Gemeente Amsterdam

Voorlopige opzet escalatieladder vakantieverhuur

Gemeente Amsterdam
Afdeling Wonen
April 2025

Samenvatting

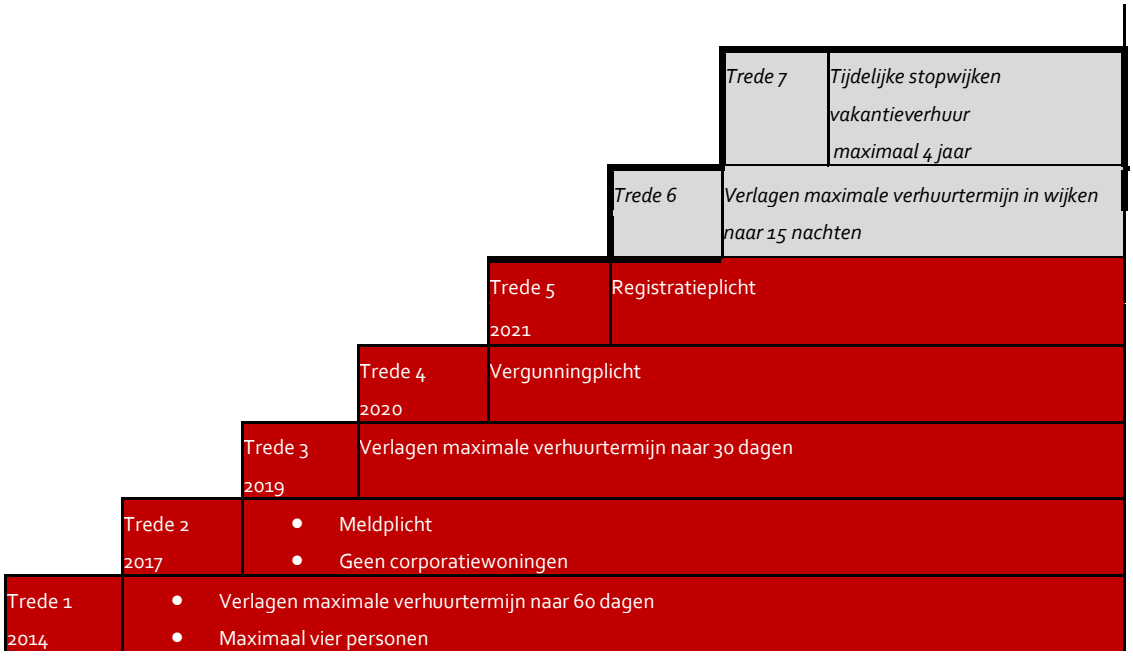
De explosieve toename van vakantieverhuur vanaf 2014 heeft negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en de woningmarkt in Amsterdam. Woningen zijn bedoeld om in te wonen, maar door de opkomst van vakantieverhuur zagen we dat steeds meer woningen grote delen van het jaar werden verhuurd. Bovendien ervaarden 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 persé het grootst in de wijken waar ook 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.

In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is als doel gesteld een "Escalatieladder toeristische verhuur" vast te stellen die het raamwerk moet worden voor het beleid van vakantieverhuur. Het college wil met een transparante escalatieladder duidelijk maken wat toekomstige maatregelen zijn. Het doel van maatregelen tegen vakantieverhuur in deze escalatieladder is het verminderen van de ervaren overlast en om de leefbaarheid te vergroten.

Nieuwe maatregelen: verlaging nachten en tijdelijk stop

De eerstvolgende stap is een verlaging van het maximumaantal nachten vakantieverhuur in één of meerdere wijken van 30 naar 15. Deze maatregel wordt in principe voor twee jaar ingevoerd. Als deze maatregel niet genoeg effect blijkt te hebben, is het uiterste middel een tijdelijke stop op vakantieverhuur in een bepaalde wijk. Een tijdelijke stop op vakantieverhuur is in principe voor een termijn van 3 jaar. Het effect van de stop wordt gemeten in het tweede jaar dat de stop geldt. Vervolgens wordt bepaald of de stop moet blijven gelden, of dat we weer teruggaan naar de voorafgaande maatregel. Met deze twee nieuwe maatregelen bestaat de escalatieladder vakantieverhuur uit 7 treden. Een overzicht staat in figuur 1 hieronder.



Figuur 1: Escalatieladder vakantieverhuur

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

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

Het percentage huishoudens in een wijk dat in het Wonen in Amsterdam-onderzoek (WiA) aangeeft 'ja, een beetje overlast' of 'ja, veel overlast' te ervaren van vakantieverhuur is 30% of meer.

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

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

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

Het percentage gemelde nachten vakantieverhuur ten opzichte van de woningvoorraad in de wijk is meer dan het stedelijk gemiddelde (in 2023 was dit gemiddelde 14%)

Als blijkt dat 80% of meer van de wijken binnen een stadsdeel de grenswaarden overschrijdt, zullen we in het gehele stadsdeel escaleren naar een maximum van 15 nachten toeristische verhuur per jaar. Dat betekent dat de maatregel dan in alle wijken van het stadsdeel wordt ingevoerd. Op deze manier wordt bijgedragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in het hele stadsdeel. Als minder dan 80% van de wijken binnen een stadsdeel de grenswaarden overschrijden, dan zal er in de individuele wijken die de grenswaarden overschrijden, worden geëscaleerd.
Om te escaleren naar de laatste stap, een tijdelijke stop, gelden dezelfde voorwaarden als bij verlaging naar 15 nachten. Een tijdelijke stop geldt in principe voor 3 jaar.

Om alle verhuurders van vakantieverhuur voldoende tijd te geven om zich aan te passen aan een maatregel, zullen de maatregelen altijd met uitgestelde inwerkingtreding van kracht gaan. Dit betekent dat een maatregel tenminste 3 maanden na aankondiging inwerking zal treden. Dit geeft zowel de toerist als de verhuurder voldoende tijd om vooraf gemaakte boekingen te wijzigen of te annuleren, zonder of met geringe financiële gevolgen.

Eerste escalatiemoment 1 april 2026
De meest recente data die we kunnen gebruiken om te beoordelen of er wijken zijn waar een volgende maatregel getroffen kan worden, is van 2023. Hieruit blijkt dat er op basis van de criteria in stadsdeel Centrum en in twee wijken in stadsdeel Zuid kan worden geëscaleerd door middel van het verlagen van het nachtencriterium naar 15 nachten. Dat zijn de wijken Burgwallen-Nieuwe Zijde, Burgwallen-Oude Zijde, De Weteringschans, Grachtengordel-West, Grachtengordel-Zuid ,Haarlemmerbuurt,Jordaan, Nieuwmarkt/Lastage, Oostelijke Eilanden/Kadijken, Weesperbuurt/Plantage, Nieuwe Pijp en Oude Pijp. De maatregel kan dan per 1 april 2026 ingaan.

