

Evaluatie woningsplitsingsbeleid Gemeente Maastricht



Waar gaat evaluatie over?

- *Kleinschalige* initiatieven (max. 25 eenheden) m.b.t. studenten:
 - Splitsing in appartementen van bestaande woningen
 - Omzetten naar kamers van bestaande woningen
 - Herbestemming niet-woongebouwen
- Start beleid juni 2016, tussentijdse evaluatie 2018
- Nadruk op nieuwe inzichten vanaf 2019
- *Grootschalige* complexen studentenhuisvesting (> 25 eenheden), en maatwerkregeling (= andere doelgroepen) vallen buiten splitsingsbeleid, maar wel veel raakvlakken

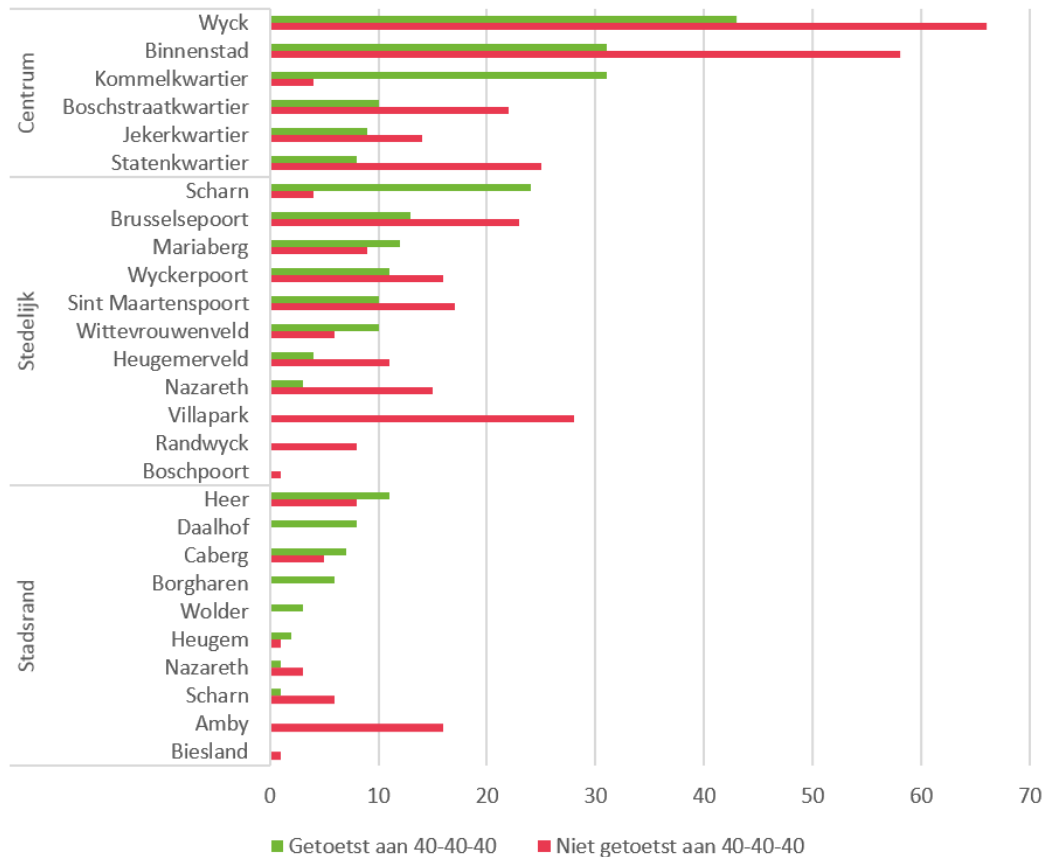
Methode van onderzoek

- Cijfermatige analyse aanvragen 2016-2021
- Interviews met:
 - Externe partijen
 - Disciplines gemeente Maastricht
 - Andere gemeenten met splitsingsbeleid
- Interactief:
 - Onderzoeksopzet vooraf gedeeld met raad en belanghebbenden
 - Concept vooraf besproken in Begeleidingsgroep (intern) en Klankbordgroep (extern)

Aantal vergunningen 2016-2021

- Gemiddeld aantal afgegeven: 90-100 per jaar
- Herbestemming blijft achter
- Tot en met 2019: meer vergunningen buiten dan binnen quota (40-40-40), met name door legalisatie bestaande situaties (vooral in 2017 en 2018)
- Na 2018:
 - Sterke afname legalisaties
 - Toename maatwerkregeling

Aantal vergunningen per buurt 2019-2021



- Veel toevoegingen in Centrum (Binnenstad, Wyck)
- Buiten contingent in Centrum: woonfunctie rechtstreeks toegestaan bij herbestemming en maatwerkregeling
- Stedelijk woonmilieu: veel splitsing (binnen quota) en maatwerkregeling (buiten quota)
- Stadsrand: minst vergund. Vooral omzetting (binnen quota), herbestemming (buiten quota)

Interviews: stadsniveau

40-40-40

- Meer ruimte geven aan splitsing?
 - Groei internationale studenten
 - aantrekkelijk voor ontwikkelaar: rendement, minder beheer
- Tegengeluid: meer zelfstandige eenheden is ook meer vereenzaming (zie Corona-periode)
- Herbestemming stimuleren: gaat niet ten koste van bestaande woningen
- Waarom aparte maatwerkregeling? Gaat om woonintensiteit, niet om de doelgroep (wel/niet studenten)

Woningoppervlak te splitsen / om te zetten woning

- Veel begrip voor criterium
- Diverse partijen: aanscherpen tot 140 m² (bescherming middelgrote panden)

Interviews: buurt- en wijkniveau

Straatpercentage

- Slechts 1 aanvraag afgewezen, wel sterk preventieve werking
- Ook invoeren voor splitsing?
 - Ja: positieve impact woonintensiteit,
 - Nee: doelgroep ander leefritme dan woningomzetting
- Ook voor Centrum?
 - Ja: afgelopen jaren sterke toename, acceptatiegraad bereikt
 - Nee: Centrum meer dynamisch woonmilieu

Afstandscriterium

- Incidenteel afgewezen, preventieve werking minder dan straatpercentage
- Meningen sterk verdeeld over criterium (meer dan bij andere criteria)

Interviews: woningniveau

- Minimum oppervlak: hogere eisen dan oppervlakte eisen Bouwbesluit, met oog op (huidige + toekomstige) woonkwaliteit
- Stedenbouwkundige gronden
 - Vanaf 2020 strikter getoetst op ruimtelijke kwaliteitscriteria o.b.v. bestemmingsplannen
 - Niet opgenomen in splitsingsbeleid, daarmee onduidelijk voor verhuurders en architecten
 - Beleid meer gebiedsgericht maken (meer dan huidige drie woonmilieus, aansluitend op gebiedsprofielen omgevingsvisie).
 - Toets op woningdichtheid i.p.v. wel / geen studenten.
 - Maar hoe hou je toetsing objectief en transparant?