	8878-1110	9440-2237	0069-6319
9267-0242	3957-4183	9100-8916	7930-7076	3606-3826
4939-1267	9677-9526	0802-5493	7983-7637	7565-2171
8351-4115	1755-3240	3972-0849	5211-7535	0141-6212
9236-4898	1240-0416	6020-5815	2829-1929	8429-1385
2292-7621	3382-0692	1147-1488	3610-4044	2818-5527
8814-8152	3256-9465	8352-6531	2711-4706	2701-3598
5965-3519	7725-8487	4320-7750	8292-4160	9687-4448
3189-9156	3159-2650	1531-4690	4736-2646	9702-7855
4386-7623	9808-9639	2461-2568	5687-5031	4207-8165
5222-9468	4634-8074	8622-8011	4246-3352	2101-8693
1699-5990	8397-8041	7160-6248	7961-4485	4250-9831
2345-1160	6660-3945	1906-8222	0172-2016	3538-6083
4036-2261	8275-3893	1667-8307	9301-6458	0539-7448
9808-4575	5417-4523	4261-1680	2818-1296	7197-1401
1743-3384	4627-3277	5744-3426	4848-1530	3843-3229
7325-9190	5477-2775	5721-8236	6968-6807	4792-5424
3999-7805	1385-1788	6518-5222	8147-9924	8202-5298
3907-4582	3237-2677	7557-7383	6748-4392	7116-6895
8853-0495	2343-5710	9599-9729	5085-0149	7084-8778
8154-1439	1384-3149	3002-9588	2813-0509	6650-3983
2959-1577	2558-0833	4673-4642	6003-1353	6109-3986
1569-3332	9904-0897	0721-0517	1835-6478	0406-2764
4576-5477	1012-0306	2989-5496	4932-5993	2529-9839
6119-1726	7200-1665	4490-6012	8994-4479	9079-0706
4158-4949	8132-1926	0721-9192	3095-3714	8709-6155
1169-6913	8802-1707	3775-4129	8995-9677	3596-5314
4360-0840	6431-2682	1335-7722	3686-6850	0733-5492
5044-7396	9265-2403	8316-6280	7363-4798	4974-5466
3554-6537	8658-5175	3390-1158	6270-1138	1027-8484
7989-0792	7766-2808	5719-9223	3240-0552	9156-9999
1743-2099	8998-5785	3983-7008	0780-9857	3249-0423
7769-6460	2954-3369	2449-3239	5675-3765	8281-5792
3571-3427	2898-6193	4567-3877	0168-3995	6239-9707
5154-5908	8318-2753	7770-4260	4798-7168	4993-1881
6283-7538	7281-9857	0620-5190	5677-2793	4455-4432
0786-2478	3487-6876	7545-7144	8601-0168	3376-6451
1058-3655	5130-1019	7513-9253	4862-1955	8633-1104
2530-6619	9162-9650	4542-4904	2442-4841	3845-7378

0314-3452	3295-9631	8140-7576	5985-9859	3687-0061
0237-0451	8312-7129	1760-6023	1894-6117	8331-5641
8008-8441	0594-5541	2744-6584	3022-0730	4790-7928
9831-7246	3867-1375	0789-4244	9829-0830	1174-7856
6161-0811	5386-5861	8435-1268	2766-9568	9802-2494
7790-5144	2784-4265	9077-2230	9688-7583	6985-8415
2527-2524	8119-0090	8381-5097	0303-8454	2141-5010
2676-6775	9325-9271	0196-0973	0043-1624	2360-1214
9872-2540	8323-0079	6683-2935	6000-7274	7774-7378
4516-3595	6924-6288	1014-1378	3683-7000	1904-6713
0272-4772	3437-6702	0494-4841	0114-3625	9638-1820
6917-0872	3086-1086	1417-9983	4381-0516	1101-1307
1300-4684	7757-1620	2126-9920	1251-4640	5903-1347
2242-7132	7794-8930	1189-8060	7021-5785	6072-8952
9738-8021	0929-0449	8357-7982	8284-5150	4542-0934
0606-5777	2717-2543	8491-4793	6008-5190	4998-1817
7014-0788	6958-7408	7237-5289	4402-9205	6352-9708
7542-0927	0321-4922	8724-0320	4726-0772	3524-6533
7930-4416	2620-2555	9411-2676	4331-1775	7021-2311
4286-5110	1447-4890	7579-7562	1268-7710	4179-0485
5183-6401	0793-1602	0938-0137	7696-6009	7873-2048
1069-8550	5949-9055	1921-4663	8934-1907	3724-0914
0315-0751	0105-6117	0014-2940	3744-5821	6905-9452
0128-6547	4467-0669	1853-1858	8991-9062	7933-0469
4769-9388	0966-2382	3385-7492	5302-6889	4224-0130
6623-4402	6695-8501	8342-7515	9965-9233	4222-9912
3964-8384	4347-2200	5714-9378	1091-9632	8772-0263
8254-3643	1033-2234	1338-9635	9020-7946	8104-4054
5376-1128	7844-0427	9278-6836	7631-8189	9727-7683
8614-7990	6128-8215	3225-5947	0936-3767	6775-1619
7589-7742	9749-5505	1582-6028	3989-6255	8757-4624
0475-1450	2903-3296	1324-9520	8534-7847	1504-3728
9390-5318	5168-0864	4071-8276	1901-4397	4468-1882
4823-5090	0320-4967	5496-6745	6382-2497	6620-4669
7495-3697	5210-5976	8381-3763	0404-9921	7857-7909
6708-0513	6708-4264	3961-1508	2060-9572	5226-2733
4955-1375	9705-0534	7555-1210	8029-6086	8647-5884
0549-9373	3385-0013	9824-9368	7729-7697	6200-9087
8699-8691	7978-0546	9053-4188	4712-2462	2145-4796
0330-2178	0566-3649	4981-0276	1459-1704	5425-0877
7148-1104	6083-1515	9836-3851	2943-5386	4914-5377
3323-0495	5575-6777	3462-1293	3591-7049	9717-3096
8626-3050	2735-7635	4813-1474	5862-6486	7339-0637
1581-9811	9879-1786	2175-5975	8145-2889	8282-5011

8869-3958	6077-4408	3748-2762	9534-2695	4525-2389
0970-1414	8275-9031	8253-1136	9699-6147	1568-4575
7327-3907	4169-9347	2932-8759	6911-2992	5692-3125
9326-6693	3820-0015	4710-6253	8668-7806	1608-8781
9139-7248	1046-7806	1776-8166	7882-8302	3810-0297
1839-4409	5879-8031	3366-9863	0960-9428	2697-3379
1555-4894	0055-1940	2687-2368	8805-4447	4480-5417
1249-3079	0599-2479	3302-6845	4474-4118	9064-6610
9631-9503	6917-5686	6490-7120	5773-6703	8795-1494
2102-7867	2664-8614	1591-5751	2890-0123	5989-9703
5973-8363	6801-6928	1481-6856	1475-8396	1721-3492
9360-7714	0404-9839	1696-3989	8144-1853	8189-7843
0036-6203	0602-7557	1254-5999	1957-4447	1872-2979
9279-2001	0468-8764	6347-0612	6661-1436	6967-6835
1220-7792	2717-9924	6277-2333	7088-2071	0890-5371
2691-8497	8746-8018	5182-6476	5754-0050	6480-5218
8688-3600	8976-1179	0679-9921	5809-5679	2176-6182
6462-9403	6931-1648	5171-7900	2748-8582	2877-5588
4277-4456	5907-3065	4767-5742	4023-9597	1517-5037
7999-6224	1732-3227	7698-5036	5499-3211	0367-4886
2212-4375	5026-2999	8265-4550	7803-3896	8253-1657
4727-8594	3641-3476	3153-2213	8040-7503	6948-5728
4677-1495	7799-0786	6780-3533	7354-2624	8718-9210
9780-4066	3882-4498	0788-7935	3574-0685	0514-6082
7361-9623	8137-4053	2192-7109	1220-5210	3152-2775
5915-2493	1935-7706	1558-9534	9013-7338	3728-5651
1466-1666	5889-5272	8711-0258	5014-5449	2938-4591
8397-0622	4382-6649	1916-4124	8935-8548	7594-9602
2147-4854	1196-4978	0050-3780	8349-5892	8699-2704
8741-9224	4610-7513	5629-6477	7193-7601	6783-8624
8853-1165	0737-2369	2223-9268	4930-4727	9069-4928
7171-2204	9554-7690	1267-0930	9953-3990	3446-8251
1255-5891	9259-0246	9565-0824	5115-2978	3104-0625
6934-1650	2858-9377	0270-4118	3237-0295	3242-0583
1297-5080	1897-1210	1609-2829	3590-3224	2421-7582
0433-3269	8511-4021	6389-1028	3191-0435	1181-2947
3439-8080	1090-6597	0773-5509	6827-9508	7532-7543
5081-5754	3346-3605	6827-8333	6643-2743	6510-3064
8621-7618	0753-5255	2628-0936	2184-2889	6577-3680
8772-3500	5909-5899	8748-4093	3628-6502	6257-5512
4243-7008	5138-5735	9525-1415	1007-3470	2119-5861
2121-4973	8877-8896	4007-9890	0065-9961	7763-3830
4560-7463	4167-1333	7533-0565	1801-6180	9736-6529
5562-6259	6831-2072	4671-6713	3194-0122	6040-4033

