Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur West

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Ontwerpaanwijzingsbesluit ontwerpbesluit tot aanwijzing van 15 nachten-vakantieverhuurwijken
Portefeuille:	Volkshuisvesting
Directie:	Wonen
Datum behandeling map WH	14 september 2026
Datum adviesaanvraag:	22 september 2026
Deadline ontvangst advies:	10 november 2026
Advies mailen naar:	i.grundeman@amsterdam.nl en s.hamimid@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	Ontwerp Aanwijzingsbesluit 15-nachtencriterium vakantieverhuur 2027 voor de wijk Helmersbuurt en Beleidsregel Escalatieladder vakantieverhuur
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	Nee

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Stadsdeel West
Procesbegeleider:	Anne Vernooij, bestuursadviseur
Datum weekstart/staf:	5 oktober 2026
Datum stadsdeelcommissie:	20 oktober 2026 oordeelsvormend; 3 november 2026 besluitvormend
Datum dagelijks bestuur:	…
Registratienr. (optioneel):	…

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

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

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

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Verlaging 30 naar 15 nachten vakantieverhuur in Helmersbuurt in januari 2027 volgens Escalatieladder vakantieverhuur

Kern: Het college stelt voor om in de Helmersbuurt in stadsdeel West het maximum aantal nachten vakantieverhuur per 2027 te verlagen van 30 naar 15 per jaar. In deze wijk is volgens de Beleidsregel Escalatieladder vakantieverhuur te veel ervaren overlast, is de wijk kwetsbaar voor toeristische druk en is er bovengemiddeld veel vakantieverhuur. De Helmersbuurt is de enige wijk in de gemeente Amsterdam die nu voor escalatie in aanmerking komt. In april 2026 werd het aantal nachten al in 8 andere wijken in Centrum en De Pijp verlaagd.

Het college heeft op 14 oktober 2025 de Beleidsregel escalatieladder vakantieverhuur aangenomen (zie Beleidsregel escalatieladder vakantieverhuur Amsterdam | Lokale wet- en regelgeving). Deze escalatieladder is opgesteld met criteria en maatregelen die kunnen leiden tot het instellen van één of meerdere verbodswijken, met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State aangaande verbodswijken. Eerste maatregel is het wijkgericht verlagen van de maximale verhuurtermijn van 30 naar 15 nachten. Tweede maatregel is een tijdelijke stop op vakantieverhuur in een wijk voor de duur van 3 jaar, met mogelijke verlenging van 1 jaar.

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

1. In een wijk het percentage bewoners dat overlast van toeristen in woningen ervaart 30% of meer is, of een wijk onderdeel uitmaakt van voor onderzoek samengevoegde wijken, waarin 30% of meer van de bewoners overlast ervaren (bron factsheet leefbaarheid Wonen in Amsterdam);
2. Het aantal gemelde overnachtingen vakantieverhuur per 100 woningen 14 of meer is (bron: het landelijk Registratiesysteem Toeristische Verhuur) en
3. De wijk volgens het Onderzoek Toeristische draagkracht van wijken in Amsterdam (O&S) ‘onder druk’ staat of ‘kwetsbaar’ is, Een wijk is ‘kwetsbaar’ (hoog tot zeer hoge toeristische druk en matige bezoekers gerelateerde leefbaarheid) of staat ‘onder druk’ (zeer hoge toeristische druk en ongunstige bezoekers gerelateerde leefbaarheid) volgens het Toeristisch draagkrachtonderzoek.

of;

4. 80% van de wijken binnen een stadsdeel de drie criteria overschrijdt en uit het Toeristisch draagkrachtonderzoek volgt dat een “kwetsbaar” is of “onder druk staat”.

Elke twee jaar komen de onderzoeken over overlast van toeristen in woningen (WiA) en het Toeristische draagkracht onderzoek (O&S) uit. Nu wordt gekeken of de gegevens van de wijken over het jaar 2025 voldoen aan de criteria voor de volgende stap op de escalatieladder.

De volgende stap op de escalatieladder is in de Helmersbuurt aan de orde. Vanaf 1 januari 2027 mogen bewoners in de Helmersbuurt hun woning nog maximaal 15 nachten per jaar voor vakantieverhuur gebruiken. Hieronder wordt uitgelegd waarom.