De-escaleren
Als na twee achtereenvolgende evaluatieonderzoeken blijkt dat de leefbaarheid in een wijk stabiel is of is toegenomen én de ervaren overlast door vakantieverhuur stabiel is of is afgenomen, kan worden gede-escaleerd. Voor de-escaleren toetsen we aan dezelfde grenswaarden als voor escaleren. De-escaleren kan tot en met trede 6, dus tot het verruimen van het maximumaantal nachten naar 30.

Inhoud

1 Inleiding 4

2 Voorbereidend onderzoek laat afname verhuur en overlast zien 4

3 Indicatoren voor escalatie 5
3.1 Indicator 1: ervaren overlast uit het WIA-onderzoek 6
3.2 Indicator 2: Het gemiddelde percentage gemelde overnachtingen per jaar per wijk ten opzichte van de woningvoorraad 6
3.3 Indicator 3: Toeristische draagkracht in de wijken 8
3.4 In alle stadsdeel-wijken escaleren naar de eerste maatregel indien minimaal 80% aan indicatoren voldoet 9
3.5 Tijdspad toetsing indicatoren en escalatiemomenten 9
3.5.1 Eerste escalatiemoment 1 april 2026 9

4 Nieuwe maatregelen op de escalatieladder 11
4.1 Extra maatregel trede 6: terugdringen van het maximumaantal nachten naar 15 11
4.2 Extra maatregel trede 7: tijdelijke stop vakantieverhuur 12
4.3 De-escaleren 13

Bijlage: wijkcijfers grenswaarden vakantieverhuur 2023 en 2024 (alleen gemelde nachten 15

1 Inleiding

De voorlopige uitwerking escalatieladder geeft duidelijkheid over wanneer welke maatregelen worden genomen om de excessen van vakantieverhuur tegen te gaan en daarmee de leefbaarheid van wijken te helpen bevorderen. Tussen 2014 en 2021 zijn er verschillende maatregelen getroffen om vakantieverhuur in te perken. Nu zijn nog twee extra maatregelen opgesteld die vakantieverhuur verder moeten terugdringen: het wijkgericht verlagen van het maximumaantal verhuurde nachten van 30 naar 15, en een stop op vakantieverhuur in bepaalde wijken.

De escalatieladder vakantieverhuur wordt vastgesteld door het college en vormt onderdeel van het bredere uitvoeringsprogramma bezoekerseconomie. Hierin houdt het college de gemeenteraad jaarlijks op de hoogte van de verschillende maatregelen die zij neemt om te sturen op het aantal toeristenovernachtingen en de leefbaarheid in de stad. Met dit uitvoeringsprogramma geeft het college uitvoering aan de Verordening op toerisme in balans Amsterdam.

Bij deze opzet escalatieladder is de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) over de verbodswijken in acht genomen, waarin wordt gesteld dat het college eerst minder vergaande maatregelen moet treffen en de effecten daarvan moet onderzoeken alvorens over te kunnen gaan op het invoeren van een stop op vakantieverhuur in wijken. Ter voorbereiding heeft het college onderzoek laten doen naar effecten van de tot nu toegenomen maatregelen tegen overmatige vakantieverhuur op de omvang van vakantieverhuur en de leefbaarheid in wijken. Daar kwam uit dat te zien is dat er na het invoeren van meerdere regels minder verhuur is en ook minder overlast wordt ervaren. Belangrijke kanttekening van de onderzoekers is dat meerdere factoren van invloed zijn op vakantieverhuur en overlast ervaring, dus er geen direct verband vastgesteld kan worden.

In dit plan wordt beschreven welke onderzoeken gebruikt zijn als fundament voor de escalatieladder. Ook is opgenomen welke indicatoren gekozen zijn om het moment van escaleren te bepalen en wat de motivatie hierachter is. Hierop volgt een uitwerking van de extra maatregelen, hoe deze ingezet kunnen worden, hoe lang ze van kracht zullen zijn en wanneer er ook weer afgeschaald kan worden.

2 Voorbereidend onderzoek laat afname verhuur en overlast zien

Onderzoek en Statistiek (O&S) heeft voor de gemeente onderzocht hoe de reeds getroffen maatregelen zich verhouden tot de ontwikkeling van het aanbod en gebruik van Airbnb tussen 2015 en begin 2024. Daarnaast is gekeken welke relatie vakantieverhuur heeft met twee verschillende leefbaarheidsindicatoren: 'overlast van toeristenverhuur' en 'sociale cohesie'.
Belangrijkste conclusies en bevindingen zijn:

- **Het lijkt aannemelijk dat de maatregelen een beteugelende werking hebben gehad op vakantieverhuur in Amsterdam, als de momenten waarop beperkende maatregelen zijn ingevoerd, worden geplaatst op de trendlijnen van aanbod en gebruik.** Hoewel de grootste daling in aanbod en gebruik te wijten is aan de coronapandemie, valt het op dat de groei van vakantieverhuur na de pandemie achterblijft op de groei van het aantal verblijfstoeristen in Amsterdam. Kortom, toerisme lijkt teruggekeerd, maar de terugkeer van vraag en aanbod op Airbnb is nog wat bescheiden.
- **Er is een samenhang tussen vakantieverhuur in de wijk en overlast: daar waar relatief veel vakantieverhuur plaatsvindt, wordt ook veel overlast ervaren van toeristenverhuur en vice versa.** Hieronder vallen meerdere wijken die volgens het toeristische draagkracht onderzoek van O&S (2024a) als kwetsbaar zijn gedefinieerd (Burgwallen – Oude Zijde, Burgwallen – Nieuwe Zijde, Oosterparkbuurt, Grachtengordel-Zuid en Nieuwmarkt/Lastage). Kanttekening hierbij is dat er ook een aantal wijken is dat een relatief hoog aantal advertenties heeft, maar waar de overlast van

toeristenverhuur lager is dan gemiddeld, zoals in de wijk Erasmuspark. Ook is er een aantal wijken waar veel overlast van vakantieverhuur wordt gerapporteerd, terwijl het relatieve aanbod van vakantieverhuur hier klein is, bijvoorbeeld in Burgwallen-Oude Zijde en Osdorp-Midden.

- **Ook sociale cohesie lijkt een relatie te hebben met vakantieverhuur, al is deze relatie minder eenduidig, zeker op wijkniveau.** De sociale cohesie lijkt niet veel lager te zijn in de wijken waar het aanbod van vakantieverhuur relatief hoog is en ook niet in de wijken waar overlast van toeristenverhuur hoog is, op de drie kwetsbare wijken (Burgwallen Oude-Zijd, Burgwallen-Nieuwe Zijde en Oosterparkbuurt) na. Op stadsdeelniveau laten analyses over het algemeen wel een negatieve samenhang zien tussen vakantieverhuur en sociale cohesie; daar waar meer aanbod is, is de ervaren sociale cohesie lager of andersom. Maar stadsdeel Noord laat een ander beeld zien: hoe meer reviews, hoe hoger de ervaren sociale cohesie (of andersom). Sociale cohesie is een breed concept dat niet alleen met vakantieverhuur te maken heeft. Er zullen ook andere gebiedsfactoren, zoals bevolkingssamenstelling, verhuisdynamiek, en criminaliteit van invloed zijn.