8127-5973	5185-7971	4554-9291	7104-3784	7083-5275
3829-0562	7270-6728	5456-1575	9321-1319	4202-7675
6373-1903	9910-6434	9730-6622	8870-8329	4355-5913
9582-9580	5257-8633	9993-9132	8791-4104	5400-8088
6726-6433	4853-7358	7175-7065	6318-8490	3857-6080
5940-7827	8716-2646	4684-4466	2614-3630	9391-3704
2631-8654	7816-9302	4641-2002	3838-4897	8580-5899
6266-9538	9681-2156	5595-4731		

Bron: Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam 2026 Nota van beantwoording inspraakreacties Huisvestingsverordening Amsterdam 2026 (inclusief escalatieladder)

3.2 Escalatieladder en strengere maatregelen vakantieverhuur
Het college stelt voor om vanaf april 2026 met een 'escalatieladder vakantieverhuur' te gaan werken. Met vakantieverhuur bedoelen we dat er toeristen in een woning verblijven als de bewoner zelf weg is. Met de escalatieladder wil het college begrijpelijk en helder laten zien welke stappen het wil nemen om de overlast door en impact van vakantieverhuur wijkgericht aan te pakken en de leefbaarheid in wijken te verbeteren. Eerst wordt het maximumaantal verhuurnachten teruggebracht van 30 naar 15 in wijken waar vakantieverhuur veel negatieve impact heeft. Als dat niet genoeg helpt, kan de gemeente vakantieverhuur in bepaalde wijken tijdelijk, voor drie jaar, helemaal verbieden. Het college monitort de situatie en kan regels weer versoepelen als de balans in een wijk is hersteld.

Uit onderzoek blijkt dat bewoners van Centrum en De Pijp veel overlast ervaren door toeristen die in hun buurt verblijven. Om de leefbaarheid te verbeteren, wil het college hier vanaf april 2026 de escalatieladder toepassen en het aantal nachten voor vakantieverhuur halveren: van 30 naar 15 per jaar.

Er zijn in totaal 253 reacties binnengekomen op het voorstel om tijdelijk regels voor vakantieverhuur in Stadsdeel Centrum en Oude en Nieuwe Pijp aan te scherpen. Zes van deze reacties zijn afkomstig van een organisatie. Het gaat om Home Exchange, Amsterdam Gastvrij, Airbnb, Koninklijke Horeca Nederland (KHN), de Amsterdamse federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de Federatie Amsterdamse Huurderkoepels (FAH).

AFWC en de FAH hebben een korte reactie gegeven waarin ze het standpunt van het college onderschrijven dat woningen zoveel mogelijk beschikbaar moeten zijn om in te wonen, en zijn voorstander van maatregelen tegen vakantieverhuur. De reactie van KHN is van gelijke strekking, echter pleiten zij voor nog striktere maatregelen zoals een algeheel verbod op vakantieverhuur. Airbnb en Amsterdam Gastvrij spreken zich uit tegen het voorstel. Beide partijen bekritiseren de onderbouwing van de extra maatregelen en vinden de maatregelen disproportioneel. Daarnaast betogen ze, net als Home Exchange, dat vakantieverhuur niet de voornaamste bron van overlast is. De uitgebreidere reacties van organisaties zijn samengevat, gevolgd door de reactie van het college.

De overige binnengekomen reacties zijn afkomstig van individuele burgers. Zij brengen veelal dezelfde punten naar voren als de organisaties die hebben ingesproken: 94 insprekers spreken zich uit tegen het voorstel, 132 insprekers zijn positief over het voorstel en een klein deel van de insprekers vindt dat de maatregelen nog niet ver genoeg gaan en pleit voor nog strengere maatregelen. Daarnaast hebben individuele insprekers andere punten en suggesties met het college gedeeld. Daar gaat het college ook per categorie op in. Ook zijn enkele reacties binnengekomen over toeristische verhuur die niet direct over de escalatieladder vakantieverhuur gaan.

De inspraakreacties zijn voor het college reden om de Escalatieladder op enkele punten aan te passen. Zo past het college mede naar aanleiding van de inspraakreactie van Amsterdam Gastvrij de 80%-regel in escalatieladder aan, zodat deze alleen geldt voor wijken die volgens het Toeristische draagkracht onderzoek 'onder druk' staan of 'kwetsbaar' zijn. Verder neemt het college de technische suggestie van Amsterdam Gastvrij over om voor het aantal overnachtingen per 100 woningen niet over een percentage te spreken. Daarnaast gaat het college onderzoeken of

het haalbaar is om het voorstel van Amsterdam Gastvrij om de geldigheidsduur van de vergunning voor vakantieverhuur te verlengen naar twee jaar (in plaats van een jaar) vanaf 2027 in te voeren.

3.2.1 Reactie Amsterdam Gastvrij

Amsterdam Gastvrij verwelkomt dat er een vooropgesteld, transparant beleidskader wordt voorgesteld voor toekomstige maatregelen over vakantieverhuur en vakantie-woningruil. Ook de intentie om hiervoor objectieve indicatoren op te stellen wordt toegejuicht. Desalniettemin vindt Amsterdam Gastvrij de voorgestelde inperkingen op grond van de huidige cijfers disproportioneel en onvoldoende onderbouwd. Hieronder volgt een samenvatting van de toelichting van Amsterdam Gastvrij en de reactie van het college. Veel insprekers hebben overeenkomstige punten ingebracht. Deze worden niet apart behandeld.

3.2.1.1 Mate van vakantieverhuur is laag

De mate van vakantieverhuur in Amsterdam is historisch laag. Het aantal vergunningen vakantieverhuur bedraagt slechts 1,1% van de woningen. Dit heeft geen invloed op de woningvoorraad omdat het alleen in hoofdverblijven, dus in huizen waar iemand woont, plaatsvindt. Het aantal persoonsovernachtingen door vakantieverhuur is sinds 2018 gehalveerd en maakt minder dan 1% uit van het totaal aantal gastovernachtingen in de stad. Dit aandeel is laag vergeleken met andere Europese steden. Het eerdere verbod op vakantieverhuur in drie wijken in Amsterdam werd door de Raad van State ongeldig verklaard vanwege onvoldoende onderzoek naar minder ingrijpende maatregelen. Gezien de stabilisatie van vakantieverhuur en het beperkte aandeel in de totale toeristische drukte, is het onwaarschijnlijk dat verdere inperkingen significant bijdragen aan verbeterde leefbaarheid. De voorgestelde maatregelen lijken eerder politiek-ideologisch dan beleidsmatig noodzakelijk, aldus Amsterdam Gastvrij.

