Vereniging Amsterdam Gastvrij
Westerstraat 69A
1015 LW Amsterdam

9-11-2026

College van B&W
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Betreft: zienswijze op het ontwerp-aanwijzingsbesluit 15-nachtencriterium vakantieverhuur Amsterdam 2027 voor de wijk Helmersbuurt

Geachte leden van het college,

Hierbij geeft Amsterdam Gastvrij een zienswijze op het ontwerp-aanwijzingsbesluit waarmee de Helmersbuurt per 1 januari 2027 wordt aangewezen als wijk waar vakantieverhuur is beperkt tot 15 nachten per jaar. De Helmersbuurt komt alleen in aanmerking omdat de overlast niet voor de wijk zelf is bepaald, maar voor de Helmersbuurt en de Vondelparkbuurt samen. We richten ons daarom op wat nieuw is aan dit besluit. Onze zienswijzen van 19 juni 2025 en 9 februari 2026 over de escalatieladder zelf en het eerdere aanwijzingsbesluit blijven van kracht en herhalen we hier niet.

## 1. Overlastcriterium voor twee wijken samen

De 33% overlast waarmee de Helmersbuurt de grens van 30% haalt, geldt niet voor de Helmersbuurt maar voor "EU Helmersbuurt/EV Vondelparkbuurt" samen (tabel 1 en bijlage 2). Voor de Helmersbuurt zelf noemt het besluit geen percentage. Het college schrijft in de raadsinformatiebrief van 22 september 2026 dat de cijfers zijn samengevoegd omdat ze *"los van elkaar te klein zijn om conclusies over de hele wijk te kunnen trekken"*, en de toelichting bij bijlage 2 zegt dat de resultaten van de wijken los van elkaar *"als minder betrouwbaar worden beschouwd"*. Toch dient dit cijfer als grondslag voor een verbod dat alleen in de Helmersbuurt gaat gelden.

Om dit mogelijk te maken is het eerste criterium uitgebreid met de woorden *"of een wijk deel uitmaakt van voor onderzoeksdoeleinden samengevoegde wijken waar dit percentage 30% of meer is"*. Deze uitbreiding was geen onderdeel van de onderliggende Beleidsregel escalatieladder vakantieverhuur en staat ook niet in het eerste aanwijzingsbesluit van 2026. Het college zegt zelf in de adviesaanvraag aan het

dagelijks bestuur van stadsdeel West (22 september 2026) dat de escalatieladder *"onvoldoende uitgewerkt"* was over samengevoegde wijken, en dat een wijk dan alleen in aanmerking komt *"als de wijk waar het mee is samengevoegd, ook aan alle criteria voldoet"*. Dat is hier niet het geval, want de Vondelparkbuurt voldoet niet aan alle criteria. Onder de vastgestelde beleidsregel kwam de Helmersbuurt dus niet in aanmerking. Het college past het criterium daarom aan, in een passage die het *"terzijde ter kennisgeving"* noemt en als *"verduidelijking"* aanduidt.

De samenvoeging past ook niet bij de systematiek van het besluit zelf:

- Artikel 1, lid 2 verstaat onder wijk "de wijk volgens de stedelijke gebiedsindeling". Daarin zijn de Helmersbuurt (EU) en de Vondelparkbuurt (EV) twee wijken. Een gebied van twee wijken is geen wijk in de zin van het besluit.
- De Vondelparkbuurt haalt het overlastcriterium (33%) en het nachtencriterium (21 gemelde nachten per 100 woningen, grens 16), maar niet de draagkracht ("voldoende"), en wordt dus niet aangewezen. Dezelfde 33% telt zo mee voor de ene wijk en niet voor de andere.
- Het college wil de maatregel versoepelen "bij twee opeenvolgende positieve evaluatieonderzoeken". Wordt de Helmersbuurt dan weer samen met de Vondelparkbuurt gemeten, dan hangt het einde van de maatregel af van resultaten in een wijk waar de maatregel niet geldt.

Het cijfer ligt bovendien maar drie procentpunt boven de grens. Bij een geschat aantal van 150 respondenten bedraagt de foutenmarge ongeveer 7,5 procentpunt, zodat het werkelijke percentage ook onder de 30% kan liggen.

## 2. Wijziging van de toetsingsmaatstaf

De nieuwe formulering is geen neutrale verduidelijking. Onder de vastgestelde beleidsregel kwam de Helmersbuurt volgens het college zelf niet in aanmerking (zie hoofdstuk 1). Van alle samengevoegde gebieden in bijlage 2 is Helmersbuurt/Vondelparkbuurt bovendien het enige gebied waarvoor de toevoeging uitmaakt. Alle andere liggen onder 30%.

