



Aan wethouder Volkshuisvesting, mw Z. Pels,
haar vervanger de heer D. de Jager,
Amstel 1, Amsterdam

c.c. de leden van de raadscommissie Woningbouw en Volkshuisvesting

Betreft: Het aantal woningen vermindert in de Vondel/Helmertsbuurt na 1 juli door een combinatie van regels.

Amsterdam, 5 juni 2024

Geachte mevrouw Pels,

Vorig jaar op 24 mei heeft u, met instemming van de hele commissie WV, het initiatief van Stadsdorp Vondel/Helmerts steun toegezegd om onze buurt levensloopbestendig te maken. We krijgen nu ambtelijke ondersteuning, waarmee we enorm blij zijn. We zijn voortvarend verder gegaan, we hebben met alle organisaties in de buurt onder de titel “de paraplu” een goede eerste bijeenkomst gehad, we houden wooncafé’s en meer.

Tijdens die bijeenkomst van de commissie WV hebben wij al gezegd dat we terug zouden komen, als we situaties tegenkomen die het levensloopbestendig maken van de buurt wat betreft wonen en zorg belemmeren en die wij niet zelf kunnen oplossen. Dit is de eerste keer dat we u benaderen, en het gaat over het aantal woningen dat in onze buurt de facto verdwijnt of niet ontstaat:

Eigenaren/bewoners die hun te grote woning willen delen, vinden teveel obstakels op hun pad, waardoor woonruimte verdwijnt of niet ontstaat vanaf 1 juli 2024.

1. De huidige situatie

- Landelijk en in Amsterdam wordt gesteld, dat het wenselijk is dat er woningen beschikbaar komen doordat ouderen kleiner gaan wonen. Bekend is, dat die ouderen in hun eigen buurt willen blijven.
- Oudere eigenaren die in een te grote woning wonen (vaak doordat de kinderen al lang het huis uit zijn), verhuren nu vaak een gedeelte, dat ze hebben verbouwd tot zelfstandige onvrije woonruimte of onzelfstandige woonruimte met eigen voorzieningen. Steeds meer ouderen in onze buurt zouden overwegen om dat te doen. Dit valt onder inwoning of hospitaverhuur, omdat sprake is van één adres en één energiesysteem en één trappenhuis. Het pand is niet gesplitst. Omdat de huurders in de woning van de eigenaar wonen, verhuurt men meestal met tijdelijke contracten. Immers als je niet (meer) met elkaar kunt opschieten, of je moet de woning verkopen, dan wil je als eigenaar de huurder kunnen opzeggen of (beperkt) wachten tot de tijdelijke huur eindigt.

2. Welke combinatie van wet- en regelgeving vermindert het aantal woningen of voorkomt een toename van het aantal woningen?

- Met ingang van 1 juli is het door landelijke wetgeving niet meer mogelijk om tijdelijk te verhuren. Omdat eigenaren/bewoners het risico dat we hierboven noemden, willen vermijden, komt de nu nog verhuurde woonruimte vanaf die tijd leeg te staan. Dit wordt niet geregistreerd en formeel verandert er niets, maar de facto verdwijnt er dus (on)zelfstandige onvrije woonruimte.
- Iemand bij je laten inwonen wordt door de gemeente Amsterdam beperkt tot 1 extra persoon (of 1 echtpaar al dan niet met gezin) per woning. Inwoning betekent: iemand schrijft zich in op jouw adres en woont tegen betaling in een deel van je huis, maar heeft geen zelfstandige vrije woning. Een deel van de voorzieningen is in gemeenschappelijk gebied (wordt gedeeld, bijv een badkamer op de gang) In beleidsjargon heet dat hospitaerverhuur, Als het gratis is, heet het inwoning. Wil je meer dan 1 persoon (of gezin) zo laten wonen, dan moet een omzettingsvergunning worden aangevraagd. Dit lijkt een ontmoedigingsbeleid, ook voor mooie zelfstandige woningen van meer dan 40 m2.
- Er zijn oudere bewoners, die gezien de nieuwe wetgeving wel willen splitsen en een deel van hun huis verkopen. Splitsen is echter heel moeilijk en erg duur en vergt veel verbouwen. De eisen zijn hoog, vanaf moment van toekennen van de aanvraag tot realisatie van de splitsing mag maar 1 of 2 jaar verstrijken. (bij overmacht is verlenging mogelijk, maar daar kun je niet mee plannen). Oudere eigenaren hebben vaak niet de liquide middelen voor zo'n dure verbouwing (hun geld zit in de stenen) en bovendien zien ze op tegen zo'n grote verbouwing waardoor maandenlang het wonen onaangenaam of onmogelijk is.
- Wij hebben als werkgroep de mogelijkheid onderzocht om kadastraal splitsen te omzeilen, door van de woning een wooncoöperatie te maken. Er vindt geen woningvorming plaats, maar wel bewoning door verschillende bewoners, elk in hun eigen zelfstandige eenheid. Nieuwe bewoners betalen een koopprijs. Navraag bij de afdeling vergunningen heeft opgeleverd, dat dit niet op juridische onmogelijkheid stuit, maar door de gemeente als onwenselijk wordt gezien. Bovendien is financiering van een of meer hypotheek een probleem. En al wordt het huis dan het eigendom van een rechtspersoon, het is onduidelijk of men met zijn allen op één adres mag wonen.