Reactie college

De aanzienlijke afname van het aantal overnachtingen van toeristen in woningen ziet het college als een positief effect van de eerder ingevoerde maatregelen zoals de vergunningplicht en het verlagen van het aantal nachten van 60 naar 30. Dat neemt niet weg dat de ervaren overlast van toeristen in woningen in een aantal wijken nog steeds te hoog is. Daarom wil het college voor de leefbaarheid in die wijken iets doen door minder vakantieverhuur toe te staan. Daarbij kijkt het college naar meerdere indicatoren. Dat meer dan 30 procent van respondenten in een wijk overlast ervaren van vakantieverhuur is niet genoeg om een maatregel te treffen. Het moet gaan om wijken waar ook bovengemiddeld veel vakantieverhuur voorkomt en wijken die de druk van het toerisme niet goed meer kunnen dragen. Daarom zijn deze indicatoren bij de beoordelingscriteria voor een escalatiemoment meegenomen. Het gaat om de gemelde overnachtingen in combinatie met veel ervaren overlast en de totale druk op een wijk door toerisme.

3.2.1.2 Onderbouwing maatregelen

Amsterdam Gastvrij gaat in op de drie indicatoren van de escalatieladder die bepalen of verdere beperkingen op toeristische verhuur nodig zijn: ervaren overlast, toeristische draagkracht van wijken en het aantal nachten vakantieverhuur per 100 woningen.

Ervaren overlast niet bewezen van vakantieverhuur

De indicator "ervaren overlast" is volgens Amsterdam Gastvrij niet betrouwbaar, omdat deze eerder samenhangt met algemene toeristische drukte dan met vakantieverhuur specifiek. In sommige wijken met veel vakantieverhuur is de overlast laag, terwijl in andere wijken met weinig vakantieverhuur de overlast hoog is. Dit wijst op een gebrek aan causaal verband tussen vakantieverhuur en ervaren overlast. Het college voert desondanks maatregelen in zonder verder onderzoek naar causaliteit, wat als onvoldoende onderbouwing wordt beschouwd. Ook wordt aangehaald dat het college meldt dat eventuele extra onderzoeken niet met zekerheid de causaliteit kunnen aantonen. Het feit dat er geen causaal verband aangetoond is, maar dat dit causaal verband kan bestaan, biedt voor het college kennelijk voldoende houvast om de maatregelen in te voeren. Dit acht Amsterdam Gastvrij onvoldoende.

Hoge toeristische druk andere oorzaak dan vakantieverhuur
Een wijk komt in aanmerking voor maatregelen als de draagkracht laag is, wat wijst op kwetsbaarheid of druk. Echter, vakantieverhuur blijkt slechts een klein aandeel te hebben in de toeristische druk, vooral in het stadsdeel Centrum, waar hotelovernachtingen domineren. Uit onderzoek blijkt geen negatieve invloed van vakantieverhuur op leefbaarheid, terwijl andere drukte-indicatoren dat wel tonen. De Raad van State heeft niet bevestigd dat het draagkrachtonderzoek geschikt is als basis voor maatregelen, alleen dat het rapport juist is. Daarom vindt Amsterdam Gastvrij deze indicator ongeschikt om verdere beperkingen op vakantieverhuur te rechtvaardigen.

Gemiddeld aantal nachten als grens willekeurig
De derde indicator om te escaleren in een wijk is als aantal verhuurde nachten per 100 woningen boven het stedelijk gemiddelde ligt, momenteel vastgesteld op 14 nachten. Dit gemiddelde wordt echter als willekeurig en onlogisch beschouwd, omdat het elk jaar verandert en altijd de helft van de wijken als "te hoog" bestempelt. Een vast referentiepunt, zoals het gemiddelde gemelde nachten van 2018 (32 nachten per 100 woningen), wordt voorgesteld. De voorgestelde grenswaarden zijn ongeschikt, omdat deze slechts een minimale impact hebben op de leefbaarheid en andere indicatoren. Het huidige beleid leidt waarschijnlijk tot escalatie naar een totaalverbod, wat als ondoelmatig wordt gezien. Daarom is de escalatieladder niet effectief en moet herzien worden.

Overigens wordt het aantal gemelde (object-) overnachtingen per 100 woningen per jaar op zich als een objectieve en geschikte indicator voor de mate van vakantieverhuur gezien. De beschrijving als percentage overnachtingen is echter niet passend. Beter is “overnachtingen per 100 woningen per jaar” of “indexcijfer”.

Reactie college
In het onderzoek ‘Vakantieverhuur in Beeld’ is te zien dat er over de hele stad een afname van ervaren overlast van toeristen in woningen waarneembaar is. Dit valt samen met een afname van vakantieverhuur. Het klopt dat er enkele wijken zijn die een ander beeld laten zien, doordat de vakantieverhuur laag is en de overlast hoog en andersom. Dat er desondanks een verband is tussen vakantieverhuur en de overlast van toeristen in woningen, is echter niet te missen. Het verbeteren van de leefbaarheid ziet het college als een belangrijke taak van de gemeente. En als die in het geding is, is er minder plek voor toeristen in woningen. Een direct causaal verband tussen maatregelen-vakantieverhuur en overlast, dat potentiële invloeden van andere factoren uitsluit, is wetenschappelijk moeilijk vast te stellen. Mede daarom ligt het niet voor de hand om door te onderzoeken of er wel of geen causaal verband is, maar in te grijpen voor bewoners die nu last hebben van toeristen in de woningen in hun omgeving.

Het Toeristisch draagkrachtonderzoek richt zich op het in kaart brengen van de impact van toerisme op de stad en haar inwoners. Eén van de indicatoren voor de toeristische druk is vakantieverhuur en één van de indicatoren voor overlast is overlast door vakantieverhuur. In het onderzoek scoren alle centrumwijken een 1 op de indicator ‘overlast door vakantieverhuur’, wat de laagste score is van 5. Hieruit kan het college voldoende concluderen dat de ervaren overlast door vakantieverhuur in deze wijken van invloed is op de toeristische draagkracht en toeristische druk. Verder blijkt uit de uitspraak van de Raad van State dat het college van de juistheid van het Toeristisch draagkrachtonderzoek mag uitgaan en dat dit rapport voldoende zorgvuldig en begrijpelijk is opgesteld. Het valt niet in te zien waarom het college een goed en zorgvuldig opgesteld rapport, naast de andere aanvullende indicatoren, niet ten grondslag mag leggen aan de escalatieladder.

De suggestie niet over een percentage gemelde nachten ten opzichte van de woningvoorraad te spreken kan het college volgen. Feitelijk gaat het namelijk om het aantal gemelde nachten per jaar per

100 woningen in een wijk. Deze suggestie wordt overgenomen. Er wordt niet meer over percentage gesproken in de escalatieladder.

3.2.1.3 80% regel ongegrond

Het is niet goed te begrijpen waarom wijken die niet aan de criteria voldoen om te escaleren, toch onder de strengere maatregelen gaan vallen. De regel waarbij in het hele stadsdeel geëscaleerd wordt, indien in 80% van de wijken de criteria overschreden worden, is niet te volgen. Het percentage lijkt doelbewust gekozen, omdat precies 8 van de 10 centrumwijken momenteel aan de criteria voldoen. Hierbij valt nog op te merken dat de wijk Oostelijke Eilanden/Kadijken in het Centrum aan niet één van de drie criteria voldoet.

Reactie college

Het college heeft in eerste instantie gekozen voor de 80% regel omdat hiermee wordt verwacht dat het effect van de maatregel groter is. Wijken hebben ook te maken met de toeristen die verblijven in omliggende wijken waar het toerisme tot overlast leidt, bijvoorbeeld met uitgaansverkeer, bezoekers en bezorgers. Tevens heeft het college oog voor de oproep van de stad aan het college om het toerisme in de stad terug te dringen in de Verordening toerisme in balans. Dat neemt niet weg dat het college gebonden is aan juridische kaders om vakantieverhuur te mogen beperken. Daarom hecht het college aan objectieve indicatoren als grondslag voor maatregelen in de escalatieladder vakantieverhuur. Het college begrijpt dan ook het standpunt van Amsterdam Gastvrij dat het in het licht van de juridische kaders niet past om in wijken waar geen enkele grenswaarden wordt overschreden toch maatregelen worden genomen om vakantieverhuur te beperken.
Om aan dit punt tegemoet te komen past het college de 80%-regel als volgt aan. De 80%- regel wordt alleen toegepast als de grenswaarden voor toeristische druk en leefbaarheid volgens toeristische draagkracht onderzoek in die wijk overschreden wordt. Dan wordt de maatregel ingevoerd om de leefbaarheid te verbeteren en de toeristische druk te verlagen in die wijk. Dat betekent dat in de Burgwallen-Oude Zijde het aantal nachten wel naar 15 gaat, maar in Oostelijke Eilanden/Kadijken niet.