Nu geen extra onderzoek

Bij de bevindingen wordt de kanttekening geplaatst dat er meerdere factoren van invloed zijn op ontwikkelingen in vakantieverhuur, en dat een direct causaal verband tussen de maatregelen, de ontwikkelingen in vakantieverhuur en overlastervaring niet hard te maken is. Kwalitatief onderzoek, bijvoorbeeld in de vorm van interviews, gerichte enquêtes en focusgroepen zou meer inzicht in het verband en invloeden tussen beperkingen, omvang van vakantieverhuur en overlast ervaring kunnen aantonen. Dit onderzoek kan alleen gaan over de actuele situatie. Een dergelijk diepgaander onderzoek zou dan in alle wijken van de stad nodig zijn en breed uitgezet moeten worden om tot representatieve resultaten per wijk te komen. Ook deze uitkomsten zullen niet met absolute zekerheid de causaliteit kunnen aantonen. Op dit moment is nader onderzoek echter niet strikt noodzakelijk. De huidige conclusie dat er een verband kan zijn tussen de ingevoerde maatregelen en de afname van vakantieverhuur en ervaren overlast biedt voor het college voldoende houvast om te concluderen dat eerder genomen maatregelen effect hebben. En dat toekomstige maatregelen ook van invloed zullen zijn op de leefbaarheid.

3 Indicatoren voor escalatie

Alle huidige maatregelen vormen de basis van een escalatieladder. Deze maatregelen zijn vooral gericht op het beschermen van de woningvoorraad. In figuur 1 is te zien dat er vanaf 2014 al vijf treden zijn genomen. Het doel is om de volgende te nemen treden vorm te geven. De volgende maatregelen zijn vooral gericht op het verbeteren van de leefbaarheid die onder druk staat in bepaalde wijken. De indicatoren zijn daarom wijkgericht, zodat de maatregelen in de wijken waar dat volgens de indicatoren nodig is, ingevoerd kunnen worden.

De eerstvolgende stap richting verder escaleren is vaststellen op basis van welke indicatoren de keuze om te escaleren gemaakt kan worden. Dus welke situatie noopt en rechtvaardigt een nieuwe maatregel in het kader van de bescherming van de woningvoorraad en bevorderen van de leefbaarheid. Er zijn in de kern drie indicatoren die als grondslag kunnen dienen voor de keuze tot escalatie. De volgende indicatoren zijn gekozen om bij elkaar genomen een escalatiemoment in een wijk te bepalen en als onderbouwing te dienen. De gekozen indicatoren zijn:

1. Percentage overlast van vakantieverhuur in de wijken uit Wonen in Amsterdam (WIA)-onderzoek;
2. Het percentage gemelde nachten ten opzichte van de woningvoorraad in de wijk is niet meer dan het gemiddelde (14% in 2023)

3. Toeristische draagkracht van een wijk volgens het Onderzoek Toeristisch draagkracht van wijken in Amsterdam (O&S);

Als blijkt dat 80% of meer van de wijken binnen een stadsdeel de grenswaarden overschrijdt, zullen we in het gehele stadsdeel escaleren. Dat betekent dat de maatregel dan in alle wijken van het stadsdeel wordt ingevoerd. Op deze manier wordt bijgedragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in het hele stadsdeel. Als minder dan 80% van de wijken binnen een stadsdeel de grenswaarden overschrijden, dan zal er in de individuele wijken die de grenswaarden overschrijden, worden geëscaleerd.

3.1 Indicator 1: ervaren overlast uit het WIA-onderzoek

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

Een aandachtspunt bij dit onderzoek is dat het zogenoemde WIA-wijken betreft. Dit houdt in dat de wijken voor het grootste deel overeenkomen met de officiële Amsterdamse wijkindeling, maar een paar wijken zijn in de WIA-wijken samengevoegd en- of gesplitst. Dit is gedaan om te zorgen voor een goede steekproef en respons. Een voorbeeld hiervan zijn de wijken Nieuwmarkt en Lastage die samengevoegd zijn in het WIA. Een ander aandachtspunt is dat niet alle wijken voldoende respondenten hebben. Alleen bij 20 of meer personen die de vragenlijst hebben ingevuld, is de wijk opgenomen in de resultaten van het onderzoek.

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

Dit betekent dat minimaal 1 op de 3 respondenten aangeeft overlast te ervaren van vakantieverhuur. Dit wordt als veel beschouwd, omdat inwoners dicht op elkaar leven. Het streven is om bij escaleren dit aantal terug te dringen tot maximaal 1 op de 5 personen, oftewel maximaal 20% van de huishoudens in de wijken dat aangeeft aan 'een beetje' of 'veel' overlast te ervaren van vakantieverhuur.

3.2 Indicator 2: Het gemiddelde percentage gemelde overnachtingen per jaar per wijk ten opzichte van de woningvoorraad

Iedere bewoner in Amsterdam die aan vakantieverhuur wil doen moet elke boeking melden via het landelijk Registratiesysteem Toeristische Verhuur (RTV). Bij de melding moet men onder andere aangeven hoe veel nachten er verhuurd zal worden. Dit cijfer geeft inzicht in de omvang van vakantieverhuur in de stad. Het is wel afhankelijk van de mate waarin verhuurders zich aan deze meldplicht houden. Vanaf mei 2026 zal er een nieuwe databron voor toeristische verhuur in woningen beschikbaar zijn. In mei 2026 heeft de gemeente Amsterdam namelijk toegang tot data van platforms voor Toeristische verhuur over onder meer het aantal overnachtingen per adres. Dit volgt uit de EU-

verordening datadeelplicht kortetermijnverhuur[1], die platforms verplicht om daadwerkelijk verhuurde aantal nachten systematisch te delen met gemeenten. Vanaf dat moment hebben we exacte cijfers van alle geboekte overnachtingen vakantieverhuur in beeld.

Tabel 1 toont de gemelde nachten vakantieverhuur van het piekjaar 2019 tot en met 2024. Hier is te zien dat er in 2021 een enorme daling was in het aantal overnachtingen. Dit kwam mede door de lockdowns in de coronaperiode. Na de pandemie trekt vakantieverhuur weer aan naar ruim 71.000 overnachtingen in 2023 en iets meer 72.500 overnachtingen in 2024. Opvallend is dat het aantal gemelde overnachtingen in 2024 vrijwel gestabiliseerd is ten opzichte van 2023, terwijl het toerisme in de stad over het geheel gezien wel is toegenomen na de pandemie.