De verlaging naar 15 nachten wordt in de Helmersbuurt ingevoerd omdat in die wijk in 2025:

1. het percentage bewoners dat overlast van toeristen in woningen ervaart 30% of meer is; of een wijk onderdeel uitmaakt van een gebied met voor onderzoek samengevoegde wijken waarin dit percentage 30% of meer is;
2. het aantal gemelde overnachtingen vakantieverhuur per 100 woningen 14 of meer (in de tabel staat 16 of meer)? is, namelijk 47 per 100 woningen; en
3. En volgens het Toeristische draagkracht onderzoek 2025 'kwetsbaar' is. Een wijk is 'kwetsbaar' indien hoog tot zeer hoge toeristische druk en matige bezoekers gerelateerde leefbaarheid.

Zie ook tabel 1.

Tabel 1. Toetsing EU Helmersbuurt/ EV Vondelparkbuurt ** escalatieladder vakantieverhuur 2023 en 2025

Grenswaarden:	1.Percentage huishoudens met 'een beetje' of 'veel' overlast' van toeristen in woningen, WiA Amsterdam 2025. Grens: 30% of meer.	2. Gemelde nachten per 100 woningen *. 2023: 15 of hoger 2025: 16 of hoger.	3. Toeristische draagkracht OD= Onder druk, KW=Kwetsbaar, V= Voldoende en G=Goed
2023	26%	39/16	V/KW
2025	33%	47/21	KW/V

*Grenswaarden is meer dan gemiddeld aantal gemelde nachten vakantieverhuur per 100 woningen. gemiddeld.

** Voor het Wonen in Amsterdam (WIA) onderzoek zijn sommige wijken samengevoegd. Dat wordt gedaan om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen zijn om een representatieve steekproef te doen op de woningvoorraad. In andere woorden; er moeten genoeg woningen zijn in een wijk om als losse wijk meegenomen te worden in het onderzoek. Noordelijke IJ-oevers -Oost had in 2025 bijvoorbeeld maar 193 woningen. Het kan zijn dat in latere versies van het WiA onderzoek wijken wel los bekeken worden omdat er genoeg woningen bij gekomen zijn voor een eigen steekproef. Los van elkaar zijn er te weinig respondent, waardoor de resultaten van de wijken los van elkaar als minder betrouwbaar worden beschouwd.

Het verlagen van het nachtencriterium van 30 naar 15 is de eerstvolgende maatregel. Amsterdam heeft momenteel met een maximum van 30 nachten vakantieverhuur per vergunning per jaar, het laagste aantal in heel Europa. Na deze beperking is een afname van de omvang en overlast van vakantieverhuur te zien. Het verder terugdringen van het maximumaantal nachten kan bijdragen aan het terugdringen van ervaren overlast en zo de leefbaarheid verbeteren. En hoewel op kleine schaal, draagt deze maatregel concreet bij aan de verordening 'Toerisme in balans', waarin een maximumaantal toeristische overnachtingen wordt vastgesteld. Per 1 april 2026 is in 8 wijken het maximumaantal nachten teruggebracht van 30 naar 15 op basis van de gegevens over 2023.

Waarom alleen de Helmersbuurt?

In het advies van stadsdeel West op de wijzigingen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 per 2027 stelt het stadsdeel voor om in heel Oud-West meer maatregelen tegen vakantieverhuur te nemen. Op basis van de escalatieladder is dat niet mogelijk. De escalatieladder vakantieverhuur is in 2026 ingegaan. Het college geeft daarin aan in welke situatie de leefbaarheid dermate onder druk komt te staan door vakantieverhuur dat er een nieuwe maatregel nodig is. Daarvoor zijn eerdergenoemde grenswaarden vastgesteld.

Na de zienswijze periode van 28 september tot en met 8 november 2026 en ontvangst van het advies van stadsdeel West neemt het college het definitieve besluit. Daarbij reageert het college in een nota van beantwoording op de zienswijzen en in een brief op het stadsdeeladvies. Het besluit treedt dan op 1 januari 2027 in werking.