3.2.1.4 Wacht op betere informatie van verhuurplatforms vanaf mei 2026

Medio 2026 zal de Europese verordening (Verordening (EU) 2024/1028) voor het delen van data van platforms voor toeristische verhuur van kracht worden. Dan zal de werkelijke mate van particuliere toeristische verhuur duidelijker worden. Het is niet in te zien waarom het college niet met het invoeren van nieuwe maatregelen wacht, totdat de resultaten van het delen van data over toeristische verhuur duidelijk worden.

Reactie college

Het doel van de escalatieladder is de leefbaarheid te verbeteren als deze wordt bedreigd door vakantieverhuur. De belangrijkste graadmeter is dus de mate waarin bewoners aangeven overlast te ervaren van toeristen die in woningen verblijven. Deze data zijn nu voorhanden en zijn niet afhankelijk van de data over het aantal overnachtingen die de gemeente vanaf mei 2026 van verhuurplatforms verwacht. Op dit moment gebruiken we het aantal gemelde nachten in het Registratiesysteem Toeristische Verhuur als indicator voor de omvang van vakantieverhuur in een wijk, omdat dit momenteel de meest objectieve informatie is. Het college verwacht dat het werkelijke aantal overnachtingen hoger is dan nu bekend, omdat platforms nu nog niet verplicht zijn hun data te leveren. Wanneer er bruikbare data over overnachtingen via de verhuurplatforms binnenkomen, worden die bij het bepalen van een eventueel volgend escalatiemoment betrokken.

3.2.1.5 Overgangstermijn en vergunningsperiode

De overgangstermijn van drie maanden voor mensen die hun woning verhuren aan toeristen om zich aan te passen aan het nieuwe nachtencriterium van 15 nachten, is te weinig. Het college gaat voorbij aan annuleringskosten waar een verhuurder mee te maken kan krijgen. Ook kan een gastheer of -vrouw een slechte beoordeling op een verhuursite krijgen vanwege een annulering.

Reactie college
Het voorstel om per 1 april 2026 in stadsdeel Centrum en de Pijp het maximumaantal te verhuren nachten te verlagen naar 15, is in maart 2025 aangekondigd. Bewoners kunnen dus al een jaar voor invoering van de maatregel rekening houden hiermee. Omdat een wisseling van het maximumaantal nachten gedurende het verhuurjaar voor veel verwarring kan zorgen, onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om vanaf 2027 een volgende maatregel in het begin van het kalenderjaar te laten ingaan. Hier zal op de website van Amsterdam ook aandacht aan worden besteed, zodat bewoners hier rekening mee kunnen houden met het vooruit accepteren van boekingen. Mocht het zover komen dat er een tijdelijk verbod wordt ingesteld, zal worden meegenomen of een latere ingangsdatum op dat moment passender is.

3.2.1.6 Vergunningtermijn naar twee jaar
Zowel het WIA-onderzoek als het toeristische draagkrachtonderzoek worden tweejaarlijks gepubliceerd en de toetsmomenten voor escalatie volgen dit ritme. Het zou voor de hand liggen om ook de vergunningsperiode hierop aan te laten sluiten en vergunningen voor twee jaar af te geven, aflopend aan het einde van het kalenderjaar van het toetsmoment.

Reactie college
Het college kan deze redenatie volgen. Daarom zegt het college toe om te onderzoeken of het juridisch mogelijk alsmede uitvoerbaar is om de vergunningen vakantieverhuur te laten lopen van 1 januari 2027 tot 1 januari 2029 en daarna weer van 1 januari 2029 tot 1 januari 2031. Het eerstvolgende toetsmoment voor escalatie is medio 2026. Als dan blijkt dat er in meer wijken het aantal nachten om laag moet, dan zal dat per 1 januari 2027 ingaan. Een volgende wijziging zal niet eerder dan twee jaar later, per 1 januari 2029 zijn. Dat loopt dan gelijk met de vergunningsperiode. Het college zal voor het eventueel aanpassen van de vergunningstermijn een wijzigingsvoorstel voor de huisvestingsverordening Amsterdam 2024 doen voor het jaar 2027.

3.2.1.7 Doelgerichte aanpak bij overlast
We steunen de inzet om bij wijken waar veel overlast wordt ervaren, maar waar weinig verhuur is, een doelgerichte aanpak te starten. Een terugkoppeling in de vorm van een rapport zou inzicht kunnen bieden in de werkelijke oorzaak van de “ervaren” overlast.

Reactie college
Het college constateert dat Amsterdam Gastvrij de doelgerichte aanpak uit de escalatieladder steunt. Het college rapporteert elk jaar over de resultaten van toezicht en handhaving op de regels voor toeristische verhuur. Dit wordt via een raadsinformatiebrief aangeboden aan de gemeenteraad.

3.2.1.8 De-escaleren: regels verruimen
Het is niet duidelijk waarom “trede 6”, wat overeenkomt met de huidige regelgeving, als minimum gekozen is. Waarom wordt er niet meer vakantieverhuur toegestaan als er sprake is van gewijzigde inzichten over de voordelen van vakantieverhuur. Ook zou een groot internationaal evenement in Amsterdam aanleiding kunnen zijn om incidenteel de mogelijkheden voor toeristische verhuur te verruimen.

Reactie college
Het college vindt dat met trede 6 over de gehele stad een goede balans is gevonden tussen ruimte laten voor vakantieverhuur met zo min mogelijke impact op de leefbaarheid en woonruimtevoorraad. Met het oog op de leefbaarheid voor bewoners van Amsterdam vindt het college het niet verantwoord om meer vakantieverhuur toe te staan dan nu mogelijk is. Dit zal met name in populaire wijken hoogstwaarschijnlijk tot een toename in vakantieverhuur leiden, met groter risico op overlast. Vervolgens duurt het minstens twee jaar om een versoepeling terug te draaien. Ook leidt meer vakantieverhuur tot meer ongewenste effecten voor de woonruimtevoorraad, wat ten tijde van grote tekorten op de woningmarkt het college onwenselijk acht.

3.2.1.9 Onderzoek naar alternatieve maatregelen

Het college stelt andere opties onderzocht te hebben en getoetst aan praktische en juridische haalbaarheid. Het is niet duidelijk welke alternatieven behalve een quotastelsel in overweging genomen zijn. Het zou eerder voor de hand liggen om het maximaal aantal gasten te beperken tot twee volwassenen. Ook zou het dan mogelijkerwijs effectiever zijn om het aantal verblijven per jaar te beperken, in plaats van het aantal nachten, zodat gericht gestuurd wordt op langduriger verblijf.

Reactie college

Het college heeft in de voorbereiding op het besluit de meest haalbare maatregelen nader overwogen. De hierboven voorgestelde maatregelen vindt het college geen goede opties. Een verlaging naar twee personen per nacht zou gezinnen geheel uitsluiten van vakantieverhuur en dat zou onevenredig zijn. Ook een beperking op het aantal verblijfperiodes vindt het college weinig effectief en geschikt voor vakantieverhuur. Bovendien is een dergelijke maatregel een grote inbreuk op de vrije marktwerking van toeristisch verblijf waar allerlei juridische haken en ogen aan zitten. Het college vindt al met al dat het huidige voorstel op dit moment meest passend en geschikt is.

3.2.1.10 Risico op onbedoelde overtredingen

Er wordt op gewezen dat de versnippering van de regelgeving, met verschillende nachtenlimieten per wijk, die bovendien voortdurend kunnen veranderen, een groot risico op onbedoelde overtredingen met zich meebrengt. Niet alle vakantieverhuurders zullen, ondanks vermeldingen op de website van de gemeente of in de verleende vergunning, op de hoogte zijn van deze wijzigingen. Het zou billijk zijn om hier in het handhavingsbeleid rekening mee te houden.