Tabel 1: Totaal aantal gemelde overnachtingen per jaar sinds invoering meldplicht in Registratiesysteem Toeristische verhuur

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aantal gemelde overnachtingen	141.397	91.517	16.566	21.067	55.310[1]	71.723	72.541

Bron: Decos / RTV

De gegevens van de meldplicht geven inzicht in het verloop van vakantieverhuur. Het zegt niets over de ervaren overlast. Het is enkel de omvang van gemelde vakantieverhuur in de stad. Het aantal gemelde nachten is in 2023 en 2024 iets meer dan de helft van het aantal in 2019. Tegelijk zien we in de *WIA-factsheet Leefbaarheid 2023* dat bewoners in 2023 in 36 wijken minder overlast door vakantieverhuur ervaren dan in 2019. Ook toont het onderzoek *Vakantieverhuur in beeld, Ontwikkelingen, maatregelen en leefbaarheid* (O&S, 2024) dat het aanbod vakantieverhuur is gedaald en de overlast is verminderd. Hoewel hier geen oorzakelijk verband aan te tonen valt door de vele verschillende factoren die hier invloed op hebben, is het aannemelijk dat de ingevoerde maatregelen hieraan ten grondslag liggen. Kortom, tegelijk met de daling van vakantieverhuur is de overlast door vakantieverhuur afgenomen. De omvang van de vakantieverhuur zou dus bij kunnen dragen aan de ervaren overlast in een wijk en de leefbaarheid.

De wijken in Amsterdam verschillen in grootte, de ene wijk heeft meer woningen dan de andere wijk. Een hoog aantal overnachtingen in een grote wijk heeft een lagere impact dan hetzelfde aantal overnachtingen in een kleine wijk. Per wijk is daarom in kaart gebracht wat het aantal gemelde nachten in 2023 en 2024 is en dat is naast het totaal aantal woningen in alle wijken gelegd. Dat levert een bepaald percentage op, dat dus aangeeft hoe het aantal gemelde nachten zich verhoudt tot de woningvoorraad. Van dat percentage is het gemiddelde genomen als grenswaarde aangewezen waarboven er sprake kan zijn van een verhoogd risico op ervaring van overlast door vakantieverhuur. Voor 2023 was het gemiddelde percentage gemelde overnachtingen ten opzichte van de woningvoorraad in de wijken 13,7%, in 2024 was dat 13,5%. Het gemiddelde percentage moet elk jaar opnieuw vastgesteld worden.

Hieruit volgt de volgende indicator wat betreft omvang vakantieverhuur om escalatiemoment te bepalen:
Het gemiddelde gemelde overnachtingen van alle wijken in Amsterdam, ten opzichte van de woningvoorraad wordt afgerond naar 14%. Als het gemelde aantal overnachtingen meer dan 14% van de woningvoorraad beslaat, is dat reden om aan te nemen dat er wellicht te veel vakantieverhuur plaatsvindt in die wijk.

3.3 Indicator 3: Toeristische draagkracht in de wijken
Naast de cijfers over de ervaren overlast van vakantieverhuur en het aantal gemelde overnachtingen, geeft ook de integrale toeristische draagkracht een indicatie of verdere maatregelen nodig zijn. In het *Toeristisch draagkrachtonderzoek (O&S)* is toeristische draagkracht als volgt gedefinieerd: *De toeristische druk die een wijk kan dragen zonder dat het (significant) ten koste gaat van de leefbaarheid.* In dit onderzoek wordt ervan uitgegaan dat een hoge toeristische druk (oorzaak) ten koste kan gaan van de leefbaarheid (gevolg) in wijken. Op het moment dat de toeristische druk hoog is en leefbaarheid (als gevolg daarvan) laag, staat de toeristische draagkracht van een wijk onder druk. Wanneer een wijk kwetsbaar is staat de toeristische draagkracht onder druk, en is de leerbaarheid matig. Maar kan een negatieve ontwikkeling van de leefbaarheid ertoe leiden dat de toeristische draagkracht hier onder druk komt te staan.

Ten behoeve van de escalatieladder maken we gebruik van de twee bovengenoemde classificaties:

1. Wijk is onder druk = toeristische druk is zeer hoog, en de bezoekers gerelateerde leefbaarheid is ongunstig
2. Wijk is kwetsbaar = toeristische druk is hoog/zeer hoog, en de bezoekers gerelateerde leefbaarheid is matig

Dit onderzoek vindt tweejaarlijks plaats en de Raad van State heeft uitgesproken dit onderzoek acceptabel te vinden om escalatie op te baseren. Deze indicator is toegevoegd om te bepalen of eventuele hoge aantal overnachtingen vakantieverhuur en hoge overlastcijfers op zichzelf staan of dat de totale toeristische druk in een wijk te hoog is. Indien deze namelijk nog acceptabel is, dan kan een wijk de mate van vakantieverhuur kennelijk nog wel dragen en zou een volgende maatregel te ver kunnen gaan. Andersom hoeft een hoge toeristische druk en hoge overlast cijfers, maar weinig vakantie verhuur, dus niet te betekenen dat de vakantieverhuur in een wijk omlaag moet.

Inzichten uit onderzoek Toeristische draagkracht
De eerste meting van Toeristische draagkracht vond plaats in 2019, in een jaar waarin er qua toerisme topdrukte was. Toen stonden er 3 wijken onder druk (Burgwallen-Oude Zijde, Burgwallen-Nieuwe Zijde, en Grachtengordel-Zuid). Bij de tweede meeting in 2021 stonden er 2 wijken onder druk: Burgwallen-Oude Zijde en Burgwallen-Nieuwe Zijde. Deze meting vond plaats in een jaar waarin er door lockdowns en reisbeperkingen weinig toeristen waren. Hierdoor was er een sterke verbetering van de leefbaarheid in wijken waarin de toeristische druk traditioneel hoog is. Bij de meest recente meeting in 2023 staan 5 wijken onder druk, te weten Burgwallen-Oude Zijde, Burgwallen-Nieuwe Zijde, Grachtengordel-Zuid, Nieuwmarkt-Lastage en Oosterparkbuurt. Ook zijn er 8 wijken waar de toeristische draagkracht *kwetsbaar* is. In deze wijken is de toeristische druk hoog en de 'bezoekers gerelateerde leefbaarheid' matig. Deze wijken lijken in een aantal opzichten op de wijken die onder druk staan, maar op enkele aspecten scoren ze beter. Het is van belang om deze wijken in de gaten te houden en de goede aspecten te consolideren om te voorkomen dat een kwetsbare wijk de verkeerde richting op gaat.

Een belangrijke kanttekening bij dit onderzoek is dat een relatief hoge toeristische druk ten opzichte van de andere wijken niet altijd samenvalt met ongunstige leefbaarheidsscores, zoals bijvoorbeeld het Museumkwartier, Stadionbuurt en Bellamybuurt. Deze wijken scoren gunstig op bezoekers gerelateerde leefbaarheid en zijn daarom nog voldoende draagkrachtig.
Een ander risico is dat wanneer we de kwetsbare wijken naast de cijfers van het RTV leggen, we soms zien dat het aantal gemelde overnachtingen in dit stadsdeel niet het hoogst is. Opvallend is dat uit het meest recente draagkrachtonderzoek blijkt dat in stadsdeel West de toeristische draagkracht verbeterd lijkt. Terwijl West het grootste aantal gemelde overnachtingen heeft van Amsterdam.