De samenvoeging zelf is volgens het college een gevolg van de steekproefopzet van het WiA. De aanpassing van het criterium is dat niet: die is een keuze van het college. Opmerkelijk is dat aan die aanpassing het advies van de stadsdeelcommissie voorafging. Die adviseerde op 2 juli 2026 heel Oud-West aan te wijzen als gebied met maximaal 15 nachten, omdat daar volgens de commissie aan alle drie de criteria werd voldaan ("ervaren overlast gemiddeld 30,5%"). Het college schrijft in de adviesaanvraag aan stadsdeel West dat dit "op basis van de escalatieladder niet mogelijk" is. Het eerste aanwijzingsbesluit (maart 2026) kende de uitgebreide maatstaf niet. Het ontwerpbesluit van 22 september 2026 kent haar wel, waardoor de Helmersbuurt in aanmerking komt. Dat roept de vraag op of de maatstaf is aangepast

om aan de wens van de stadsdeelcommissie tegemoet te komen. Het college moet motiveren wanneer, op wiens initiatief en om welke reden het criterium is gewijzigd.

Daarnaast is de uitbreiding onvoldoende voorspelbaar. Het college presenteert de escalatieladder als een middel om *"op een transparante wijze duidelijk te maken welke toekomstige maatregelen er zijn en wanneer deze genomen kunnen worden"*. Welke wijken worden samengevoegd, bepaalt de onderzoeker per onderzoek, niet het college en niet de beleidsregel. Artikel 10 van de Dienstenrichtlijn eist dat de criteria voor een vergunningstelsel duidelijk, objectief en vooraf bekend zijn (HvJ EU 22 september 2020, Cali Apartments, C-724/18 en C-727/18). Een samenvoeging die per onderzoek wordt bepaald, voldoet daar naar ons oordeel niet aan. Bovendien wijzigt het college de toetsingsmaatstaf in het aanwijzingsbesluit zelf, en motiveert het ontwerpbesluit die wijziging niet. Naar ons oordeel vereist een wijziging van de toetsingsmaatstaf van een beleidsregel een eigen, bekendgemaakt besluit.

## 3. Draagkracht: gedeelde en ontbrekende waarden

Ook het tweede criterium (draagkracht "kwetsbaar" of "onder druk") is voor de Helmersbuurt niet onafhankelijk van de samenvoeging. In het draagkrachtrapport 2025 (O&S) hebben de Helmersbuurt en de Vondelparkbuurt vijf van de zeven leefbaarheidsindicatoren met exact dezelfde waarde: onveiligheidsbeleving 91, winkelaanbod 8,7, overlast door andere mensen 7,0, overlast door vakantieverhuur 10 en overlast door vervuiling 5,7. Hetzelfde patroon zien we bij andere samengevoegde WiA-gebieden. Het rapport licht dit niet toe, maar het wijst op gezamenlijke cijfers van het gebied. Dat is niet zonder gevolg:

- Voor overlast door vakantieverhuur gebruikt het rapport 10% "veel overlast" voor beide wijken. In de eigen reeks van O&S is dat 9% voor de Helmersbuurt en 6% voor de Vondelparkbuurt. Het cijfer waarmee de leefbaarheid is beoordeeld, komt dus met geen van beide wijken overeen.
- De twee indicatoren die wél per wijk beschikbaar zijn, ontbreken voor de Vondelparkbuurt: overlast door dronken mensen (Helmersbuurt 11% in 2025) en sociale cohesie (Helmersbuurt 6,0). Volgens het rapport krijgt een ontbrekende waarde kwartiel 2,5 als "proxy voor een gemiddelde score". De Vondelparkbuurt wordt daarmee beoordeeld op vijf gemeten indicatoren en twee ingevulde, de Helmersbuurt op zeven gemeten.

Toch komen de twee wijken in verschillende klassen terecht: de Helmersbuurt "matig" en "kwetsbaar", de Vondelparkbuurt "gunstig" en "voldoende". In de raadsinformatiebrief schrijft het college dat beide wijken "apart hun eigen waarden" hebben voor de toeristische draagkracht. Dat geldt slechts ten dele, omdat de leefbaarheid, die de klasse bepaalt, grotendeels op dezelfde cijfers rust. Of de leefbaarheidsscore van de Helmersbuurt (16) klopt, is bovendien niet na te gaan, omdat het rapport de kwartielgrenzen en kwartielscores per indicator niet publiceert.

Het college hanteert bovendien voor de twee criteria een verschillende eenheid. Bij het overlastcriterium telt het cijfer van beide wijken samen, bij de draagkracht de klasse van de Helmersbuurt alleen. Als de twee wijken één gebied zouden zijn, voldoet dat gebied aan het overlastcriterium (33%) en aan het nachtencriterium (naar onze schatting ruim 40 gemelde nachten per 100 woningen). Voor de draagkracht is de uitkomst onbekend.

Het rapport spreekt zichzelf bovendien tegen. Bijlage 1 kent de Vondelparkbuurt in 2023 de klasse "hoge druk, matige leefbaarheid" toe en in 2025 "hoge druk, gunstige leefbaarheid", terwijl de tekst haar "net als in 2023" in het gunstige kwadrant plaatst. Tabel 1 in de adviesaanvraag aan stadsdeel West bevestigt de wisseling: "V/KW" in 2023 en "KW/V" in 2025. Dat twee wijken met vrijwel dezelfde invoer zo van klasse verspringen, maakt de klasse ongeschikt als harde grens voor een inperking.