Reactie college

Het college probeert alle vakantieverhuurders zo goed mogelijk te bereiken en zet daarom verschillende communicatiemiddelen in. Naast de website van de gemeente zullen verhuurders bijvoorbeeld persoonlijk aangeschreven worden en zullen de aangepaste regels ook via de verhuurplatforms getoond worden. Het college rekent hierin ook op de eigen verantwoordelijkheid van de vakantieverhuurders.

3.2.1.11 Geen belangenafweging

Amsterdam Gastvrij merkt tot slot nog op dat de conceptversie van de escalatieladder geen blijk geeft van een zorgvuldige belangenafweging. De vermeende overlast en de veronderstelde nadelige effecten op de leefbaarheid worden niet afgewogen tegen de voordelen die vakantieverhuur met zich meebrengt voor verhuurder en bezoeker. In een steeds duurder wordende stad draagt de beperkte mogelijkheid voor vakantieverhuur bij aan de zelfredzaamheid van de burger. De nuttige bijverdiensten uit vakantieverhuur kunnen cruciaal zijn bij het opvangen van financiële tegenvallers.

Reactie college

De belangenafweging bestaat er voornamelijk uit dat de gemeente Amsterdam het belang van leefbare wijken zwaarder vindt wegen dan individuele voordelen die bewoners hebben van vakantieverhuur. De escalatieladder is juist bedoeld voor het vinden van een balans tussen toerisme en bewoning. Wanneer de impact van toeristen in woningen te groot wordt is het de taak van de gemeente om passende maatregelen te treffen.

3.2.2 Reactie Airbnb

Airbnb is tegen het voorstel om vakantieverhuur verder te beperken. Daarvoor voert Airbnb aan dat de voorstellen buitenproportioneel zijn en er onvoldoende bewijs geleverd wordt. Daarnaast dragen de maatregelen niet bij aan minder overtoerisme en oplossen van de woningcrisis. En de beperkingen brengen economische schade toe aan hun community van hosts (verhuurders). Verder moet de gemeente ook transparanter zijn over de gestelde limieten en duidelijke procedures hanteren om deze terug te draaien als blijkt dat de huidige limiet van 30 nachten niet

bijdraagt aan de doelstellingen. Airbnb stelt voor dat de gemeente een impactanalyse maakt van de gevolgen van vakantieverhuur en deze te vergelijken met hotelaanbod en dagtoerisme. Op deze punten geeft Airbnb hieronder een toelichting waarop het college een reactie geeft. Meerdere van deze punten hebben overeenkomsten met de kritiek van Amsterdam Gastvrij. Op die punten heeft het college al onder de inspraakreactie van Amsterdam Gastvrij gereageerd en daar wordt dan naar verwezen.

3.2.2.1 Geen oplossing voor overtoerisme
Airbnb is niet de oorzaak van overtoerisme of woningnood in Amsterdam. Vakantieverhuur wordt al zwaar beperkt en onevenredig aan banden gelegd. Woningen die op Airbnb worden aangeboden, vertegenwoordigen slechts 2% van de overnachtingen in het Amsterdamse stadscentrum. Overtoerisme is het gevolg van massatoerisme aangejaagd door hotelketens, de stijgende hoeveelheid vliegtuigpassagiers en internationale treinverbindingen en het soort toerisme dat de stad aantrekt. De gemeente zou zich op deze factoren moeten richten om de toeristenstroom onder controle te brengen en de leefbaarheid te verbeteren.

Reactie college
De verlaging van het aantal nachten heeft vooral als doel om de leefbaarheid van bewoners in de directe omgeving van hun woning te verbeteren. Daarnaast kan deze maatregel ook bijdragen om het aantal toeristen in de stad te temperen. Een van de belangrijkste opdrachten die de Verordening op toerisme in balans Amsterdam ons stelt is het sturen op het aantal overnachtingen en daarmee het begrenzen van de overnachtingscapaciteit. Het college neemt ook andere maatregelen om overlast van toerisme terug te dringen. In 2024 is het al beperkende Amsterdamse overnachtingsbeleid vervangen door het Hotelbeleid, resulterend in een volledige hotelstop. Met het voorbereidingsbesluit slaapplaatsen hotels dat het college op 28 november 2024 heeft genomen is de bestaande overnachtingscapaciteit in bestaande hotels bevroren. En het aantal riviercruises wordt in 2025 verlaagd. De acties zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma Bezoekerseconomie 2025.

3.2.2.2 Vakantieverhuur niet de oorzaak woningcrisis
Airbnb ziet de maatregel als symboolpolitiek, omdat het geen significante bijdrage levert aan het oplossen van de woningcrisis. De echte oorzaken, zoals bevolkingsgroei, beperkte nieuwbouw en planologische beperkingen, worden over het hoofd gezien. Daarnaast pleit Airbnb voor het afschaffen van de 'nieuw-voor-oud'-regeling voor hotels en het stimuleren van de herbestemming van leegstaande kantoren en hotels naar woningen.

Reactie college
Lange tijd vormde verhuur van woningen aan toeristen een grote bedreiging voor het woningaanbod in de stad doordat er woningen werden geëxploiteerd als toeristenverblijf. Met begrenzing van toeristische verhuur in de stad is die dreiging grotendeels weggenomen. Immers een hele woning mag maar 30 nachten per jaar aan toeristen worden verhuurd en er is een grens aan het aantal Bed&Breakfast vergunningen per wijk. Met de voorgestelde verlaging van het aantal nachten vakantieverhuur wil het college het risico op overlast doen afnemen en zo de leefbaarheid in bepaalde wijken beter beschermen. De maatregel is niet gericht op het creëren van meer woonruimte.

3.2.2.3 Vakantieverhuur geen oorzaak overlast
Airbnb wil net als de gemeente een leefbaar Amsterdam voor alle inwoners. Airbnb is het alleen, net als Amsterdam Gastvrij, niet eens met de hypothese dat nog strengere regels voor vakantieverhuur de leefbaarheid verbeteren. Vakantieverhuur via Airbnb veroorzaakt nauwelijks overlast in Amsterdam, met slechts 40 sancties in 2023 op meer dan 648.000 geboekte nachten (0,006%). De meeste hosts en gasten houden zich aan de regels. Airbnb benadrukt haar inspanningen, zoals een 24/7 noodlijn en een feestverbod en pleit voor samenwerking met de gemeente in plaats van algemene beperkingen of een verbod.

Reactie college

Het college ziet een duidelijk verband tussen vakantieverhuur en ervaren overlast. Dat blijkt onder meer uit het feit dat er bewoners zijn die via het Wonen in Amsterdam onderzoek aangeven overlast te ervaren van toeristen die in woningen verblijven. Ervaren overlast heeft impact op de leefbaarheid. Het college waardeert en ondersteunt de inspanningen van Airbnb om te voorkomen dat er gasten overlast veroorzaken en wil ook met Airbnb in gesprek over het verwijzen van omwonenden naar een noodnummer van platforms.

3.2.2.4 Onvoldoende onderbouwing voor maatregelen

Airbnb bekritiseert de onderbouwing van de gemeente Amsterdam. Er is geen impactanalyse van eerdere maatregelen, geen bewijs dat strengere regels de leefbaarheid verbeteren en alternatieven zoals betere handhaving worden niet onderzocht. Uit gemeentelijk onderzoek blijkt dat vakantieverhuur niet altijd negatieve effecten heeft op leefbaarheid en sociale cohesie. Net als Amsterdam Gastvrij bepleit Airbnb ook dat er een causaal verband ontbreekt tussen overlast en vakantieverhuur. Het huidige bewijs is gebaseerd op statistische correlaties zonder aantoonbare noodzaak of effectiviteit. Het voorstel negeert uitspraken van het Hof van Justitie-EU en de Raad van State, die benadrukken dat maatregelen proportioneel, noodzakelijk en gebaseerd op lokale impactanalyses moeten zijn.

Reactie college

Voor de reactie van het college wordt verwezen naar de reactie op paragraaf 3.2.1.2 'onderbouwing maatregel' van Amsterdam Gastvrij.