Hieruit volgt de volgende indicator wat betreft toeristische draagkracht om escalatiemoment te bepalen:
Indien blijkt dat een wijk waarin 30% of meer huishoudens aangeeft overlast van vakantieverhuur te ervaren, ook in het draagkrachtonderzoek onder 'druk of' als 'kwetsbaar' wordt aangeduid en er ook daadwerkelijk veel vakantieverhuur is, dan is de maat vol en moet er omwille van de leefbaarheid verder ingegrepen worden.

Meldingen overlast vakantieverhuur geen indicator
Er is ook beoordeeld of de meldingen, die bijvoorbeeld omwonenden bij de gemeente doen, over overlast door vakantieverhuur voldoen als indicator. Dit is niet het geval. Omdat de meldingsbereidheid per wijk verschilt is dit geen opzichzelfstaande indicator. Daarbij kunnen meldingen over veel meer zaken gaan dan vakantieverhuur en overlast alleen. Het is echter wel belangrijk om bij het moment van escaleren de 'overlast' meldingen mee te nemen in het geheel, om te kunnen bezien of er toch actie vanuit de gemeente nodig is. Het kan zijn dat uit de meldingen blijkt dat er rond een gebied of adres veel speelt en er toch naar oplossingen gezocht kan worden. In dat geval kan er ook gekozen worden voor een kleinschaligere, en meer doelgerichte aanpak, door bijvoorbeeld in gesprek te gaan met vergunninghouder/verhuurder en omwonenden of het opschalen van de handhaving in die specifieke buurt of wijk. Op die manier wordt een plaatselijke brandhaard aangepakt, zonder dat de rest van de wijk er door benadeeld hoeft te worden.

3.4 In alle stadsdeel-wijken escaleren naar de eerste maatregel indien minimaal 80% aan indicatoren voldoet
Bij escalatie wordt naast de indicatoren per wijk wordt ook gekeken naar de stand van zaken per stadsdeel. Als blijkt dat 80% of meer van de wijken binnen een stadsdeel de grenswaarden overschrijdt, zullen we in het gehele stadsdeel escaleren. Dat betekent dat de maatregel dan in alle wijken van het stadsdeel wordt ingevoerd. Op deze manier wordt bijgedragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in het hele stadsdeel. Een stadsdeel waarbij de leefbaarheid in een ruime meerderheid van de wijken onder druk staat kan als gevolg hiervan in zijn totaliteit minder vakantieverhuur aan. Strengere maatregelen zijn daarom nodig in het hele stadsdeel. We voorkomen hiermee dat het woongenot van bewoners in het stadsdeel nóg ernstiger wordt aangetast door de druk van toeristische verhuur op de woonomgeving. Bijkomend voordeel is dat er op deze manier meer eenduidigheid en duidelijkheid is over het geldende nachtencriterium binnen het stadsdeel. Als minder dan 80% van de wijken binnen een stadsdeel de grenswaarden overschrijden, dan zal er in de individuele wijken die de grenswaarden overschrijden worden geëscaleerd.

3.5 Tijdspad toetsing indicatoren en escalatiemomenten
Zowel het WIA-onderzoek als het Toeristische draagkracht onderzoek worden tweejaarlijks gepubliceerd. De meest recente onderzoeken zijn uitgebracht in mei 2024 en gaan over de periode 2022-2023. De eerstvolgende resultaten van deze onderzoeken worden verwacht in de eerste helft van 2026. En deze zullen betrekking hebben op de periode 2024-2025. De daaropvolgende resultaten worden verwacht in 2028, en zo verder. De toetsmomenten voor escalatie volgen dit ritme zo veel als mogelijk. In werking treden van een verlaging van het maximumaantal nachten vakantieverhuur loopt zo mogelijk gelijk met het kalenderjaar, en daarom starten of eindigen op 1 januari.

3.5.1 Eerste escalatiemoment 1 april 2026
De meest recente data die we kunnen gebruiken om te beoordelen of er wijken zijn waar een volgende maatregel getroffen kan worden, is van 2023. Hieruit blijkt dat er op basis van de criteria in stadsdeel Centrum en in twee wijken in stadsdeel Zuid kan worden geëscaleerd door middel van het verlagen van

het nachtencriterium naar 15 nachten (zie tabel 2). Het gaat om de volgende wijken die de grenswaarden overschrijden: Burgwallen-Nieuwe Zijde, Grachtengordel-West, Grachtengordel-Zuid, Haarlemmerbuurt, Jordaan, Nieuwmarkt/Lastage, Weesperbuurt/Plantage en de Weteringschans. Omdat deze wijken samen 80% van stadsdeel Centrum bestrijken zal in het gehele stadsdeel de extra maatregel worden ingevoerd, en daarmee ook gelden voor de Burgwallen-Oude Zijde en Oostelijke Eilanden/Kadijken. Ook de wijken Nieuwe Pijp en Oude Pijp overschrijden de gestelde grenswaarden. Omdat dit de enige wijken zijn in stadsdeel Zuid alwaar de grenswaarden worden overschreden, zal de extra maatregel alleen in de twee genoemde wijken worden ingevoerd. De maatregel kan dan per 1 april 2026 ingaan.

Tabel 2. Wijken die in 2023 aan criteria voor escalatie voldoen

2023	Wijk	Gemiddeld percentage huishoudens in een wijk met 'een beetje' of 'veel' overlast	Gemiddeld percentage gemelde nachten t.o.v. woningvoorraad in de wijk	Toeristische draagkracht
Stadsdeel Centrum				
1	Burgwallen-Nieuwe Zijde	38	26	Onder druk
2	Burgwallen-Oude Zijde	53	7	Kwetsbaar
3	De Weteringschans	40	37	Kwetsbaar
4	Grachtengordel-West	39	18	Kwetsbaar
5	Grachtengordel-Zuid	37	16	Onder druk
6	Haarlemmerbuurt	34	16	Kwetsbaar
7	Jordaan	42	28	Kwetsbaar
8	Nieuwmarkt/Lastage	36	20	Onder druk
9	Oostelijke Eilanden/Kadijken	18	10	Voldoende
10	Weesperbuurt/Plantage	31	23	Kwetsbaar
Stadsdeel Zuid				
11	Nieuwe Pijp	30	37	Kwetsbaar
12	Oude Pijp	36	36	Kwetsbaar

Wijkgericht handhaven

Naast het verminderen van het aantal nachten wil het college wijken waar veel overlast wordt ervaren middels een doelgerichte kleinschalige aanpak ontlasten. Dat kan bijvoorbeeld door in gesprek te gaan met vergunninghouder/verhuurder en omwonenden of het opschalen van de handhaving in die specifieke buurt of wijk. Het gaat met name om wijken waar weliswaar veel overlast wordt ervaren maar het aantal gemelde overnachtingen relatief laag is.

