Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Beantwoording schriftelijke vragen

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	3 juni 2021
Portefeuille(s)	Bouwen en Wonen
Portefeuillehouder(s):	Laurens Ivens
Behandeld door	Directie Wonen, bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen van lid Kuipers inzake woningsplitsing
Nummer	156

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 28 april 2021 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam schriftelijke vragen ontvangen van lid Kuipers van de ChristenUnie inzake woningsplitsing. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan.

Toelichting door vragensteller
De fractie van de ChristenUnie krijgt signalen dat het nieuwe beleid met quota voor woningdelen ervoor zorgt dat verhuurders in plaats van opdelen in onzelfstandige woonruimten, hun woningen splitsen in zelfstandige woonruimten. De fractie van de ChristenUnie wil dat we dit mogelijke bijeffect van het beleid goed in beeld hebben en wanneer nodig inperken. Het is niet wenselijk als er allerlei grotere woningen, bij uitstek geschikt voor Amsterdamse gezinnen die zich vaak genoodzaakt zien te vertrekken uit de stad vanwege een beperkt en te duur aanbod, opgesplitst worden in kleinere woningen. Zeker niet wanneer dit gebeurt vanuit het oogpunt van een verdienmodel waardoor huizenprijzen worden opgestuwd.

Gezien het vorenstaande stelt ondergetekende, namens de fractie van de ChristenUnie, op grond van artikel 84 van het Reglement van orde gemeenteraad en raadscommissies Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen:

Het college kan de gestelde vragen als volgt beantwoorden.

Toelichting bij de beantwoording
Uit de toelichting van de vraagsteller blijkt dat de vragen betrekking hebben op het verschijnsel dat bestaande woonruimte wordt verbouwd naar twee of meerdere woonruimtes. In de Huisvestingsverordening is dat gedefinieerd als 'woningvormen'. Als een eigenaar van een gebouw met meerdere woningen, deze woningen afzonderlijk wil verkopen, moet het recht op het gebouw (juridisch) gesplitst worden. Door splitsing in appartementsrechten krijgen de losse woningen in het pand een eigen kadastraal registratienummer. Daar waar in de vraagstelling 'splitsen' staat, is dat geïnterpreteerd als woningvormen.

1. Krijgt het college signalen dat het splitsen van woningen is toegenomen sinds het invoeren van het nieuwe beleid voor woningvorming?

Antwoord:
Vooraf: de term woningvorming in deze vraag is gelezen als kamerverhuur. Het komt ons voor dat de ChristenUnie wil weten of het college signalen krijgt dat woningvormen is toegenomen sinds het invoeren van het nieuwe kamerverhuurbeleid.

Er zijn al langere tijd signalen dat woningvormen toeneemt, ook voor de invoering van de quota voor kamerverhuur per 1 april 2020. Daarna was er een lichte verschuiving naar woningvormen. Daarom zijn de regels voor woningvormen, mede op verzoek van de stadsdelen, per 1 januari 2021 strenger gemaakt. Deze opeenvolgende beperkingen van het kamerverhuurbeleid en het beleid voor woningvormen heeft een uitwerking op het aantal aanvragen voor woningvormen in 2020 gehad. Zo liep in het eerste half jaar na de invoering van de kamerverhuurquota het gemiddeld aantal aanvragen per maand op van dertien naar 33 per maand. In de maanden voor de invoering van de beperkingen voor woningvormen zien we een toename van 32 aanvragen in oktober tot ca. 500 aanvragen in december 2020. Een dergelijke piek in aanvragen vlak voor het verstrengen van regels is gebruikelijk.
In de eerste maanden van 2021 ligt het aantal aanvragen per maand gemiddeld op negen.

2. Hoe beoordeelt het college dit mogelijke bijeffect? Tot welke mate/hoeveelheid acht het college het splitsen van woningen als niet problematisch?

