

Vereniging Amsterdam Gastvrij
Westerstraat 69A
1015 LW Amsterdam



9-2-2026

College van B&W
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Betreft: Zienswijze op het Ontwerp-aanwijzingsbesluit 15-nachtencriterium
vakantieverhuur 2026

Geachte leden van het college,

Namens de Vereniging Amsterdam Gastvrij maken wij gebruik van de gelegenheid om onze zienswijze in te dienen over het voorgenomen besluit om het maximumaantal nachten voor vakantieverhuur in specifieke wijken te halveren van 30 naar 15 nachten per jaar.

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

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.

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.

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.

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).

5. Conclusie en Verzoek

De Vereniging Amsterdam Gastvrij verzoekt het college om:

1. Het ontwerpbesluit tot halvering van het aantal nachten in te trekken.
2. Het beleid pas te herzien nadat de effecten van de EU-datadelingsverordening en de voorstellen van de Europese Commissie zijn geëvalueerd.
3. De recente conclusies van de Advocaat-Generaal van het Europese Hof van Justitie te evalueren alvorens tot verdere inperkingen van de rechten van vakantieverhuurders over te gaan.

Hoogachtend,

Maarten Bruinsma Voorzitter Vereniging Amsterdam Gastvrij