Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	24 maart 2026
Portefeuille(s)	Volkshuisvesting
Portefeuillehouder(s):	Zita Pels
Behandeld door	Directie Wonen (bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl)
Onderwerp	Raadsinformatiebrief aanwijzen 8 wijken 15-nachten vakantieverhuur 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wonen in Amsterdam staat al lange tijd onder druk. Woningen zijn bedoeld om in te wonen, maar door de opkomst van vakantieverhuur zagen we dat in steeds meer woningen een groot deel van het jaar toeristen verbleven. Bovendien ervaren veel Amsterdammers overlast door vakantieverhuur. Daarom hebben we in de afgelopen jaren met verschillende maatregelen vakantieverhuur beperkt. We zien dat dit effect heeft: woningen blijven meer regulier bewoond en de ervaren overlast is afgenomen. Maar in een aantal wijken is meer nodig.
Hierbij informeren wij u over het verlagen van het maximumaantal nachten voor vakantieverhuur van 30 naar 15 per jaar in acht wijken per 1 april 2026. Met deze maatregel verbetert het college de leefbaarheid voor bewoners in de stad. En hoewel op kleine schaal, draagt deze maatregel concreet bij aan de verordening ‘Toerisme in balans’, waarin een maximum aan het aantal toeristische overnachtingen dat wenselijk is, wordt vastgesteld.

Dit besluit is gebaseerd op de Beleidsregel escalatieladder vakantieverhuur Amsterdam, die het op 14 oktober 2025 heeft vastgesteld. De escalatieladder kondigden we aan in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Onder meer in de raadsinformatiebrief escalatieladder van 4 maart 2025 en in uw raadsvergadering van 10 december 2025 heeft het college u geïnformeerd over de escalatieladder. Toen kwamen er elf wijken in aanmerking voor escaleren. Inmiddels blijkt op grond van recentere data dat het er nu acht zijn.

In deze brief informeren we u verder over:

- Escalatieladder: minder verhuur waar de toeristische druk te hoog is
- Toepassing escalatieladder: verlaging naar 15 nachten in acht wijken
- Zienswijzenprocedure aanwijzingsbesluit
- Mogelijke stappen voor 2027

Escalatieladder: minder verhuur waar de toeristische druk te hoog is
De beleidsregel escalatieladder vakantieverhuur biedt een kader om wijkgericht maatregelen te nemen. De eerste stap is het verlagen van het maximumaantal nachten naar 15 in wijken waar:

1. Minimaal 30% van de bewoners overlast ervaart door toeristen in woningen;
2. Relatief veel vakantieverhuur plaatsvindt;

3. De toeristische druk volgens het Toeristisch draagkrachtonderzoek kortgezegd te hoog is. staat.

Indien 80% van de wijken in een stadsdeel deze grenswaarden overschrijdt, wordt de maatregel in hele stadsdeel toegepast in de wijken waar de toeristische druk te hoog is, maar die niet alle voornoemde grenswaarden overschrijden. Een volgende stap voor wijken waar de verlaging naar 15 nachten onvoldoende heeft geholpen, wordt een tijdelijk verbod op vakantieverhuur in die wijk.

Toepassing escalatieladder: verlaging naar 15 nachten in acht wijken
Volgens de meest recente cijfers (2023 en 2025) voldoen acht wijken aan de criteria om de volgende stap uit de escalatieladder toe te passen. Het maximumaantal te verhuren nachten gaat van 30 naar 15 per jaar. Het betreft de wijken:

- Stadsdeel Centrum: Burgwallen-Nieuwe Zijde, De Weteringschans, Grachtengordel-West, Grachtengordel-Zuid, Haarlemmerbuurt, Jordaan, Nieuwmarkt/Lastage.
- Stadsdeel Zuid: Oude Pijp.

De maatregel gaat in op 1 april 2026.