3.2.2.5 Beperking vakantieverhuur nadelig voor gezinnen

Met de limiet van vier gasten voert Amsterdam een beleid dat kinderen en gezinnen ontmoedigt. Gezinnen worden gedwongen om in dure hotels te verblijven, waardoor Amsterdam voor hen een dure bestemming wordt, terwijl gezinnen juist bijdragen aan een positieve ervaring met toerisme.

Reactie college

Voor de brandveiligheid is het maximum van vier personen belangrijk. Ook is er meer kans op overlast als een gezin met meer kinderen in een woning overnacht. In de commissievergadering van 10 juli 2025 heeft de wethouder aangegeven te zullen onderzoeken of het vierpersonencriterium verruimd kan worden voor gezinnen zolang dat dit niet voor onveilige situaties en overlast zorgt. Daarnaast moet een verruiming voor gezinnen ook uitvoerbaar en te handhaven zijn. Een te onderzoeken optie is om gezinnen in grotere woningen toe te staan.

3.2.2.6 Negatieve gevolgen voor verhuurders

Het voorstel om voor het Centrum en De Pijp de escalatieladder toe te passen is nadelig voor de Amsterdammers die toeristen in hun woning ontvangen. Een nieuw nachtlimiet halverwege het jaar levert voor zowel gasten als hosts problemen op. Zo leidt het tot inkomstenverlies. Verder richt het beleid zich onterecht op hosts die zich aan de regels houden, terwijl illegale verhuur onvoldoende wordt aangepakt.

Reactie college

Het college beseft dat vakantieverhuurders minder kunnen verdienen aan vakantieverhuur door een halvering van het nachtenlimiet. Het belang om de leefbaarheid te verbeteren weegt voor het college echter zwaarder dan de individuele financiële belangen van verhuurders. Woningen zijn primair om in te wonen en niet bedoeld als winstobject volgens het college. Verder heeft het college het voorstel meer dan een jaar van tevoren aangekondigd en is er gelegenheid het aantal boekingen daarop aan te passen.

3.2.2.7 Verlaging zorgt niet voor spreiding

Het voorstel gaat in tegen het doel om de drukte meer te spreiden over de stad. Deze beperkingen zorgen voor een concentratie van toerisme in commerciële accommodaties, zoals hotels in het stadscentrum, wat de drukte daar vergroot en de spreiding van toerisme over de stad belemmert.

Bovendien vermindert het de capaciteit tijdens grote evenementen en beperkt het economische voordelen voor lokale inwoners, aangezien inkomsten uit vakantieverhuur vaak lokaal blijven.

Reactie college
De kans bestaat inderdaad dat toeristen elders een accommodatie zullen vinden als verhuurders in het Centrum 15 in plaats van 30 nachten mogen verhuren, maar dat hoeft niet per se in een hotel in de binnenstad te zijn. Het is ook goed mogelijk dat toeristen in andere wijken zullen verblijven waar geen nachtenlimiet van 15 nachten geldt.

3.2.3 Reactie Koninklijke Horeca Nederland
Koninklijke Horeca Nederland (KHN) staat positief tegenover de extra stappen die de gemeente zet om overlast door vakantieverhuur tegen te gaan. Echter schieten de voorgestelde maatregelen volgens hen ernstig tekort en geeft het terugbrengen van het maximumaantal nachten slechts tijdelijk verlichting. KHN ziet liever een algeheel verbod op particuliere vakantieverhuur voor alle drukbezochte wijken zoals het Centrum, De Pijp en delen van West en Oost.

3.2.3.1 Handhaving schiet tekort
KHN stelt dat er in de praktijk structureel en op grote schaal misbruik wordt gemaakt van de huidige regels. Woningen worden aantoonbaar vaker dan 30 dagen per jaar verhuurd, vaak aan grote groepen toeristen, zonder enige controle of naleving van voorwaarden zoals het maximumaantal personen of het verbod op overlast. Handhaving schiet tekort, meldingen leiden zelden tot directe actie, boetes worden vaak door de rechter gematigd en het afschrikwekkende effect is minimaal, aldus KHN. Het gevolg is dat illegale verhuur loont en reguliere aanbieders worden gestraft.

Reactie college
Het college neemt misbruik van de bestaande regels hoog op. Er is een handhavingsteam voor vakantieverhuur. In de handhaving wordt gewerkt aan de hand van prioriteitsbeleid. Dat betekent dat zwaardere overtredingen met overlast eerst worden aangepakt, illegale hotels bijvoorbeeld. Gelet op de afname van het online aanbod en ervaren overlast van vakantieverhuur, concludeert het college dat de maatregelen en de handhaving een remmend effect op (illegale) toeristische verhuur hebben. Vanaf mei 2026 zal de gemeente alle verhuurdata van grote online platforms ontvangen en de verwachting is dat overtredingen daarmee nog beter aan het licht komen en de gemeente nog adequater kan handhaven.

3.2.3.2 Oneerlijke concurrentie
De achterban van KHN maakt zich zorgen vanwege de oneerlijke concurrentie met hotels en andere gereguleerde verblijfsaccommodaties die wel aan strenge eisen moeten voldoen. Ondernemers in deze sector hebben te maken met onder andere een beddenstop, vergunningseisen, hoge lasten, toezicht en in bepaalde gebieden zelfs met vervroegde sluitingstijden. Tegelijkertijd blijft particuliere vakantieverhuur grotendeels buiten schot hoewel dit een directe impact heeft op leefbaarheid, overlast en de druk op de woningmarkt. Daarnaast dragen ondernemers btw af over logies, terwijl particuliere verhuurders daar vaak van zijn vrijgesteld. Met de verhoging van het btw-tarief op logies van 9 naar 21 procent wordt dit verschil steeds groter. KHN constateert ook dat er bij vakantieverhuur nauwelijks sprake is van toezicht op het gebied van veiligheid en naleving van regelgeving. In de professionele verblijfssector gelden strenge voorschriften zoals brandveiligheidseisen, vergunningplicht, meldingssystemen en controle op ongewenste praktijken. KHN pleit ervoor dat voor vakantieverhuur minimaal vergelijkbare voorwaarden gaan gelden, zodat er sprake is van een gelijk speelveld en een verantwoord aanbod.

Reactie college
Het college deelt de mening dat vakantieverhuur impact heeft op de leefbaarheid. Daarom is vakantieverhuur enkel onder strenge voorwaarden toegestaan. Sinds 2014 zijn verschillende maatregelen getroffen en strengere eisen gesteld (waaronder een registratie-, meld- en

vergunningplicht). Ook zijn bij vakantieverhuur, in het kader van brandveiligheid, niet meer dan vier bezoekers toegestaan. Daarbij moet er ook toeristenbelasting worden afgedragen. Dit bedraagt 12,5 procent. De maatregelen worden wel degelijk gehandhaafd met hoge boetes en dwangsommen bij geconstateerde overtredingen. Tegelijkertijd is particuliere vakantieverhuur in woningen niet volledig gelijk te stellen aan de professionele verblijfssector waardoor naar mening van het college geen sprake is van oneerlijke concurrentie.

3.2.3.3 Vakantieverhuur legt druk op de woningmarkt
De woningnood in Amsterdam is nijpend. Veel horecaondernemers kunnen geen personeel vinden mede doordat betaalbare woonruimte ontbreekt. Het toestaan van vakantieverhuur, ook al gaat het om slechts 15 dagen, draagt niet bij aan een oplossing maar verergert juist het probleem. Bovendien zien we dat het bredere woningaanbod onder druk komt te staan doordat toeristische verhuur woningen aan de reguliere markt onttrekt, de huizenprijzen opdrijft en starters, jongeren en ouderen verdringt. Sommige hypotheekverstrekkers nemen verwachte verhuuropbrengsten zelfs mee in de financiering wat de woningmarkt verder onder druk zet.

Reactie college
Het college onderschrijft het belang om toeristische verhuur te beperken zodat woningen er zijn om in te wonen. Wonen in Amsterdam staat al lange tijd onder druk. Door de opkomst van vakantieverhuur werden steeds meer woningen grote delen van het jaar verhuurd. Het college zet zich op verschillende manieren in om deze ontwikkeling zo goed mogelijk tegen te gaan. Zo is het maximumaantal nachten vakantieverhuur in het verleden verlaagd van 60 naar 30 en is er een wijkquota voor vergunningen voor Bed&Breakfast. Door het verder terugdringen van het maximumaantal verhuurnachten draagt de escalatieladder vakantieverhuur, naast de primaire overweging om de leefbaarheid te verbeteren, ook bij aan dat woningen worden gebruikt waarvoor ze bedoeld zijn.

