Gemeente Amsterdam

Vraag 5.17 Koopwoningen ouderen splitsen

Hebben we zicht op hoeveel koopwoningen van ouderen mogelijk in aanmerking komen voor splitsen?

Antwoord (max. 1 A4)

Woningen in bezit van ouderen
Het is beperkt inzichtelijk hoeveel woningen die mogelijk gevormd (bouwkundig gesplitst) kunnen worden in het bezit zijn van ouderen:

- Er zijn 13.190 koopwoningen van meer dan 100m2 waar ten minste één persoon van 65+ woont en eigenaar is (peildatum 1-1-2025);
- Daarvan zijn er circa 1.500 groter dan 200m2 en laaggelegen (onduidelijk hoe veel woonlagen).

Winstwaarschuwing bij de data is dat het een grove filtering is. Er kunnen ook koopwoningen zijn de gedeeltelijk in bezit zijn van ouderen, of woningen zijn die niet geschikt zijn voor woningvormen. De cijfers zijn daarmee nadrukkelijk indicatief.

Er zijn in heel Amsterdam 81.401 woningen met een oppervlakte tussen de 100-200 m² en 8.115 woningen met een oppervlakte van meer dan 200 m².

Beleid woningvorming
Onderstaand gaan we in op het huidige beleid over woningvorming en de woningvoorraad. Om woningvormen meer te stimuleren en mogelijk te maken, zijn de oppervlakte-eisen de knop om aan te draaien. Door deze te versoepelen, kunnen in potentie meer woningen gevormd worden. Het is een politieke keuze om deze eisen al dan niet aan te passen.

Woningvorming (bouwkundig splitsen) is in Amsterdam onder voorwaarden toegestaan. Een laaggelegen woning (toegang vanaf de straat en minstens 2 woonlagen) moet ten minste 200 m2 zijn om te mogen vormen. De woningen die ontstaan moeten gemiddeld 100 m² zijn. Niet-laaggelegen woningen moeten 100 m² zijn om te mogen vormen. De woningen die ontstaan moeten gemiddeld 40 m² zijn. Zowel bij laaggelegen als niet-laaggelen woningen geldt dat de woonruimte die ontstaat niet kleiner mag zijn dan 40 m² in stadsdelen Centrum, Oost en Zuidoost, en niet kleiner dan 18 m² in de stadsdelen Nieuw-West, Noord, West en Zuid. De grotere oppervlakte voor Centrum, Oost en Zuidoost is omdat in deze stadsdelen als bovengemiddeld veel kleine woningen zijn. Uitgebreidere informatie staat hier: Vergunning voor woningvorming aanvragen | Gemeente Amsterdam.

Woningvoorraad: oppervlaktes met peildatum 1-1-2025
De totale Amsterdamse woningvoorraad omvatte op 1 januari 2025 486.767 woningen. Het overgrote deel hiervan (396.545 woningen) heeft een oppervlakte van minder dan 100 m². Deze woningen kunnen onder de huidige regelgeving niet gevormd worden.

Er zijn 81.401 woningen met een oppervlakte tussen de 100-200 m² en 8.115 woningen met een oppervlakte van meer dan 200 m². De woningen groter dan 100 m² en groter dan 200 m² zijn de woningen die in potentie gevormd kunnen worden onder de huidige regels. De cijfers over oppervlakte van de woningvoorraad maken echter geen onderscheid in of een woning laaggelegen of niet-laaggelegen is. Verondersteld kan worden dat het overgrote deel van deze woningen niet-laaggelegen is. Cijfers van het CBS laten zien dat de Amsterdamse woningvoorraad vooral uit 'meergezinswoningen' (woningen in een flat of appartementencomplex) bestaat: 426.176 woningen vallen onder die definitie.



Financiële en personele gevolgen

Er zijn geen financiële of personele gevolgen.