

# Evaluatie beleid woningsplitsing

6 november 2018  
Stadsronde



# Vragen



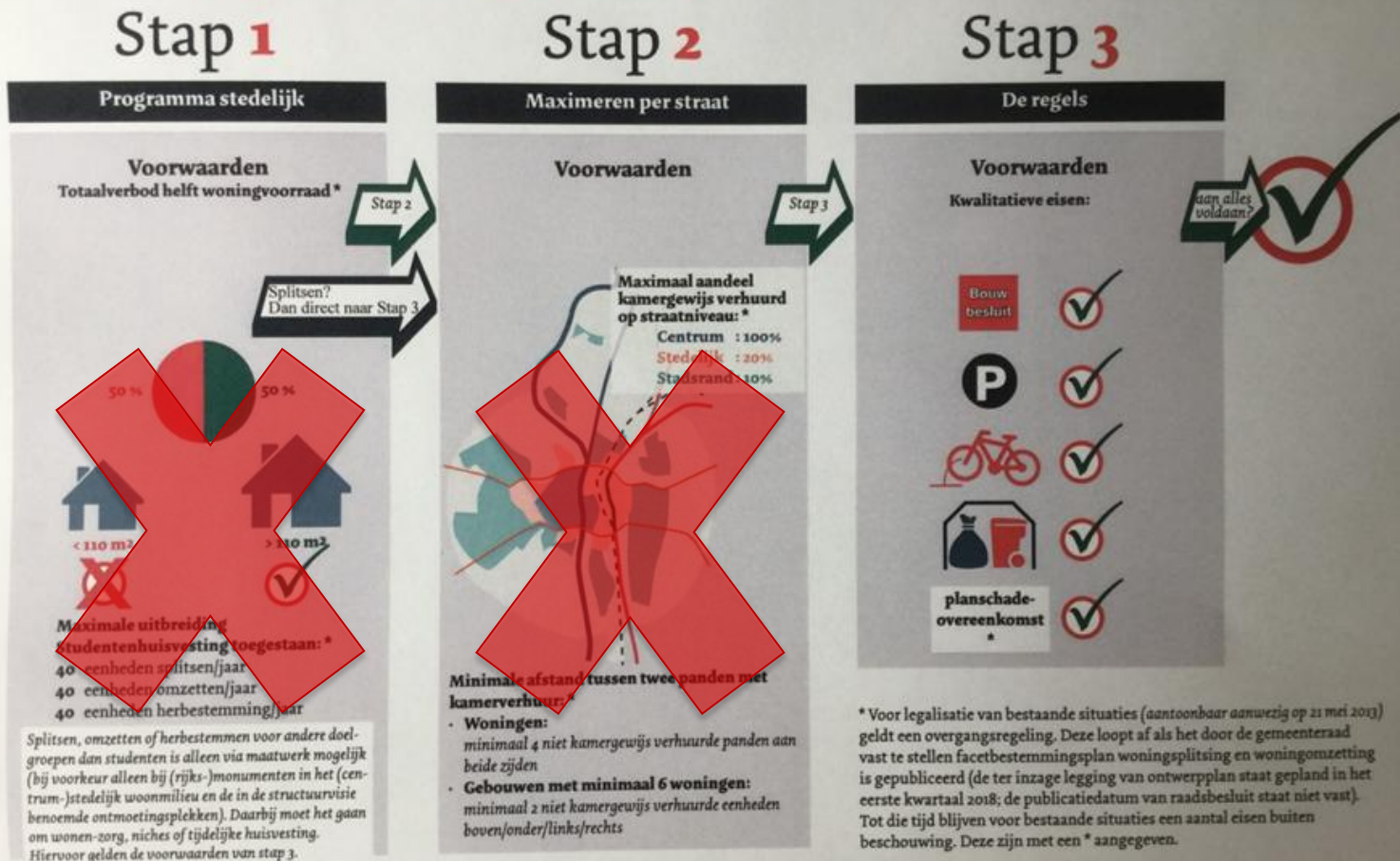
- In welke mate zijn doelstellingen van het woningsplitsingsbeleid gehaald?
- Indien niet gehaald: wat zijn de oorzaken?

