



Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Stadsdorp VondelHelmers
p/a M. Blok
stadsdorpVondelHelmers@gmail.com

Datum 10 oktober 2024
Behandeld door Directie Wonen (bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl)
Bijlage Eventuele bijlagen
Onderwerp Uw brief van 5 juni over "Het aantal woningen vermindert in de Vondel/Helmersbuurt na 1 juli door een combinatie van regels."

Geachte leden van de werkgroep Wonen en zorg van Stadsdorp VondelHelmers,

Hartelijk dank voor uw vragen en opmerkingen in de raadscommissie Woningbouw en Volkshuisvesting op 12 juni 2024 en uw bijgaande raadsadres "Het aantal woningen vermindert in de Vondel/Helmersbuurt na 1 juli door een combinatie van regels." van 5 juni 2024. U vraagt om belemmeringen bij het realiseren van een levensloopbestendige buurt weg te nemen. Op 26 juni 2024 heeft de gemeenteraad mij gevraagd om uw brief te beantwoorden.

Het college waardeert uw betrokkenheid en vindt het belangrijk om dit soort signalen te ontvangen. Amsterdam zoekt oplossingen voor de toenemende vergrijzing, de moeizame doorstroming in de woningmarkt en de grote moeite die veel bewoners van Amsterdam hebben om passende woonruimte te vinden.

Het college vindt het belangrijk om gezamenlijk nieuwe ideeën en oplossingen te onderzoeken. Tegelijkertijd moet het college de uiteenlopende belangen in de woningmarkt afwegen. Om dit goed te kunnen doen, nemen we uw suggesties mee in de ontwikkeling van het beleid. Het college blijft daarom graag in gesprek over voorstellen zoals die van uw werkgroep.

Hospitaverhuur blijft een aantrekkelijke woonvorm

U beargumenteert dat de invoering van wetgeving op 1 juli 2024 ertoe heeft geleid dat eigenaren/bewoners die hun te grote woning willen delen te veel obstakels op hun pad vinden. Dit kan er voor zorgen dat er woonplekken verdwijnen.

Nieuwe regelgeving kan soms een (tijdelijk) onbedoeld effect hebben. De invoering van de Wet vaste huurcontracten is op zichzelf met enthousiasme ontvangen door het college. In de praktijk leiden de nieuwe regels tot onduidelijkheid over de regelgeving voor hospitaverhuur. De mogelijkheid van een contract voor bepaalde tijd bij hospitaverhuur is ingeperkt. Het is begrijpelijk dat (potentiële) hospitaverhuurders huiverig zijn voor het afsluiten van een contract voor

onbepaalde tijd. Het gaat ten slotte om het verhuren van gedeelde woonruimte en het delen van gemeenschappelijke voorzieningen.

Voormalig minister De Jonge heeft toegezegd te werken aan een ontwerp-wetwijziging die het mogelijk maakt voor hospitaverhuurders om het huurcontract te beëindigen bij de verkoop van een woning. Daarnaast heeft hij toegezegd te onderzoeken of het mogelijk is om bij hospitaverhuur opzeggingsgronden toe te voegen en huurcontracten van twee jaar of vijf jaar aan te gaan.

Het college ziet, net als uw werkgroep, hospitaverhuur als zeer geschikt middel om meer woonplekken te creëren binnen de bestaande woningvoorraad. Het college blijft in nauw contact met het Rijk en blijft aandringen op verduidelijking en verdere versoepeling van wet- en regelgeving rondom hospitaverhuur.

Inwoning

U geeft in uw raadsadres aan dat inwoning door een tweede huishouden ook kan bijdragen aan een beter gebruik van een grote woning. U vraagt zich af waarom dit nu beperkt is tot één huishouden. Het college heeft een voorstel gedaan om de regels voor inwoning te versoepelen vanaf 2025. Onder bepaalde voorwaarden mag inwoning straks direct, of na één jaar, in plaats van na twee jaar. Als er sprake is van familieverbanden tot de vierde graad mogen straks twee huishoudens inwonen bij het hoofdhuishouden.

Het idee om meerdere personen zelfstandig samen in één pand te laten wonen raakt aan het beleid voor woningvorming. Het college staat altijd open voor suggesties die het beleid voor inwoning, woningdelen en woningvormen kunnen verbeteren. Uw ideeën zijn daarbij zeer welkom en nemen we graag mee in een verder gesprek.

Bevorderen splitsen voor oudere eigenaar-bewoners

Volgens uw werkgroep kan een betere doorstroming bereikt worden door grote woningen te splitsen, omdat hiermee een extra woning ontstaat. Het college is het gedeeltelijk met u eens. Inderdaad ontstaan er door woningvorming¹ (zoals het verbouwen van een woning tot meerdere woningen wordt genoemd door de gemeente) meer woonplekken. Dat het vormen van een woning een oplossing is die het mogelijk maakt voor ouderen om in hun eigen woning en buurt te blijven wonen en toch ruimte vrij te maken, begrijpt het college.

Het college vindt het tegelijkertijd belangrijk om schaarse grote woningen te behouden voor groepen woningzoekenden zoals gezinnen. Het college onderzoekt daarom graag hoe woonplekken kunnen worden behouden of gerealiseerd waarbij de grote woning niet verloren hoeft te gaan. Hierbij nemen we bijdragen zoals die van uw werkgroep graag mee. In uw brief pleit u voor een splitsingscoach. Ouderen die kleiner willen wonen en een deel van hun huis ter beschikking willen stellen worden nu afgeschrikt. Het vormen van een grote woning naar

¹ Splitsen, in tegenstelling tot woningvorming, betekent het kadastraal verdelen in appartementsrechten waardoor deze nieuwe delen apart kunnen worden verkocht.

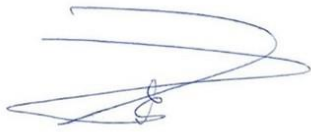
meerdere kleine woningen is een intensief traject. Het college wil graag verder met u verkennen wat de meerwaarde van een splitsingscoach zou kunnen zijn.

Gesprek

Het college hecht waarde aan de betrokkenheid van inwoners van Amsterdam. Het is duidelijk dat participatie, inspraak en initiatieven vanuit bewoners een positieve bijdrage kunnen leveren. Deze betrokkenheid willen we meenemen bij de uitvoering van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Op 27 Augustus 2024 hebben we een eerste gesprek gehad. We gaan vanuit de gemeente graag verder met u in gesprek over uw voorstellen. Gezamenlijk kunnen we onderzoeken hoe we zo veel mogelijk passende woonplekken in Amsterdam kunnen behouden of realiseren.

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



Dirk de Jager
Wethouder Volkshuisvesting