Vervolg toetsing en escalatiemomenten

Op basis van de onderzoeksgegevens die in 2026 gepubliceerd worden, wordt weer bezien of in bepaalde wijken per 1 januari 2027 het maximumaantal nachten van 30 naar 15 nachten verlaagd dient te worden. En de effecten daarvan worden dan op basis van de onderzoeken die in 2028 worden gepubliceerd geëvalueerd. Mogelijk dat er op basis van de onderzoeksdata in 2028 verder escaleren naar een tijdelijke stop in een wijk aan de orde is. Dit betekent dat een tijdelijke stop op vakantieverhuur in een wijk op zijn vroegst op 1 januari 2029 kan worden ingevoerd. We gaan hier dan uit van het meest slechte scenario waarin de indicatorwaarden in bepaalde wijken elke twee jaar worden overschreden.

4 Nieuwe maatregelen op de escalatieladder

Meerdere opties voor nieuwe maatregelen om negatieve effecten van vakantieverhuur verder tegen te gaan zijn onderzocht. Daarbij is tevens getoetst op praktische – en juridische haalbaarheid, alsmede op geschiktheid voor onderzoek en evaluatie. De maatregel die hierbij het beste naar voren kwam, is het aanpassen van het nachtencriterium in een wijk. Het risico op negatieve impact wordt daarmee gehalveerd en tegelijk kan dezelfde doelgroep als nu aan vakantieverhuur blijven doen. Het level playingfield voor verhuurders in een wijk blijft beter behouden. Daar komt bij dat verlaging van het aantal nachten in verhouding tot andere maatregelen zoals een quotum, minder ingrijpend is, zowel voor bewoners als voor de implementatie door de gemeente.

Bij de overweging is niet gekozen voor een quotum voor vakantieverhuur zoals de rechter in de uitspraak over de verbodswijken voorstelt. Een quotum voor het aantal af te geven vergunningen in een wijk kan tot vermindering van vakantieverhuur leiden, net als verlaging van het aantal nachten en is daarmee vergelijkbaar. Echter wordt daarmee het recht op een vakantieverhuurvergunning voor een groot deel van de bewoners geheel weggenomen, terwijl met een halvering van het aantal nachten al verlaging van de overlast wordt verwacht. Wat hierbij ook speelt is dat een quotum onzekerheid met zich meebrengt voor verhuurders en gecompliceerd en ingrijpend is om uit te voeren. Dat is overigens iets minder het geval bij de huidige quota voor Bed & Breakfasts in de stad, want die hebben een langere looptijd en het aantal potentiële verhuurders is kleiner dan bij vakantieverhuur. De rechter heeft in de uitspraak over de verbodswijken ook aangegeven dat het college niet eerst heeft gekeken of het intrekken van vergunningen vanwege overlast een effectief middel is. Intrekkingen van vergunningen bij overlast is geen effectief en geschikt middel om leefbaarheid in onder druk staande wijken daadwerkelijk te verminderen. Vakantieverhuur gaat om wisselende verhuringen aan toeristen en de eigenaar is zelf niet aanwezig. Constateren dat er daadwerkelijk overlast is, blijkt nu in de praktijk lastig te bewijzen aangezien de toeristen al weg zijn als wij langskomen.

4.1 Extra maatregel trede 6: terugdringen van het maximumaantal nachten naar 15

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

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

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

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

1. De ervaren overlast in een wijk is hoog:

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

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

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

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

Het percentage gemelde nachten vakantieverhuur ten opzichte van de woningvoorraad in de wijk is meer dan het stedelijk gemiddelde (in 2023 was dit gemiddelde 14%); of

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

Een wijk ligt in een stadsdeel waarin 80% of meer van de wijken de grenswaarden voor escaleren overschrijdt.

Conform de gestelde eisen van de Raad van State wordt deze maatregel geëvalueerd. O&S wordt verzocht de effectiviteit van de maatregel te onderzoeken. De resultaten betreft overlast vakantieverhuur uit het WIA-rapport zijn daarbij een belangrijke graadmeter. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de ervaren overlast en de leefbaarheid in combinatie met het aantal overnachtingen van vakantieverhuur binnen de grenzen is gebleven of is verbeterd, dan zal niet verder geëscaleerd worden en blijft het maximumaantal nachten tenminste nog twee jaar op 15 staan.

4.2 Extra maatregel trede 7: tijdelijke stop vakantieverhuur

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

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

1. De ervaren overlast in een wijk is hoog:

Het percentage huishoudens in een wijk dat in het Wonen in Amsterdam-onderzoek (WiA) aangeeft 'ja, een beetje overlast' of 'ja, veel overlast' te ervaren van vakantieverhuur is 30% of meer.

2. De draagkracht voor toerisme in de wijk laag:

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

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

De verhouding van het aantal gemelde nachten vakantieverhuur ten opzichte van de woningvoorraad in de wijk is meer dan het stedelijk gemiddelde (in 2023 was dit gemiddelde 14%); of

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

Een wijk ligt in een stadsdeel waarin 80% of meer van de wijken de grenswaarden voor escaleren overschrijdt.

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

4.3 De-escaleren

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

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

1. Het percentage huishoudens in een wijk dat in het Wonen in Amsterdam-onderzoek (WiA) aangeeft 'ja, een beetje overlast' of 'ja, veel overlast' te ervaren van vakantieverhuur maximaal 30% is;
2. De draagkracht voor toerisme in de wijk niet meer onder druk staat en niet meer kwetsbaar (hoog tot zeer hoge toeristische druk en matige bezoekers gerelateerde leefbaarheid) is;
1. De verhouding van het aantal gemelde nachten vakantieverhuur ten opzichte van de woningvoorraad in de wijk onder het stedelijk gemiddelde ligt (dit percentage wordt elk jaar herrekend).

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

1. Het percentage huishoudens in een wijk dat in het Wonen in Amsterdam-onderzoek (WiA) aangeeft 'ja, een beetje overlast' of 'ja, veel overlast' te ervaren van vakantieverhuur onder de 30% is;
2. De draagkracht voor toerisme in de wijk niet meer onder druk staat en niet meer kwetsbaar (hoog tot zeer hoge toeristische druk en matige bezoekers gerelateerde leefbaarheid) is;
3. De verhouding van het aantal gemelde nachten vakantieverhuur ten opzichte van de woningvoorraad in de wijk onder het stedelijk gemiddelde ligt (dit percentage wordt elk jaar herrekend).