Terzijde ter kennisgeving: escalatieladder aangepast voor samengevoegde wijken
Een aantal wijken zijn voor het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA), waarin de enquêtevraag over overlast van toeristen in woningen wordt gesteld (indicator 1), samengevoegd. Dat is gedaan omdat ze los van elkaar te weinig woningen cq huishoudens bevatten om tot voldoende respondenten voor een representatief resultaat te kunnen komen. Het resultaat van de samengevoegde wijk geldt niet per wijk apart maar wel voor de samengevoegde wijken bij elkaar genomen. In de eerdere versie van de escalatieladder is onvoldoende uitgewerkt hoe het resultaat van de samengevoegde wijk beoordeeld moet worden in het kader van de drie gekozen grenswaarden. Dat zou betekenen dat een wijk alleen voor een volgende maatregel in aanmerking komt als de wijk waar het mee is samengevoegd, ook aan alle criteria voldoet. Dat past niet bij de doelstelling van de escalatieladder om, daar waar de leefbaarheid onder druk staat volgens het toeristische draagkracht onderzoek en de ervaren overlast van toeristen in woningen te veel is, te kunnen ingrijpen.
Daarom breidt het college de indicator met grenswaarde ‘het percentage bewoners dat overlast van toeristen in woningen ervaart is 30% of meer’ uit met ‘of een wijk onderdeel uitmaakt van een gebied met voor onderzoek samengevoegde wijken waarin dit percentage 30% of meer is’. Met andere woorden het college verduidelijkt dat het criterium in de escalatieladder over ervaren overlast in samengevoegde wijken (vanwege te weinig respondenten) ook geldt voor de betreffende wijken afzonderlijk. Waardoor de wijken nu wel los van elkaar beoordeeld kunnen worden voor escalatie. Hierdoor en door de verschuiving in de uitkomsten van de cijfers van 2025 ten opzichte van die van 2023 (zie tabel 1) in de Helmersbuurt wordt het maximumaantal nachten teruggebracht van 30 naar 15, dus een stapje verder op de escalatieladder.

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

Het dagelijks bestuur van stadsdeel West kan zich vinden in het voorstel van college om in de Helmersbuurt het maximumaantal nachten vakantieverhuur te verlagen van 30 naar 15 nachten per jaar. De Helmersbuurt is kwetsbaar omdat de toeristische druk groot is en er bovengemiddeld veel vakantieverhuur plaatsvindt.

Het voorstel sluit aan bij een vorig jaar aangenomen advies van de stadsdeelcommissie. In de stadsdeelcommissievergadering van 9 juli 2026 is de escalatie vakantieverhuur aan de orde gekomen bij de behandeling van het wijzigingsvoorstel op de Huisvestingsverordening 2024. Naar aanleiding van een brief van de Huurdersvereniging Oud-West over de door hun ervaren overlast van vakantieverhuur in Oud-West adviseerde de stadsdeelcommissie het dagelijks bestuur om heel Oud-West aan te wijzen als gebied met maximaal 15 overnachtingen vakantieverhuur per jaar. Volgens de escalatieladder en op basis van de huidige cijfers komt echter alleen de Helmersbuurt hiervoor in aanmerking.

Advies stadsdeelcommissie

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

< Invulinstructie:
Het volledige advies van de stadsdeelcommissie, dat bestaat uit de met meerderheid van stemmen aangenomen (ongevraagde) adviezen, moties en/of voorstellen. Minderheidsstandpunten ook vermelden als de stadsdeelcommissie dat wil, al zijn deze soms al in het advies opgenomen. Geen bijlagen meesturen, alles moet in dit blokje genoteerd worden. >

…

Finaal advies DB

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

< Invulinstructie:
Het volledige en definitieve advies van het DB, waarin aangenomen adviezen, moties of en/of voorstellen van de stadsdeelcommissie zijn overgenomen (anders of aanvullend adviseren) en die niet strijdig zijn met stedelijke of budgettaire kaders. Als het DB in dit uiteindelijke advies afwijkt van het advies of voorstel van de stadsdeelcommissie, ligt er een zware motiveringsplicht op het DB. Het DB kan uitsluitend met zeer zwaarwegende redenen afwijken van een meerderheidsadvies of -voorstel, zoals strijdigheid met stedelijke of budgettaire kaders. >

…

Reactie college op advies dagelijks bestuur

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

…