Hoofdpunten  
van het beleid

Nieuwe  
aanvragen

...en  
legalisatie  
bestaande  
panden

# Woning splitsen, omzetten, herbestemmen



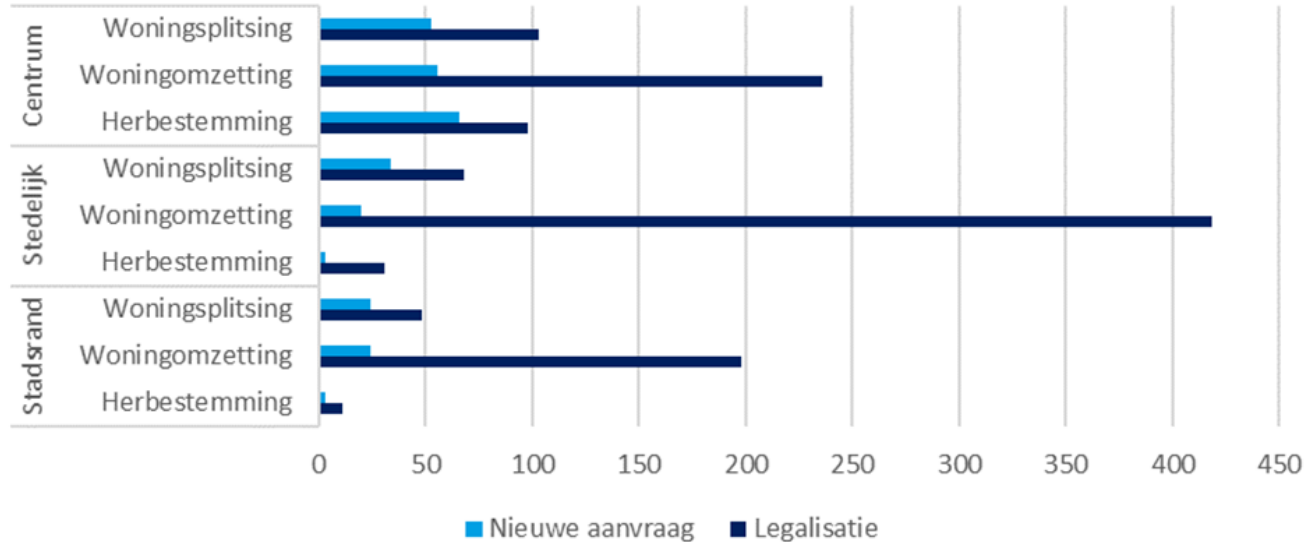
# Doelstellingen beleid



- Eenduidig, goed uitlegbaar beleid
- Flexibel inspelen op nieuwe woningvraag
- Stimuleren duurzaam / flexibel gebruik bestaande (niet-) woningen
- Voorkomen negatieve volkshuisvestelijke effecten
- Behoud gedifferentieerde woonbuurten
  - Behoud kleine zelfstandige woningen (110 m<sup>2</sup>)
- Druk op leefbaarheid in buurten beheersbaar (straat %)
- Voorkomen concentraties kamerverhuur binnen een straat (afstand)