Antwoord:
Het college vindt het belangrijk dat de woningvoorraad divers blijft en er grote woningen behouden blijven. Het is daarom niet de bedoeling dat er te veel kleine woningen komen ten koste van grote woningen.
Om te voorkomen dat er verdere verschuiving plaatsvindt van het verkameren van woonruimten naar het verbouwen van een woning tot kleinere woningen, zijn de regels voor

het woningvormen per 1 januari 2021 aangepast. Zo mag woningvormen bij niet-grondgebonden woningen alleen bij woningen van minimaal 100 vierkante meter groot en moeten de gevormde woningen minimaal 40 vierkante meter groot zijn. Woningen op de begane grond met minimaal twee verdiepingen moeten minimaal 200 vierkante meter groot zijn en de gevormde woningen minstens 100 vierkante meter. Kortgezegd is woningvormen niet toegestaan bij appartementen tot 100 m2 en eengezinswoningen tot 200 m2. Na deze aanscherping is een daling in het aantal vergunningaanvragen voor woningvormen waar te nemen (gemiddeld negen per maand).

3. Hoeveel woningen zijn er in de afgelopen 10 jaar gesplitst in zelfstandige woonruimten? Kan het college deze cijfers uitsplitsen per stadsdeel?

Antwoord:
Vanaf 2016 zijn er cijfers beschikbaar over het aantal verleende vergunningen voor woningvormen. De aantallen zijn weergegeven in onderstaande tabel, uitgesplitst per stadsdeel.

Aantal verleende aanvragen woningvormen								
	Centrum	**Nieuw-West**	**Noord**	**Oost**	**West**	**Zuid**	**Zuidoost**	**Totaal**
2016				1	19			**20**
2017	11				115	20	1	**147**
2018	30	1	3	2	71	13	6	**126**
2019	18	8	10		103	19	15	**173**
2020	118	57	15	61	226	193	13	**683**
2021	2			1	9	5	2	**19**
Totaal	**179**	**66**	**28**	**65**	**543**	**250**	**37**	**1168**

Tabel: aantal verleende vergunningen voor woningvormen in Amsterdam per stadsdeel vanaf 2016 tot 18 mei 2021

4. Is het college bereid om bij de evaluatie van het nieuwe woningdeelbeleid ook dit bijeffect zorgvuldig te behandelen en naar aanleiding daarvan maatregelen tegen woningsplitsing te overwegen?

Antwoord:
Het beleid voor woningvormen wordt apart geëvalueerd. De evaluatie zal, net als bij het kamerverhuurbeleid, na twee jaar plaatsvinden, waarbij het logisch is om ook naar de relatie tot het kamerverhuurbeleid te kijken. Per 1 januari 2021 zijn er, zoals genoemd bij het antwoord op vraag 2, beperkende maatregelen tegen woningvormen genomen. Een eerste

evaluatie van het beleid voor woningvormen zal moeten uitwijzen hoe deze regels uitpakken. Dan zal worden bezien of de uitkomsten van de evaluatie aanleiding geven het beleid te heroverwegen. Ondertussen houden we het aantal vergunningen voor woningvormen in de gaten. Dat aantal is in 2021 afgenomen ten opzichte van 2019 en 2020. Het lijkt er dus op dat de reeds genomen maatregel effect heeft.

5. Heeft het college inzicht in hoe groot de behoefte naar kleinere woningen is en acht het college woningsplitsing als een wenselijke vorm om in die vraag te voorzien?

Antwoord:
In Amsterdam is er vraag naar elk type woning. Het belangrijkste verhuismotief is dat men groter wil wonen. De behoefte aan woningen kleiner dan 40 vierkante meter speelt gemiddeld voor Amsterdammers een geringe rol (5% in 2019). De woningwens verschilt per leeftijdscategorie. Vooral de jongste huishoudensgroep komt in de kleine woningen terecht. Van recent verhuisde huishoudens in 2019 (Wonen in Amsterdam) in de leeftijd 18-24 jaar kwam 54% in een woning terecht van minder dan 40 vierkante meter. Bij de leeftijdsgroep hierboven, 25-34 jaar, is dat maar 18%. Maar ook de leeftijdsgroep 25-34 jaar wil meer. Van deze leeftijdsgroep toonde 45% belangstelling voor een woning van meer dan 80 m^2, bij recente bewoners bleek dat bij slechts 22 % gelukt te zijn.
Ondanks dat kleine woningen vooral functioneel zijn voor jonge huishoudens in de startfase en dat na die startfase de ambities als snel voorbij de kleine woningen reiken, is het wel van belang dat er voldoende van deze 'startwoningen' zijn. Voor een deel worden ze gecreëerd door ze te bouwen, voor een ander deel wordt via woningvormen aan de vraag voldaan.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Laurens Ivens
Wethouder Bouwen en Wonen