## 4. Onvoldoende onderbouwing van de aanwijzing

Het besluit motiveert de aanwijzing alleen met de uitkomst van de toets in tabel 1. Een beoordeling van de situatie in de wijk zelf ontbreekt: geen eigen overlastpercentage, geen analyse van de bron van de overlast, geen verwachting van het effect en geen afweging van minder ingrijpende middelen. De Afdeling bestuursrechtspraak eiste dat onderzoek in de uitspraak over de verbodswijken (ECLI:NL:RVS:2023:2076) juist wel. Het college schrijft zelf dat "de ervaren overlast niet per se het grootst [is] in de wijken waar ook de meeste vakantieverhuur plaatsvindt".

Het derde criterium (47 gemelde nachten per 100 woningen tegen een grens van 16) meet hoeveel er wordt verhuurd en niet of dit tot overlast leidt. In het WiA van april 2021, toen toerisme en vakantieverhuur sterk waren teruggevallen, nam het aandeel inwoners van de Helmersbuurt dat in de eigen reeks van O&S “veel overlast” van vakantieverhuur ervaart niet af (7% in 2019, 11% in 2021). In 2023, toen het toerisme was hersteld, was dat 5% en in 2025 9%. Deze schommelingen vallen naar onze schatting binnen de statistische foutenmarge. De ervaren overlast volgt de omvang van de verhuur dus niet zichtbaar.

In Burgwallen-Oude Zijde, waar het aantal verhuurde nachten ver onder het stedelijk gemiddelde ligt, verklaart O&S de hoge overlastcijfers uit de plaatsen waar toeristen zich tijdens hun verblijf bewegen. Voor de Helmersbuurt, met het Vondelpark en de hotels van de Vondelparkbuurt ernaast, ligt dezelfde verklaring voor de hand.

Het eerste criterium rust bovendien op subjectieve enquêteresultaten. Het WiA meet of inwoners overlast ervaren, niet of vakantieverhuur die overlast veroorzaakt. Per wijk zijn de aantallen respondenten klein. Bij een geschat aantal van 150 respondenten bedraagt de foutenmarge bij percentages tussen 5 en 10% ongeveer 3,5 tot 5 procentpunt, en bij het cijfer van 33% ongeveer 7,5 procentpunt. Verschillen van enkele procentpunten, zoals tussen de jaren hierboven of tussen 33% en de grens van 30%, zijn daardoor nauwelijks statistisch significant te noemen. Een dergelijk cijfer is

geen objectieve grondslag voor een verbod. Het Hof van Justitie noemt een studie of andere objectieve analyse een sterke aanwijzing dat een beperking nodig is (HvJ EU 22 oktober 2026, Smartflats, C-813/24, punt 93, over het effect op de woningmarkt). Het college onderbouwt de aanwijzing echter met een enquête naar ervaren overlast, die niet vaststelt dat vakantieverhuur de overlast veroorzaakt.

Vakantieverhuur is bovendien een klein deel van de overnachtingen in het gebied. Onze schatting op basis van de gemelde nachten (3,5 gasten per nacht) en het aantal hotelbedden (750 in de Helmersbuurt, 3.602 in de Vondelparkbuurt) bij een bedbezetting van 70%:

| Gebied | Gemelde nachten 2025 | Gastnachten vakantieverhuur | Hotelbedden | Hoteloverna chtingen | Aandeel vakantieverhuur |
|---|---|---|---|---|---|
| Helmersbuurt | ca. 2.135 | ca. 7.500 | 750 | ca. 192.000 | ca. 4% (3,3–4,4%) |
| Samengevoegd gebied | ca. 2.350 | ca. 8.200 | 4.352 | ca. 1.112.000 | ca. 0,7% (0,6–0,9%) |

De aandelen tussen haakjes gelden bij een bedbezetting van 80% respectievelijk 60%. De gemelde nachten zijn berekend uit de percentages per 100 woningen in tabel 1 en een woningvoorraad van circa 4.540 (Helmersbuurt) en circa 1.000 (Vondelparkbuurt), afgeleid uit de RTV-cijfers van 2023.

## 5. Conclusie en verzoeken

De Helmersbuurt komt alleen in aanmerking doordat het college de toetsingsmaatstaf heeft aangepast en het overlastcriterium toetst op een cijfer van twee samengevoegde wijken, dat volgens het college zelf minder betrouwbaar is. Ook de draagkrachtklasse rust op gedeelde en ontbrekende waarden, en een wijkspecifieke motivering ontbreekt, ook over de noodzaak van een strengere maatregel. Wij verzoeken het college daarom de Helmersbuurt niet aan te wijzen.

Hoogachtend,

Maarten Bruinsma
Voorzitter Vereniging Amsterdam Gastvrij
bestuur@amsterdamgastvrij.nl