



Gemeente Amsterdam

Stadsdeel De Baarsjes

Voordracht Dagelijks Bestuur

Aan het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel De Baarsjes

Datum agendering:

16 juni 2009

Besluitnummer:

09-S&B061

Onderwerp:

Verdeelbesluit Splitsen Particulier 1 september 2009.

Aanleiding:

De Baarsjes mag in de periode vanaf 1 september 2007 1.340 woningen splitsen, in aanvulling op het resterende quotum uit een voorgaande verdelingsronde. De te verdelen splitsingsquotum is als volgt opgebouwd:

4 ^e tranche	1.340
Restant quotum 3 ^e tranche per 29 mei 2009	+ 458
Vergund sinds 1 september 2007	-196
Nog in procedure	- 750
Restant totale quotum per 29 mei 2009	852

Het stadsdeel stelt jaarlijks een verdeelbesluit vast, waarbij in drie jaar tijd het gehele quotum ingezet moet worden. Dit is het derde jaar, wat betekent dat we het gehele quotum moeten inzetten.

Het primaire doel van het splitsen is het stimuleren van het eigen woningbezit. We zetten het splitsingsinstrument ook in om complexmatige aanpak mogelijk te maken en om grotere woningen te creëren. Dit beleid is opgenomen in de nota "GeWOON in De Baarsjes" van 26 juni 2007.

Overwegingen en het voorgestelde besluit: (Wat, waarom, waar, wanneer en waarmee.)

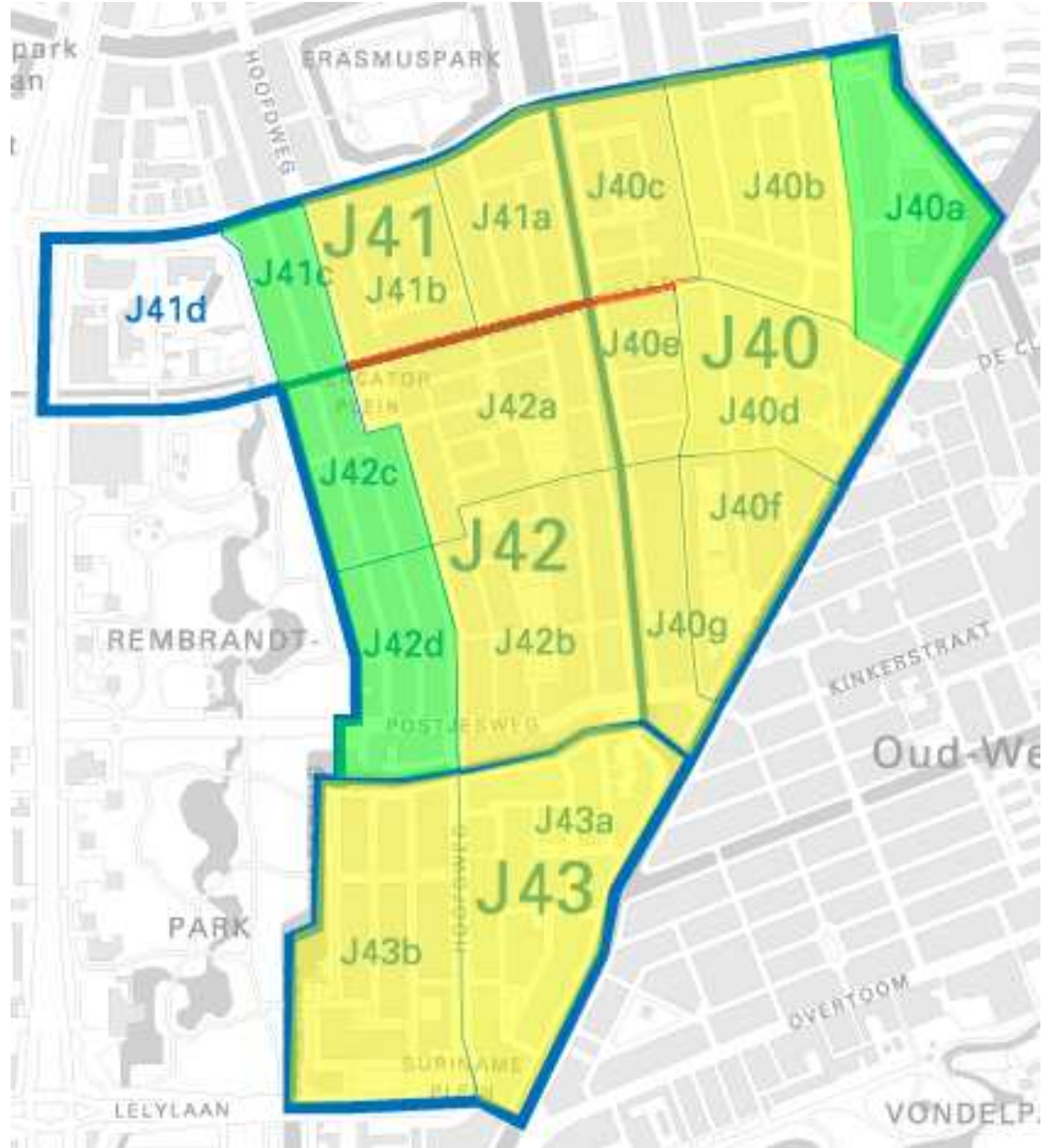
1. We beginnen met de voorgestelde verdeling van het quotum
2. Daarna volgen de resultaten van het splitsingsbeleid tot nu toe, die leiden tot de conclusie in welke buurten we welke splitsingscategorie gaan toepassen
3. We bepalen hoe groot we het quotum per categorie wordt op basis van de resultaten per categorie
4. Tot slot volgen de definities van de buurten en categorieën