Bijlage: wijkcijfers grenswaarden vakantieverhuur 2023 en 2024 (alleen gemelde nachten)

2023 Stadsdeel	wijk	*Gemelde nachten	** Gemiddeld percentage huishoudens in een wijk met 'een beetje' of 'veel' overlast	*** Gemiddeld percentage gemelde nachten t.o.v. woningvoorraad in de wijk	****Toeristische draagkracht *OD - Onder druk* *KW - Kwetsbaar* *V - Voldoende* *G - Goed*	Opmerkingen	2024 Stadsdeel	Wijk	*Gemelde nachten
Centrum	Burgwallen-Nieuwe Zijde	824	38	26	OD		**Centrum**	Burgwallen-Nieuwe Zijde	896
	Burgwallen-Oude Zijde	224	53	7	OD			Burgwallen-Oude Zijde	391
	De Weteringschans	1813	40	37	KW			De Weteringschans	1838
	Grachtengordel-West	811	39	18	KW			Grachtengordel-West	866
	Grachtengordel-Zuid	612	37	16	OD			Grachtengordel-Zuid	820
	Haarlemmerbuurt	958	34	16	KW			Haarlemmerbuurt	837
	Jordaan	3854	42	28	KW			Jordaan	4327
	Nieuwmarkt/Lastage	1283	36	20	OD			Nieuwmarkt/Lastage	1361
	Oostelijke Eilanden/Kadijken	786	18	10	V			Oostelijke Eilanden/Kadijken	887
	Weesperbuurt/Plantage	1108	31	23	KW			Weesperbuurt/Plantage	939
Totaal Centrum		**12273**					**Totaal Centrum**		**13162**
Nieuw-West	De Aker	110	Te weinig respondenten	2	V	In Wia zijn de Aker, Lutkemeer/Ookmeer samengevoegde wijk	**Nieuw-West**	De Aker	87
	De Punt	85	19	3	V			De Punt	84
	Geuzenveld	80	15	1	V			Geuzenveld	58
	Osdorp-Midden	100	19	3	V			Osdorp-Midden	158
	Osdorp-Oost	87	19	1	V			Osdorp-Oost	105
	Overtoomse Veld	395	16	6	V			Overtoomse Veld	366
	Sloten/Nieuw-Sloten	131	9	2	G			Sloten/Nieuw-Sloten	137
	Sloterdijk Nieuw-West	0	12	0	V			Sloterdijk Nieuw-West	11
	Slotermeer-Noordoost	210	13	5	V			Slotermeer-Noordoost	314
	Slotermeer-West	0	9	0	V			Slotermeer-West	22
	Slotermeer-Zuidoost	305	17	9	V			Slotermeer-Zuidoost	345
	Slotervaart-Noord	170	9	5	V			Slotervaart-Noord	211
	Slotervaart-Zuid	392	7	7	V			Slotervaart-Zuid	419
	Westlandgracht	427	12	5	V			Westlandgracht	294
Totaal Nieuw-West		**2492**					**Totaal Nieuw-West**		**2611**

2023 Stadsdeel	wijk	*Gemelde nachten	percentage huishoudens in een wijk met 'een beetje' of 'veel' overlast	percentage gemelde nachten t.o.v. woningvoorraad in de wijk	e draagkracht *OD - Onder druk* *KW - Kwetsbaar* *V - Voldoende*	Opmerkingen	2024 Stadsdeel	Wijk	*Gemelde nachten
Noord	Banne Buiksloot	455	13	7	V		**Noord**	Banne Buiksloot	399
	Buikslotermeer	111	26	2	V			Buikslotermeer	107
	Elzenhagen	176	14	6	V			Elzenhagen	147
	IJplein/Vogelbuurt	459	18	11	V			IJplein/Vogelbuurt	561
	Kadoelen	266	4	19	G			Kadoelen	366
	Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk	346	Te weinig respondenten	54	V	In wia zijn Noordelijke IJ-oevers-Oost, Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk en Waterland samengevoegd		Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk	328
	Noordelijke IJ-oevers-West	652	16	11	V			Noordelijke IJ-oevers-West	806
	Oostzanerwerf	303	16	8	G			Oostzanerwerf	231
	Tuindorp Buiksloot	41	Te weinig respondenten	4	G	In Wia zijn Tuindorp Buiksloot en Tuindorp Nieuwendam samengevoegd		Tuindorp Buiksloot	109
	Tuindorp Nieuwendam	148	Te weinig respondenten	8	G	In Wia zijn Tuindorp Buiksloot en Tuindorp Nieuwendam samengevoegd		Tuindorp Nieuwendam	234
	Tuindorp Oostzaan	649	8	12	G			Tuindorp Oostzaan	759
	Volewijck	920	9	18	V			Volewijck	881
	Waterland	169	Te weinig respondenten	17	G	In wia zijn Noordelijke IJ-oevers-Oost, Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk en Waterland samengevoegd		Waterland	95
	Waterlandpleinbuurt	280	9	5	V			Waterlandpleinbuurt	261
Totaal Noord		**4975**					**Totaal Noord**		**5284**

2023 Stadsdeel	wijk	*Gemelde nachten	percentage huishoudens in een wijk met 'een beetje' of 'veel' overlast	percentage gemelde nachten t.o.v. woningvoorraad in de wijk	e draagkracht *OD - Onder druk* *KW - Kwetsbaar* *V - Voldoende*	Opmerkingen	2024 Stadsdeel	Wijk	*Gemelde nachter
Oost	Betondorp	71	9	3	G		**Oost**	Betondorp	44
	Dapperbuurt	1579	22	28	KW			Dapperbuurt	1540
	Frankendael	397	10	6	G			Frankendael	422
	IJburg-Oost	70	Te weinig respondenten	20	G	In Wia zijn IJburg-Oost en IJburg-Zuid samengevoegd		IJburg-Oost	37
	IJburg-West	700	23	10	G			IJburg-West	579
	IJburg-Zuid	178	Te weinig respondenten	6	G	In Wia zijn IJburg-Oost en IJburg-Zuid samengevoegd		IJburg-Zuid	229
	Indische Buurt-Oost	716	13	14	G			Indische Buurt-Oost	716
	Indische Buurt-West	1755	16	26	V			Indische Buurt-West	1713
	Middenmeer	749	16	9	G			Middenmeer	606
	Omval/Overamstel	389	11	11	G			Omval/Overamstel	320
	Oostelijk Havengebied	699	18	7	V			Oostelijk Havengebied	640
	Oosterparkbuurt	1370	25	21	OD			Oosterparkbuurt	1521
	Transvaalbuurt	766	17	16	V			Transvaalbuurt	865
	Weesperzijde	1097	18	35	V			Weesperzijde	1209
	Zeeburgereiland/Bovendiep	140	11	4	G			Zeeburgereiland/Bovendiep	156
Totaal Oost		**10676**					**Totaal Oost**		**10597**
Weesp	Aetsveld/Oostelijke Vechtoever	14	8	1	G		**Weesp**	Aetsveld/Oostelijke Vechtoever	33
	Bloemendalerpolder	48	0	3	G			Bloemendalerpolder	36
	Driemond	7	4	1	G			Driemond	7
	Weesp Binnenstad/Zuid	90	8	3	V			Weesp Binnenstad/Zuid	78
	Weesp-Noordwest	2	12	0	G			Weesp-Noordwest	4
Totaal Weesp		**161**					**Totaal Weesp**		**158**