Om misverstand te voorkómen: wij vinden de bescherming van huurders een goede zaak en wij onderschrijven – en werken aan – de doelen van de AAV van Amsterdam. Ook hebben wij begrip voor het stellen van (kwaliteits)eisen bij splitsen.

3. Waarom gaat dit de gemeente Amsterdam aan?

- De bedoeling van het huisvestingsbeleid is méér - niet minder - mensen te huisvesten, in zelfstandige woonruimte van meer dan 40 m2.
- Doorstroming van ouderen in hun eigen buurt staat prominent in het beleid. Doorstroming kan ook bereikt worden door het splitsen van grote woningen. Immers de eigenaar beperkt zich tot een kleinere woning en er ontstaat een extra woning.

4. Wat vragen wij aan u, als wethouder, en aan de gemeenteraad?

We vragen om een aantal belemmeringen uit de weg te ruimen en om juist woningvorming te stimuleren. Daarvoor doen we hier enkele voorstellen zowel wat betreft splitsen als wat betreft verhuur.

4.1. Splitsen bevorderen voor oudere eigenaren/bewoners

- Een beleid ontwikkelen waaruit blijkt, dat de gemeente – onder voorwaarden als hier genoemd (het doel: woonruimte creëren, ouderen kleiner laten wonen in hun eigen huis) – het splitsen van een groot pand juist aanmoedigt.
- De oudere bewoner/eigenaar helpen bij splitsen. Denk aan: een bezoek van een splitsingsexpert die de mogelijkheden van splitsen van een bepaald pand globaal inzichtelijk maakt. Maatwerk dus, een gratis advies, vergelijkbaar met een energiecoach, maar dan een **splitsingscoach**. Wij hebben dit idee zelf bedacht, maar zien nu dat Arnhem onlangs zo'n splitsingscoach als gemeente heeft ingesteld. Zulke splitsingscoachen zouden bijv. vanuit !Woon kunnen werken.
- De mogelijkheid creëren om splitsen in meer jaren doorlooptijd te doen.
- Een garantiefonds voor overbruggingskrediet voor de verbouwing instellen, indien na verbouwing een koopwoning ontstaat voor één van de voorrangsgroepen woonzoekers: een oudere, een verpleegkundige, een onderwijzer, een politie-agent.
- Een overzichtelijke brochure maken in gewoon Nederlands wat er wel/niet moet gebeuren bij splitsen. Nu moet je door ambtelijke taal heen, verwijzingen naar bouwbesluiten, uitzonderingen op die bouwbesluiten, etc.

4.2. Verhuren verruimen

- De gemeente is positief over wooncoöperaties, maar ogenschijnlijk alleen bij nieuwbouw. Het idee om van een bestaande, grote woning een wooncoöperatie te maken en daardoor met meer personen zelfstandig in één pand te wonen, wordt onwenselijk geacht. Door wijziging van het beleid, nl. door wooncoöperaties in bestaande panden juist te bevorderen, worden verhuurmogelijkheden verruimd. Zie bijvoorbeeld <https://www.wooncoop.be/>
- Maak inwoning mogelijk voor meer dan één extra huishouden, met behoud van de minimumeis van 40 m2 woonruimte. Dat is dan na 1 juli uiteraard met een vast contract.

Om te zien of de door ons genoemde ideeën inderdaad het gewenste effect hebben van meer beschikbare woningen, zouden wij graag als buurt enkele jaren een proef willen houden.

Deze brief geeft onze ideeën samengevat weer. We zouden een gesprek hierover erg op prijs stellen.

Met vriendelijke groet,

namens werkgroep Wonen en zorg van Stadsdorp VondelHelmers,

Marie José Thunnissen
Marcella Blok

Wat de werkgroep doet, kunt u [hier](#) zien.

stadsdorpVondelHelmers@gmail.com