1. Verdeling splitsingscontingent De Baarsjes per 1 september 2009

De verdeling voor fase 3 (de periode vanaf 1 september 2009) ziet er als volgt uit:

1. Complexgewijs Winkelgebied Jan Evertsenstraat tussen Mercatorplein en Admiraal de Ruijterweg/Witte de Withstraat	82
2. Samenvoegen Orteliusbuurt noord, midden, zuid (J41c, J42c+d) en Geuzenbuurt (J40a)	200
3. Splitsen gewenst Overige buurten (J40b+c+d+e+f+g, J41a+b, J42a+b, J4a+b) m.u.v. Mercatorpark (J41d)	570
TOTAAL	852

Figuur 1 Deelgebieden verdeelbesluit splitsen in De Baarsjes per 1 september 2009



-  oranje lijn = gebied 1: complexgewijze aanpak
-  groen = gebied 2: samenvoegen
-  geel = gebied 3: splitsen gewenst

2. Resultaten van het splitsingsbeleid per buurt

Dankzij het splitsingsbeleid is het eigen woningbezit de laatste jaren fors aan het stijgen. In 2001 was het aandeel eigen woningbezit 10%, in 2006 15% en per 1 januari 2008 20% (bron: O+S, stadsdelen in cijfers). Met het splitsingsquotum dat we in de periode van 2007 tot en met 2010 inzetten kan het eigen woningbezit stijgen tot circa 24%. Dit brengt het eigen woningbezit steeds meer op Amsterdams peil: het streven in Amsterdam is om uit te komen op circa 35% eigen woningbezit.

De snelle verandering maakt het nuttig om de stand van zaken op te maken: in welke buurten is het eigen woningbezit nog laag, wat splitsen gewenst maakt? Hoe ontwikkelt het bestand van grote woningen zich?

In onderstaande tabel is per buurt het aandeel eigenaar-bewoners aangegeven en het aandeel woningen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte kleiner dan 60 m².

Buurten volgende de benaming van O+S		Bron: stadsdelen in cijfers O+S, 1 januari 2008	
		% eigenaar bewoner	% kleine woningen
J40a	Geuzenhofbuurt	58%	91%
J40b	Trompbuurt	26%	41%
J40c	Pieter van der Doesbuurt	12%	72%
J40d	Kortenaerkwartier	23%	20%
J40e	Filips van Almondekwartier	14%	65%
J40f	De Wester Quartier	4%	36%
J40g	Van Brakelkwartier	9%	46%
J41a	John Franklinbuurt	14%	85%
J41b	Jan Maijenbuurt	18%	83%
J41c	Orteliusbuurt Noord	27%	86%
J41d	Mercatorpark	0%	0%
J42a	Balboaplein e.o.	13%	74%
J42b	Columbusplein e.o.	9%	80%
J42c	Orteliusbuurt Midden	26%	90%
J42d	Orteliusbuurt Zuid	27%	90%
J43a	Paramariboplein e.o.	25%	55%
J43b	Postjeskade e.o.	18%	68%
Gemiddeld De Baarsjes		20%	69%

Buurten met relatief weinig eigenaar-bewoners (minder dan 20%) zijn geel gemarkeerd. In deze buurten blijft splitsen gewenst om het eigen woningbezit te stimuleren en leggen we niet de beperking op dat samengevoegd moet worden.