2023 Stadsdeel	wijk	*Gemelde nachten	percentage huishoudens in een wijk met 'een beetje' of 'veel' overlast	percentage gemelde nachten t.o.v. woningvoorraad in de wijk	e draagkracht *OD - Onder druk* *KW - Kwetsbaar* *V - Voldoende*	Opmerkingen	2024 Stadsdeel	Wijk	*Gemelde nachter
West	Bellamybuurt	1827	20	46	V		**West**	Bellamybuurt	1527
	Centrale Markt	207	20	16	G			Centrale Markt	117
	Chassébuurt	1551	22	50	V			Chassébuurt	1279
	Da Costabuurt	1396	30	50	V			Da Costabuurt	1378
	De Kolenkit	552	16	9	V			De Kolenkit	665
	Erasmuspark	1054	14	33	V			Erasmuspark	947
	Frederik Hendrikbuurt	1661	Te weinig respondenten	32	V			Frederik Hendrikbuurt	1761
	Geuzenbuurt	1153	17	30	G			Geuzenbuurt	928
	Helmersbuurt	1772	Te weinig respondenten	39	V	In Wia zijn Helmersbuurt en Vondelparkbuurt samengevoegd		Helmersbuurt	2056
	Hoofdweg e.o.	1367	15	23	V			Hoofdweg e.o.	1614
	Houthavens	129	17	5	G			Houthavens	169
	Landlust	2432	Te weinig respondenten	24	V			Landlust	2288
	Overtoomse Sluis	1457	23	31	V			Overtoomse Sluis	1833
	Sloterdijk-West	39	-	12	V	Geen wijk in Wia, te weinig woningen		Sloterdijk-West	0
	Spaarndammerbuurt/Zeeheldenbuu	1611	17	25	V	In Wia net andere gebiedsindeling Houthavens (Havens-West;Coenhaven/Minerva haven)		Spaarndammerbuurt/Zeeheldenbuu	1499
	Staatsliedenbuurt	2520	20	30	V			Staatsliedenbuurt	2643
	Van Galenbuurt	866	21	26	V			Van Galenbuurt	947
	Van Lennepbuurt	1996	30	44	V			Van Lennepbuurt	1892
	Vondelparkbuurt	159	Te weinig respondenten	16	KW	In Wia zijn Helmersbuurt en Vondelparkbuurt samengevoegd		Vondelparkbuurt	189
	Westindische Buurt	1337	12	36	G			Westindische Buurt	1265
Totaal West		**25086**					**Totaal West**		**24997**

2023 Stadsdeel	wijk	*Gemelde nachten	percentage huishoudens in een wijk met 'een beetje' of 'veel' overlast	percentage gemelde nachten t.o.v. woningvoorraad in de wijk	e draagkracht *OD - Onder druk* *KW - Kwetsbaar* *V - Voldoende*	Opmerkingen	2024 Stadsdeel	Wijk	*Gemelde nachten
Zuid	Apollobuurt	419	12	11	V		**Zuid**	Apollobuurt	195
	Buitenveldert-Oost	110	12	2	G			Buitenveldert-Oost	88
	Buitenveldert-West	222	12	3	V			Buitenveldert-West	340
	Hoofddorppleinbuurt	1332	18	20	V			Hoofddorppleinbuurt	1591
	IJselbuurt	495	10	16	V			IJselbuurt	350
	Museumkwartier	1011	21	14	V			Museumkwartier	1111
	Nieuwe Pijp	3117	30	37	KW			Nieuwe Pijp	2946
	Oude Pijp	3517	36	36	KW			Oude Pijp	3347
	Prinses Irenebuurt e.o.	99	Te weinig respondenten	13	G	In Wia zijn Prinses Irenebuurt e.o. en Zuidas samengevoegd		Prinses Irenebuurt e.o.	77
	Rijnbuurt	867	17	16	G			Rijnbuurt	731
	Scheldebuurt	1409	15	17	V			Scheldebuurt	1474
	Schinkelbuurt	565	14	23	G			Schinkelbuurt	562
	Stadionbuurt	567	12	8	V			Stadionbuurt	633
	Willemspark	448	13	15	G			Willemspark	405
	Zuid Pijp	955	14	20	G			Zuid Pijp	913
	Zuidas	29	Te weinig respondenten	1	V	In Wia zijn Prinses Irenebuurt e.o. en Zuidas samengevoegd		Zuidas	42
Totaal Zuid		**15162**					**Totaal Zuid**		**14805**
Zuidoost	Amstel III/Bullewijk	0	7	0	geen gegevens		**Zuidoost**	Amstel III/Bullewijk	**0**
	Amsterdamse Poort e.o.	48	14	1	V			Amsterdamse Poort e.o.	51
	Bijlmermuseum	41	12	1	V			Bijlmermuseum	32
	Ganzenhoef e.o.	22	12	1	V			Ganzenhoef e.o.	7
	Geerdinkhof/Kantershof	176	14	5	V			Geerdinkhof/Kantershof	123
	Gein	118	12	2	V			Gein	139
	H-buurt	54	12	1	V			H-buurt	50
	Holendrecht	87	11	2	V			Holendrecht	120
	K-buurt	70	12	2	V			K-buurt	107
	Nellestein	19	12	1	V			Nellestein	34
	Reigersbos	75	10	2	V			Reigersbos	31
	Venserpolder	188	22	4	V			Venserpolder	233
Totaal Zuidoost		**898**					**Totaal Zuidoost**		**927**
Totaal gehele stad		**71723**					**Totaal gehele stad**		**72541**

Toelichting

WIA:	Toeristische draagkracht:		Bronnen:
* Voor het Wonen in Amsterdam (WIA) onderzoek worden sommige wijken samengevoegd. Dat wordt gedaan om ervoor te zorgen Dat er een representatieve steekproef getrokken kan worden. * In de wijken waar te weinig respons is (<20 personen) kunnen we geen uitspraken kunnen doen op wijkniveau.	Classificaties toeristische draagkracht:		*Registratiesysteem Toeristische Verhuur
	Onder druk	Zeer hoge toeristische druk, ongunstige leefbaarheid	**Wonen in Amsterdam Onderzoek (2023)
	Kwetsbaar	Hoog/ zeer hoge toeristische druk, matige leefbaarheid	***Dashboard Onderzoek & Statistiek. Uitgedraaid op 16-01-2025
	Voldoende	Hoog/ zeer hoge toeristische druk, gunstige leefbaarheid of Gemiddelde / Lage toeristische druk, ongunstige leefbaarheid	****Toeristische draagkracht van wijken (2023)
	Goed	Lage toeristische druk, gunstige leefbaarheid	