3.2.3.4 Effectievere en centraal beheerde registratie
Hoewel er momenteel sprake is van een meldplicht voor vakantieverhuur, blijkt in de praktijk dat deze slechts beperkt wordt nageleefd en lastig te controleren is. KHN pleit daarom voor een effectievere en centraal beheerde registratie bij de gemeente, bijvoorbeeld via koppeling met systemen zoals Visitordata. Deze registratie zou ook toegankelijk moeten zijn voor toezichthoudende en hulpverlenende instanties zoals de brandweer en politie, zodat bekend is wie wanneer waar verblijft. Dit is niet alleen van belang voor toezicht en handhaving maar ook voor de veiligheid van bewoners, gasten en omwonenden.

Reactie college
Amsterdam werkt er al jaren aan om actuele data over toeristische verhuur in woningen zo compleet mogelijk te ontvangen. Na een intensief lobbytraject is de Europese verordening datadeelplicht toeristische verhuurplatforms er gekomen. Dat betekent dat alle grote online platforms voor toeristische verhuur van woningen maandelijks verplicht via een speciale digitaal systeem data beschikbaar moeten stellen voor overheden. Amsterdam krijgt dan ook vanaf mei 2026 beter inzicht in de toeristische verhuur in de stad, wat ook helpt bij het handhaven van regels. Deze data zullen ook worden betrokken bij het bepalen van volgende stappen op de escalatieladder.

3.2.3.5 Algeheel verbod op vakantieverhuur
De inzet van een escalatieladder is een stap, maar onvoldoende. Het beperken van het aantal verhuurnachten naar 15 in overbelaste wijken is slechts een tijdelijke verlichting. Wij pleiten ervoor om in drukbezochte buurten zoals het Centrum, De Pijp en delen van West en Oost, volledig te stoppen met particuliere vakantieverhuur. Een maatregel die past bij het bestaande pakket aan beperkingen voor de formele logiessector. Bovendien is een algeheel verbod eenvoudiger te handhaven dan een systeem waarbij per woning het aantal dagen moet worden bijgehouden en gecontroleerd.

Hoewel de rechter eerder een dergelijk verbod op grond van de Huisvestingswet heeft afgewezen,

zijn er volgens KHN en volgens de rechter, wel degelijk andere juridische mogelijkheden om strengere maatregelen te treffen. Met klem wordt dan ook verzocht om deze alternatieven te onderzoeken en om als onderdeel van een totaalpakket aan maatregelen voor drukke gebieden verdergaande stappen te zetten.

Reactie college
Het college constateert dat KHN ook vindt dat het aantal overnachtingen van toeristen in drukke gebieden beperkt moet worden. Een totaalverbod op vakantieverhuur in drukke wijken is echter nog niet aan de orde. In 2020 stelde het college in verschillende wijken een verbod op vakantieverhuur in. De overlast in die wijken was hoog. De Raad van State vernietigde dat verbod in 2023. Hoofdboodschap van de uitspraak was dat het college de effecten van de al genomen maatregelen niet goed genoeg had onderzocht. En dat eerst naar minder vergaande maatregelen gekeken had moeten worden. In de nieuwe escalatieladder is een tussenstap ingesteld, het verlagen van het maximumaantal nachten, en toetst het college twee jaar na invoering van een maatregel de effecten. Dat gebeurt op basis van vooraf afgesproken grenswaarden. Het college vindt dat hiermee een passende invulling wordt gegeven aan de uitspraak van de Raad van State.

3.2.4 Reactie Home Exchange

3.2.4.1 Vakantie-woningruil via Home Exchange is fundamenteel anders dan vakantieverhuur
Home Exchange begrijpt en ondersteunt de missie van de gemeente Amsterdam om de woningvoorraad te beschermen en de leefbaarheid in woonwijken te verbeteren. De organisatie heeft begrip voor de regulering van commerciële vakantieverhuur, maar niet voor de regulering van niet-commerciële vakantie-woningruil. Ook meerdere insprekers schrijven dat vakantie-woningruil fundamenteel verschilt van vakantieverhuur. Home Exchange is het niet eens met de stelling van het college dat vakantie-woningruil een vorm van vakantieverhuur is. Het puntensysteem is een logistieke oplossing die het ruilen vergemakkelijkt, maar maakt het daarmee niet commercieel. Het grootste voordeel van het puntensysteem is dat het de mogelijkheden van vakantie-woningruil aanzienlijk vergroot. Een 1-op-1 ruil is immers vaak lastig te realiseren. Punten bij Home Exchange hebben geen geldwaarde en kunnen niet worden ingewisseld voor geld. Dit onderstreept het niet-commerciële karakter van vakantie-woningruil. Home Exchange pleit voor een volledige vrijstelling van alle regels die voor vakantieverhuur gelden.

Reactie college
Het college beschouwt vakantie-woningruil tegen punten als een vorm van vakantieverhuur, omdat het in de basis gelijk is aan elkaar: toeristen verblijven in de woning en de bewoner is gedurende het verblijf afwezig. Vakantieverhuur is het tegen betaling tijdelijk in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte, zonder dat de bewoner aanwezig is. Bij vakantie-woningruil bestaat de betaling uit het recht om de woning van de ander tijdelijk te gebruiken tegen punten. Bij een platform als Home Exchange kunnen punten worden ingezet om in een woning te mogen verblijven, dus op die manier vertegenwoordigen punten een economische waarde en zijn punten een economisch middel. Vanaf 1 januari 2025 is verduidelijkt dat vakantie-woningruil waarbij er geen andere vergoeding dan het verblijf in een woning tegenover staat niet onder vakantieverhuur valt, ook als de ruil via een platform tot stand komt en ook dat het als vorm van woningonttrekking is toegestaan. Ruilen met gebruik van punten, credits of andere vormen van tegenprestaties zijn niet vrijgesteld van regels van vakantieverhuur. De gemeente vindt het belangrijk om toeristen in woningen in balans te houden en daarom gelden de regels ook voor vakantie-woningruil.

3.2.4.2 Vakantie-woningruil is een sociaal initiatief niet gebaseerd op winst
Vakantie-woningruil in al haar vormen, dus ook met een puntensysteem zoals bij Home Exchange, is een sociaal initiatief in de privésfeer zonder winstoogmerk. Home Exchange benadrukt dat leden een gemeenschap vormen en jarenlang relaties met elkaar opbouwen. Volgens insprekers

gaat het hier niet om toeristen die overlast veroorzaken en Amsterdam als een ultieme feestlocatie beschouwen. De meerderheid van de gebruikers van vakantie-woningruil platforms bestaat uit gezinnen of stellen die op zoek zijn naar een lokale ervaring en de stad willen ontdekken vanuit het perspectief van de inwoner. Ze is juist het type toerist dat Amsterdam graag wil hebben. Volgens eigen gegevens van Home Exchange zijn er geen meldingen van overlast bij vakantie-woningruil. Het systeem is gebaseerd op vertrouwen en relaties tussen ruilers. Negatieve reviews op de website maken een volgende vakantie-woningruil onmogelijk.

Reactie college
Zoals in de voorgaande reactie aangegeven vormt het gebruik van de woning de basis van het beleid. Meerdere onderzoeken tonen aan dat het verblijf van toeristen in woningen invloed heeft op de leefbaarheid van de directe leefomgeving, wijk en stad. Het verschil tussen een toerist die een woning huurt of een woning ruilt, is voor direct omwonenden niet waarneembaar. Zij ervaren simpelweg de aanwezigheid van toeristen in hun pand of naastgelegen woning.