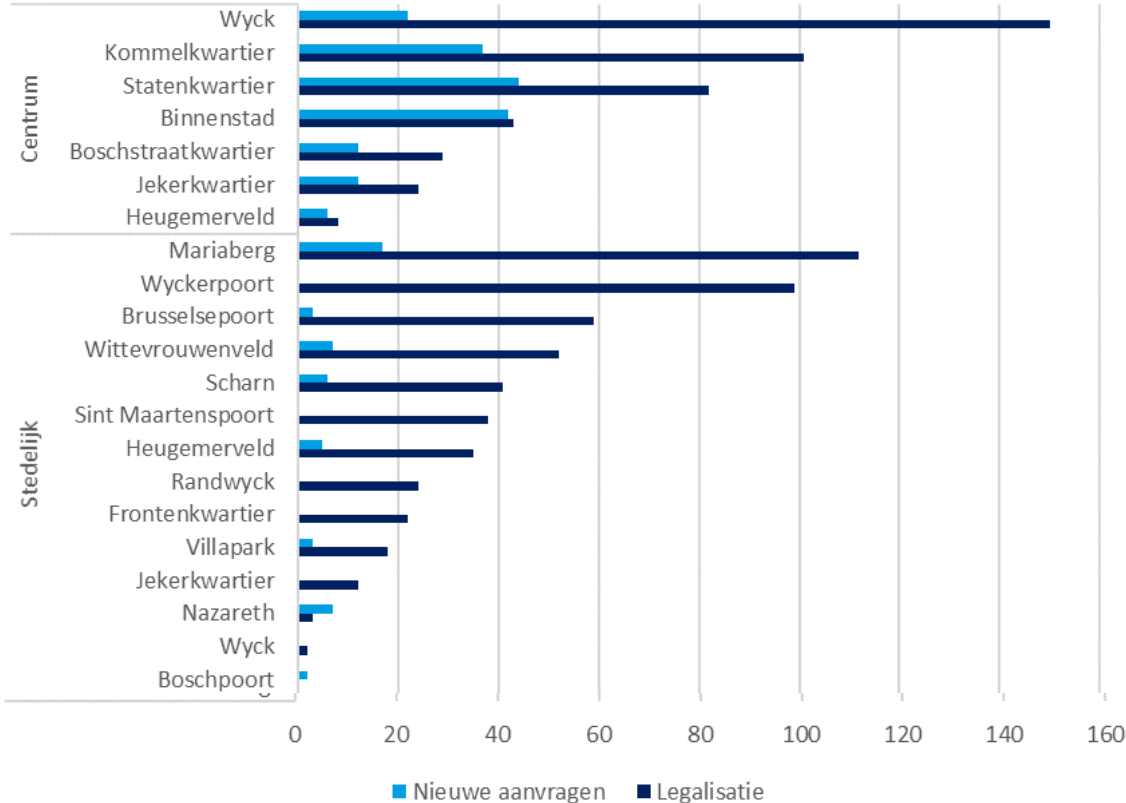
# Nieuw vergund vs. Legalisatie

(sinds juli 2016)



- Aantal gelegaliseerde kamers / woningen vele malen groter dan nieuw toegevoegd
- Nieuw toegevoegd vooral in het centrum
- Legalisatie vooral in stedelijk woonmilieu

# Aantal toegevoegde kamers / woningen per wijk (centrum + stedelijk)



- Meeste nieuw toegevoegd: Statenkwartier, Binnenstad, Kommelkwartier
- Meeste legalisaties: Wyck, Mariaberg, Kommelkwartier, Brusselsepoort

# Legalisatie: interviews



- Nog groot aantal pandeigenaren heeft geen aanvraag tot legalisatie gedaan (niet op de hoogte?)
- Onduidelijkheid over toekomst:
  - Beëindiging bij facetbestemmingsplan?
  - Wat zijn de gevolgen?
- Behoefte om mee te denken met pandeigenaren om kwaliteit op orde te brengen (waardoor legalisatie mogelijk wordt)

# 40-40-40 regel



		2016	2017	2018	2016-2018
Woningsplitsing	Verleend	37	<u>40</u>	34	111
	Niet verleend	0	14	0	14
Woningomzetting	Verleend	20	<u>40</u>	<u>40</u>	100
	Niet Verleend	0	59	111	170
Herbestemming	Verleend	36	36	0	72
	Niet verleend	0	0	0	0

- Geen effect op 2016 (najaar pas ingevoerd)
- Vooral veel kamers kregen geen vergunning als gevolg van 40-40-40 regel
- Beperkt effect op woningsplitsing en geen effect herbestemming



# 40-40-40: interviews



- Woonprogrammering zet grote rem op aantal vergunningen voor woningomzetting
- Daardoor beperkte rol van overige criteria
- Behoefte aan uitgebreide analyse aanbod en behoefte aantal verkamerde panden
- Principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' meest fair, ondanks enkele tekortkomingen

# Straatpercentage



- Najaar 2017: 88 op slot staande straten (6% van totaal)
  - Toename van 17 t.o.v. 2016 (+22%)
  - Stadsrand: 59, stedelijk: 29
- 10 aanvragen voor straten die op slot stonden, waarvan slechts 2 puur door % zijn afgewezen (in totaal 12 kamers)

