Wonen in Amsterdam

Huren, kopen en bouwen



Veranderingen Amsterdam blijft een populaire stad. Het aantal inwoners groeide vorig jaar met 12.441. Dat is boven de gemiddelde groei, sinds 2009, van 11.000 per jaar. De verwachting is dat het aantal Amsterdammers de komende jaren gestaag verder groeit. De stad groeit mee, en dat moet in goede banen worden geleid. Dat doet Amsterdam onder andere door woonfraude steeds gerichter te bestrijden en nieuwbouw voor alle inkomensgroepen toegankelijk te houden. Of u nu huurt of een koopwoning heeft, u krijgt met veranderingen te maken: WOZ-waarde voor huurders en eeuwigdurende erfpacht voor koopwoningen.

De jongste verwachting is dat de stad in 2025 een thuis is voor maar liefst 906.000 inwoners. Dat zijn er honderdzend meer dan de vorige voorspelling. De snellere groei komt door de hogere verwachting voor buitenlandse migratie en omdat er meer woningen worden gebouwd dan eerder is gepland.

Iedereen moet in Amsterdam kunnen wonen. In de stad moeten daarom genoeg verschillende woningen zijn: (sociale) huur-, koop- en zelfbouwwoningen. Die variatie zorgt ervoor dat u, wanneer u bijvoorbeeld meer gaat verdienen, kunt doorstromen naar een woning die past bij uw persoonlijke situatie. In Amsterdam is de vraag naar middeldure huurwoningen groot. Dit zijn woningen met een huurprijs tussen de € 710,68 en € 971,- per maand. Omdat er op dit moment onvoldoende middeldure huurwoningen zijn hebben veel Amsterdammer moeite met het vinden van een geschikte, betaalbare woning. De doorstroom uit bijvoorbeeld sociale huurwoningen blijft hierdoor achter. Omdat Amsterdam toegankelijk moet zijn voor iedereen gaat het college tot en met 2019 de bouw van in totaal 3.700 middeldure huurwoningen stimuleren.

Oneerlijk en gevaarlijk

Als iemand illegaal een woning huurt, betekent dit dat Amsterdammers die volgens de regels op een huurwoning wachten, langer zonder woning blijven. Ook is woonfraude gevaarlijk. Een woning kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor criminele activiteiten of als illegaal hotel of pension. Ze voldoen dan vaak niet aan de brandveiligheidseisen. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden.

Vorig jaar zijn in Amsterdam maar liefst 167 illegale hotels gesloten. Dat is om de dag één. Ook werden meer dan 1.200 woningen vrijgemaakt van woonfraude. Vanaf april dit jaar wordt een nieuwe, digitale methode ingezet om illegale hotels en woonfraude op te sporen. Door deze stap te zetten kan de gemeente proactiever handhaven en zorgen dat de woningen in Amsterdam worden bewoond door wie daar hoort te wonen. Amsterdammers met een vermoeden van woonfraude kunnen dit melden bij meldpunt Zoeklicht. Meer informatie over dit meldpunt vindt u op **www.amsterdam.nl/zoeklicht**.

Scrapen

Met de nieuwe methode, Scrapen, wordt digitaal achterhaald welke adressen in de stad structureel illegaal worden verhuurd of niet aan de regels voor vakantieverhuur voldoen. Bij Scrapen wordt de inhoud van databases, in dit geval boekingssites en websites waarop u zelf uw woning



kunt aanbieden voor vakantieverhuur, automatisch verzameld. Dit maakt het mogelijk om gericht te zoeken naar eigenaren die niet zelf in hun woning wonen of die meerdere woningen tegelijkertijd verhuren aan toeristen. Maar ook naar eigenaren die hun woning langer dan zestig dagen verhuren of aan meer dan vier personen tegelijkertijd.

WOZ-waarde voor huurders

Per 1 oktober 2015 is het woningwaarderingsstelsel (puntensysteem) gewijzigd. De WOZ-waarde is voortaan van invloed op de maximaal redelijke huurprijs van woningen die onder het puntenstelsel vallen. Dit zijn woningen in de sociale/gereguleerde sector. Het nieuwe puntensysteem kan - alléén bij nieuwe huurcontracten - leiden tot een huurverhoging. Voor veel huurders van corporatiewoningen geldt dat zij minder dan de maximale huurprijs betalen. Corporaties houden zo de huur voor Amsterdammers met een laag inkomen betaalbaar. Voor deze huurders geldt dat een wijziging weinig gevolgen heeft voor de huurprijs.
Voor informatie over de WOZ-waarde en huurprijzen kunt u terecht op **www.huurders.info/woz**. Daar vindt u ook de adressen van de Wijksteunpunten Wonen. Hier kunt u meer informatie krijgen over de eventuele gevolgen voor uw huurprijs.

Eeuwigdurende erfpacht koopwoningen

Ook voor Amsterdammers met een koopwoning of bedrijfspand op erfpachtgrond staan veranderingen op stapel. Amsterdam wil eeuwigdurende erfpacht invoeren. Erfpachters krijgen hiermee meer zekerheid over hun erfpachtkosten. De canon, het bedrag dat u betaalt voor het gebruik van de grond, wordt voor eeuwig vastgesteld. Nu wordt de canon nog elke vijftig jaar herzien. Deze zomer worden de eerste nieuwe, eeuwigdurende erfpachten uitgegeven. Dit gebeurt straks eerst voor Amsterdammers die een nieuwbouwhuis kopen of zelfbouwer worden. Voor bestaande erfpachters komt een overstapregeling.

Inspraak

De invoering van eeuwigdurende erfpacht zit sinds 22 februari in de inspraakfase. U kunt nog tot 4 april uw mening over dit onderwerp geven. Het inspraakdocument kunt u downloaden op **www.amsterdam.nl/erfpacht**. Daar vindt u ook de meest actuele informatie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. U kunt het inspraakdocument ook inzien bij de Stadsloketten. Inspreken kan op de volgende manieren:

- Online via **www.amsterdam.nl/erfpacht**
- Per post: Gemeente Amsterdam o.v.v. Inspraak eeuwigdurende erfpacht, Antwoordnummer 50999, 1000 RA Amsterdam
- Per mail: erfpacht@amsterdam.nl o.v.v. Inspraak eeuwigdurende erfpacht

Alle informatie over wonen in Amsterdam vindt u op **www.amsterdam.nl/wonen**

Iedereen moet in Amsterdam kunnen wonen