3.2.4.3 Vakantie-woningruil is een duurzame alternatief voor toerisme
Home Exchange benoemt verschillende voordelen van toeristisch verblijf in woningen bij vakantie-woningruil ten opzichte van verblijf in hotels. Volgens meerdere insprekers kan vakantie-woningruil als voorbeeld dienen, om te bewijzen dat duurzaam toerisme en een leefbare stad elkaar niet in de weg zitten. Home Exchange wil graag gezien worden als een gesprekpartner om de gemeente in haar missie te ondersteunen.

Reactie college
Het college beschouwt alle verhuurplatforms als belangrijke gesprekspartners en zit daarom geregeld met partijen aan tafel om bijvoorbeeld input te vragen op beleidswijzigingen of andere relevante zaken aangaande toeristische verhuur te bespreken. Het college staat niet negatief tegenover het concept vakantie-woningruil, maar in het belang van de woningvoorraad en de leefbaarheid zijn ook voor vakantie-woningruil grenzen gesteld.

3.2.4.4 Vakantie-woningruil is niet bron van overlast
Vakantie-woningruil betreft een klein deel van het totale toerisme in de stad, met een vrij beperkt gemiddelde verblijfsperiode van 17 nachten. Gezien het zo'n klein deel betreft, kan het niet een hoofd overlastbron zijn. Gebruikers van vakantie-woningruil platforms worden zorgvuldig geselecteerd. Daardoor is het zeer onwaarschijnlijk dat ruilers gasten accepteren die overlast kunnen veroorzaken. De meerderheid van de gasten zijn gezinnen die verblijven met een intentie om de stad zoals de inwoners te ervaren en geen overlast veroorzaken.

Reactie college
Voor de reactie van het college wordt verwezen naar de reactie op paragraaf 3.2.2.3 'Vakantieverhuur geen oorzaak overlast' door Airbnb. Daarnaast neemt het college waar dat er steeds meer platforms voor vakantie-woningruil online bijkomen. Dat bevestigt de noodzaak om deze vorm van vakantieverhuur te blijven reguleren.

3.2.5 Individuele reacties over vakantie-woningruil

3.2.5.1 Vakantie-woningruil maakt vakantie voor mensen met kleine beurs mogelijk
De huidige regels reguleren verschillende aspecten van vakantieverhuur, waaronder één waarbij het maximale aantal personen per woning tot vier is toegestaan. Meerdere insprekers ervaren deze regel als discriminerend voor gezinnen met meer dan twee kinderen. Volgens de insprekers is het leven de afgelopen tijd veel duurder geworden, waardoor vakantie-woningruil voor sommige gezinnen de enige betaalbare manier is om op vakantie te gaan. Voor grotere gezinnen is het alleen mogelijk om 1 op 1 ruilen, wat in de praktijk heel ingewikkeld is, daarom beperkt het de mogelijkheden van die groep.

Reactie college
Het college is bekend met de kritiek op de maximumregel van vier personen per woning. Dit is onder andere besproken tijdens de gemeenteraadsvergadering van 10 juli 2025. Bij vakantie-woningruil kunnen grotere gezinnen wel in Amsterdam terecht als er geruild wordt zonder extra vergoeding. Zoals toegezegd in de raadsvergadering van 10 juli 2025 zal het college onderzoeken of er een versoepeling van het maximum van vier personen voor vakantieverhuur in grotere woningen mogelijk is voor grotere gezinnen, zolang dit niet voor onveilige situaties en overlast zorgt.

3.2.6 Individuele reacties over vakantieverhuur

3.2.6.1 Positief over tijdelijk beperken van vakantieverhuur in de wijken met overlast
Een groot deel van de insprekers is positief over de maatregelen die vakantieverhuur beperken. Volgens hen ervaren bewoners van woningen naast vakantieverhuur regelmatig overlast door toeristen. Veel woningen in Amsterdam zijn van zichzelf al gehorig en toeristen hebben een ander ritme dan bewoners. Dit zorgt voor veel geluidsoverlast. Bewoners van Amsterdam maken zich daarnaast zorgen over de leefbaarheid en de sociale cohesie in de stad en vakantieverhuur draagt daar niet aan bij.

Handhaving wordt gezien als een belangrijk middel om excessen in een vroeg stadium op te sporen en de naleving van de regels te waarborgen. Veel insprekers vinden dat er meer capaciteit nodig is bij de handhaving om de aangescherpte regels effectief te kunnen controleren. Burgers merken op dat er nog veel illegale situaties in de stad zijn die niet voldoende worden aangepakt.

Reactie college
Het college dankt alle insprekers voor de positieve reacties en zegt toe zich te zullen blijven inzetten om de ervaren overlast door vakantieverhuur te beperken en de leefbaarheid te verbeteren. Misbruik en illegale situaties hebben nadrukkelijk de aandacht van het college: een speciaal handhavingsteam is hier dagelijks mee bezig.

3.2.6.2 Nog strengere maatregelen wenselijk
Veel insprekers geven aan dat het voorstel nog niet ver genoeg gaat. Zij pleiten voor meer maatregelen om vakantieverhuur verder aan banden te leggen. Als reden wordt genoemd dat woningen niet bedoeld zijn voor commerciële doeleinden, maar om in te wonen. Er wordt voorgesteld om in meer wijken, zoals Oud-West en West, beperkingen op te leggen, of om vakantieverhuur alleen in buitenwijken toe te staan. Verder pleiten veel insprekers om toeristen alleen in professionele B&B's of hotels te laten verblijven. Veel insprekers ervaren veel overlast door vakantieverhuur.

Tegelijkertijd vrezen veel mensen een waterbedeffect: een situatie waarbij omliggende wijken meer overlast van vakantieverhuur krijgen als gevolg van de maatregelen. Een aantal insprekers pleit ervoor dat dezelfde, strengere regels voor de hele stad gelden om dit te voorkomen.

Reactie college
Het college is het ermee eens dat woningen zijn bedoeld om in te wonen. De afgelopen jaren heeft het college dan ook verschillende maatregelen genomen om de schaarse woningvoorraad en leefbaarheid in buurten te beschermen. Daarbij dient het college rekening te houden met de evenredigheid: de maatregelen moeten in verhouding staan tot de huidige situatie. Met deze escalatieladder wordt hier opvolging aan gegeven, waarbij op basis van indicatoren gepaste maatregelen kunnen worden genomen. Direct strengere maatregelen treffen, zoals een algeheel verbod, is nu niet mogelijk.

3.2.6.3 Er worden te veel vakantieverhuurvergunningen afgegeven per jaar
Een aantal insprekers geeft aan dat er veel vakantieverhuurvergunningen worden afgegeven in hun directe woonomgeving en vraagt zich waarom het aantal vergunningen niet ingeperkt kan worden, om te voorkomen dat er te veel verhuur zal plaatsvinden. Een inspreker stelt voor om een

maximumaantal vergunningen voor alle wijken binnen de ring in te stellen, in combinatie met een maximum totaal aantal te verhuren nachten voor een jaar.

Reactie college
Het college begrijpt de zorgen van bewoners over de toename van vakantieverhuur in hun directe woonomgeving, omdat een concentratie van vakantieverhuur in bepaalde wijken de leefbaarheid onder druk kan zetten. Tegelijkertijd is vakantieverhuur toegestaan binnen de wettelijke kaders, en moet het college vergunningen verlenen wanneer aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

3.2.6.4 Hoe hoger de hypotheeklast, hoe meer dagen vakantieverhuur toestaan
Sommige insprekers geven aan van mening te zijn dat vakantieverhuur geen effect heeft op de woningmarkt, maar wel de nodige extra inkomsten genereert voor huiseigenaren. Dit kan bijvoorbeeld gebruikt worden om een dure hypotheek te betalen. Deze insprekers pleiten ervoor dat eigenaren die meer dan 50% van hun inkomen kwijt zijn aan de hypotheek, minimaal 30 dagen per jaar moeten kunnen verhuren.

Reactie college
Het college is ermee bekend dat vakantieverhuur voor Amsterdammers een manier is om extra inkomsten te genereren in een tijd waarin de kosten zijn gestegen. Met het beleid probeert het college hiervoor dan ook ruimte te behouden, maar het neemt daarbij wel de leefbaarheid en woningschaarste in acht. Met deze escalatieladder worden gepaste maatregelen genomen op het moment dat de leefbaarheid in het geding komt.