# Vergunde kamers: verschil voorgaande periodes



	Gem. kamers toegevoegd per jaar			Spreiding over de stad		
	2012-2015	2015-2016	2016-2018	2012-2015	2015-2016	2016-2018
Centrum	47	38	28	70%	34%	56%
Stedelijk	12	39	10	17%	35%	20%
Stadsrand	9	35	12	13%	31%	24%
<b>Totaal</b>	<b>68</b>	<b>112</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

- % toegevoegde kamers laatste jaren meer geconcentreerd in centrum
- Maar... aantal toegevoegde kamers in elk woonmilieu sterk afgenomen t.o.v. periode voor juli 2016
- Effect door combinatie 40-40-40 én straatpercentage

# Vergunde kamers: nader inzoomen op laatste jaren



	Gem. kamers toegevoegd per jaar			Spreiding over de stad		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Centrum	29	6	39	34%	15%	98%
Stedelijk	36	20	0	42%	49%	0%
Stadsrand	21	14	1	24%	37%	2%
<b>Totaal</b>	<b>86</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

- % toegevoegde kamers verschilt sterk per jaar
- Vooral 2018 sterke concentratie aantal toegevoegde kamers in Centrum

# Straatpercentage: interviews



- (Deels) effect op woningvoorraad: minder sterke afname zelfstandige woningen
  - Komt ook door aantrekken woningmarkt
- Beperkt effect op leefbaarheid
  - Gedrag grootste aandachtspunt bij verbetering leefbaarheid
- Ontwijken straatpercentage: meer woningsplitsing

# Afstandscriterium



- Geen effect in 2017 (contingent al bereikt)
- 2018: 10 van de 29 aanvragen (stedelijk + stadsrand) getoetst op afstand
  - 7 van de 10 geweigerd o.b.v. afstandscriterium
  - Overige 19: geweigerd o.b.v. 40-40-40
  - Heeft dus in 2018 wel effect gehad op mate van concentratie

## Interviews:

- Bewoners: combinatie % + afstand leidt tot betere samenstelling van de wijk (huishoudens + woningvoorraad)
- Ontwikkelaars: quotum op quotum: geen bijdrage aan flexibel inspelen op woningvraag + eenduidig beleid
- Principiële discussie: invloed concentratie / spreiding op leefbaarheid voor omwonenden
  - Student en Leefbaarheid belangrijker

## Voortzetting na 2018

- Gedeeltelijke bijdrage aan doelstellingen woningsplitsingsbeleid
- Korte evaluatietijd om effect goed te meten

# Woningcriteria



- Beperkte rol in niet verlenen van vergunningen:
  - 110 m<sup>2</sup>: 3x (1x enige reden)
  - Parkeernorm: 2x (0x enige reden)
  - Fietsenstalling: 4x (1x enige reden)
  - Afvalberging: 3x (0x enige reden)
  - Planschade: 1x (1x enige reden)

## Interviews:

- Veel meer indirect invloed
  - Geen aanvragen ingediend die niet voldoen
  - Verbetering kwaliteit
- Uitgangspunten zijn goed, maar gedrag is bij sommige criteria veel belangrijker
  - Met name bij fietsenstalling en afvalberging

# Tien belangrijkste conclusies



1. Aantal legalisaties vele malen groter dan nieuw vergunde woningen / kamers
2. Woningomzetting veel vaker aangevraagd dan woningsplitsing en herbestemming (...maar ook in toekomst?)
3. Verschuiving van nieuw vergunde kamers: grote verschillen in de afgelopen drie jaar
4. ...Maar 40-40-40 leidt tot substantiële afname nieuwe aanvragen in alle woonmilieus
5. Daardoor effect van andere criteria in kwantiteit (straat + woningniveau) beperkt
6. Volgens stakeholders: geen significante verbetering leefbaarheid door straatquota
7. Deels positief effect op aanbod zelfstandige woningen per wijk / straat
8. Afstandscriterium: in 2018 effect op concentratie
9. Veel criteria, twee verschillende regimes: komt eenduidigheid niet ten goede
10. Behoefte aan duidelijkheid over effecten beëindiging huidige legalisatie-fase