Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Beantwoording schriftelijke vragen

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	
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. Hieronder 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:

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 beleid voor het omzetten van woningen naar onzelfstandige woonruimtes ten behoeve van kamerverhuur.
Per 1 april 2020 zijn de regels voor het omzetten van woonruimte (verkameren) in de Huisvestingsverordening gewijzigd en strenger geworden. Er zijn quoata per wijk en per pand. Het quotum op wijkniveau is gebaseerd op vijf procent van het totaal aantal woningen in een wijk met een oppervlakte van minimaal 60 vierkante meter. Per pand geldt een quotum van 25%.
Er zijn al langere tijd signalen dat woningvormen toeneemt, ook voordat de quota voor kamerverhuur zijn ingesteld. Om te voorkomen dat er een 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 alleen bij woningen van minimaal 100 vierkante meter groot en moeten de vormde woningen minimaal 40 vierkante meter groot zijn. Woningen op de begane grond met minimaal 2 verdiepingen moeten minimaal 200 vierkante meter groot zijn en de gevormde woningen minstens 100 vierkante meter. Met deze aanscherpingen worden grote woningen beschermd.

Met opmerkingen [redacted]: Uit cijferoverzicht van [redacted] blijkt een stijging van 2017 naar 2018 van 47 naar 66. 2019 heeft twee kolommen, en ik weet niet hoe dat te interpreteren. Waarschijnlijk zet de stijging door. Hier relevant om cijfers van 2020 te kunnen noemen

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

Antwoord:
Het is 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. Zoals bij het antwoord bij vraag 1 is aangegeven, zijn de mogelijkheden voor woningvormen recent ingeperkt. Het is afwachten wat de invloed is van deze regels op het aantal vergunningen voor woningvormen.

Met opmerkingen [redacted]: Hier ook essentiel om cijfers van 2020 te geven. De aantallen komen mij voor als gering in verhouding tot de hele woningvoorraad in Amsterdam. Dus ondanks de toename lijkt het geen gevaar voor de woningvoorraad te zijn. Daarom mi nodig om hier (betrouwbare) aantallen te noemen, en dus te wachten op cijfers VTH.

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

Antwoord:
We zijn bezig de cijfers te verzamelen. Zorgvuldige beantwoording van dit verzoek vraagt meer tijd dan de behandeltermijn van vier weken voor schriftelijke vragen. Het college zal deze vraag daarom op een later moment beantwoorden.

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:
Bij de evaluatie van het beleid voor kamerverhuur wordt mede onderzocht of de quota voor kamerverhuur ook effect hebben op woningvormen. Daarnaast wordt het beleid voor woningvormen apart geëvalueerd. Afgelopen januari zijn er beperkende maatregelen tegen woningvormen genomen. De eerste evaluatie zal moeten uitwijzen hoe deze regels uitpakken. Het is te vroeg om al na te denken over verdere aanscherping.

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 rijken, 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