Acht in plaats van elf wijken aangewezen op basis van nieuwe cijfers
In 2025 hebben we de escalatieladder vakantieverhuur gemaakt om te bepalen in welke wijken extra maatregelen nodig zijn. Hiervoor zijn cijfers uit 2023 gebruikt. Toen was het plan om in 11 wijken maatregelen te nemen. In deze tekst leggen we uit waarom dat nu 8 wijken zijn geworden. Aan het einde van 2025 waren er nieuwe cijfers over ervaren overlast van toeristen in woningen beschikbaar uit het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA). In de wijken Nieuwe Pijp en Weesperbuurt/Plantage is de overlast minder dan 30%. Dit betekent dat deze wijken niet meer voldoen aan de regels voor extra maatregelen, zie tabel 1.
Ook heeft dit gevolgen voor een andere regel, de 80%-regel. Deze regel zegt dat indien 80% van de wijken in een gebied (zoals het Centrum) boven de grenswaarden zit er in meer wijken waar de toeristische druk hoog is, maatregelen nodig zijn. Omdat dit niet meer zo is, valt ook de wijk Burgwallen Oude Zijde af.
Inmiddels zijn ook cijfers over de omvang van vakantieverhuur beschikbaar. Deze cijfers gaan over het aantal gemelde nachten per 100 woningen in 2025. De 8 wijken die nu zijn aangewezen, voldoen nog aan de grenswaarde voor omvang van vakantieverhuur. Op basis van deze resultaten is besloten om in deze 8 wijken extra maatregelen te nemen.

Tabel 1. Wijken die in april 2025 aan criteria voor escalatie voldoen en de drie die niet meer voldoen

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

Zienswijzenprocedure aanwijzingsbesluit

Het ontwerpaanwijzingsbesluit heeft van 5 januari tot en met 16 februari 2026 ter inzage gelegen. Mensen en belangenorganisatie konden hierop hun zienswijze indienen. Er zijn 912 zienswijzen ontvangen. De reacties laten een verdeeld beeld zien:

- Steun voor strengere maatregelen: veel bewoners ervaren overlast door vakantieverhuur en maken zich zorgen over de leefbaarheid en sociale cohesie. Er is gevraagd om de maatregel uit te breiden naar meer wijken of zelfs een algeheel verbod in te stellen.
- Bezwaren tegen de maatregel: sommige bewoners voelen zich beperkt in hun mogelijkheden om extra inkomsten te genereren. Ook wordt aangevoerd dat de maatregel in strijd zou zijn met de Europese Dienstenrichtlijn en onvoldoende onderbouwd zou zijn.

Het college heeft deze belangen zorgvuldig afgewogen. De balans is gezocht tussen het beschermen van de leefbaarheid en het bieden van ruimte voor vakantieverhuur waar dit mogelijk is. De zienswijzen geven het college geen aanleiding om het besluit aan te passen.

Mogelijke stappen voor 2027

In de loop van 2026 beoordelen we opnieuw of verdere escalatie of de-escalatie nodig is. Dit gebeurt op basis van de cijfers uit het Toeristisch draagkrachtonderzoek 2026 en de andere grenswaarden in de escalatieladder. Als alle cijfers bekend zijn, bekijken we wat aan escalatie of de-escalatie nodig is voor 2027. Mocht bijvoorbeeld blijken dat er in een wijk is geëscaleerd terwijl in 2025 de cijfers ook zonder de extra maatregel al binnen de grenswaarden bleven, dan kan dat reden zijn de maatregel in die wijk terug te draaien. Aan de andere kant kan het zijn dat er wijken bij komen die aan alle grenswaarden voldoen en escaleren daar aan de orde is.

Met dit besluit geeft het college uitvoering aan de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en zet Amsterdam een volgende stap in het terugdringen van de negatieve effecten van vakantieverhuur op de leefbaarheid. Het college blijft zich inzetten voor een goede balans tussen toerisme en wonen in de stad.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Zita Pels
Wethouder Volkshuisvesting

Bijlagen
1. Eerste aanwijzingsbesluit 15-nachten vakantieverhuur Amsterdam
2. Nota van beantwoording Eerste aanwijzingsbesluit 15-nachtenvakantieverhuur