Voor zeven buurten geldt dat het aandeel eigenaar-bewoners reeds rond of boven het te verwachten gemiddelde van 24% ligt. In vier daarvan is het aandeel grote woningen relatief laag (groen gemarkeerd), wat het wenselijk maakt om in deze buurten het samenvoegen of vergroten van woningen verplicht te stellen als voorwaarde voor splitsen. Dit betreft de Geuzenhofbuurt en de Orteliusbuurt Noord, Midden en Zuid. De laatste drie buurten liggen in de Rembrandtparkrand, die een geschikte autoluwe leefomgeving voor

gezinnen biedt. In combinatie met grotere woningen door samenvoegen hoeven gezinnen de Baarsjes niet meer noodgedwongen te verlaten.

In de overige drie buurten is het niet nodig om samenvoegen verplicht te stellen, we voegen deze toe aan de categorie splitsen gewenst. Met het oog op de eenvoud – en daarmee de beheersbaarheid – maken we hier niet meer een aparte categorie van met een lager quotum, zoals in voorgaande jaren. Er komt één categorie splitsen gewenst.

3. Resultaten van het splitsingsbeleid per categorie

Om te bepalen welk quotum we inzetten per categorie, gaan we in op de ontwikkeling van het aantal aanvragen voor de verschillende categorieën in fase 1 (liep van 1 september 2007 tot 1 september 2008) en fase 2 (van 1 september 2008 tot 1 september 2009).

Complexgewijze aanpak

In de eerste fase is begonnen met de complexgewijze aanpak. Het ging toen alleen om de panden aan de oneven zijde van de Jan Evertsenstraat tussen het Mercatorplein en de Vespuccistraat. Het vrijgegeven quotum betrof 87 woningen. Er is voor 28 woningen een splitsingsvergunning aangevraagd: ongeveer een derde van het quotum.

In de tweede fase is het quotum verruimd naar 300, voor alle winkelpanden van de Jan Evertsenstraat tussen het Mercatorplein en de Admiraal de Ruijterweg / Witte de Withstraat. Voor 96 woningen is een splitsingsvergunning aangevraagd.

Na een telling blijkt dat er voor circa 51 woningen van particuliere eigenaren nog geen aanvraag is ingediend. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat lopende aanvragen uitvallen en opnieuw moeten worden ingediend. Om voldoende ruimte te hebben, stellen we het quotum op 82.

Samenvoegen

In de eerste fase zijn 155 splitsingsvergunningen aangevraagd in de categorie verplicht samenvoegen/vergroten van de woning: 15 meer dan het quotum van 140 woningen. In de tweede fase liep het aantal aanvragen echter terug naar 86, terwijl het quotum was verruimd naar 160 woningen. We hebben signalen dat sommige eigenaren wachten met het indienen van een aanvraag in de veronderstelling dat de voorwaarde tot het samenvoegen of verruimen van de woningen op enig moment vervalt.

De Baarsjes hecht onverkort aan het realiseren van grote woningen. Daarom handhaven we een quotum splitsen in de categorie samenvoegen. We verruimen het gebied waarvoor de voorwaarde tot samenvoegen geldt met het noordelijke deel van de Orteliusbuurt en de Geuzenhofbuurt. Het aandeel grote woningen in het gebied Postjeskade e.o. (J43b) maakt dat we de verplichting tot samenvoegen voor dit gebied laten vervallen. We verruimen het quotum voor deze categorie naar 200 woningen.

Splitsen gewenst

Voor beide fases geldt dat er ruim meer aanvragen zijn ingediend dan er quotum was. In de eerste fase kwamen er 374 aanvragen, 54 meer dan het quotum van 320. Voor de tweede fase was het quotum wederom 320, maar het aantal aanvragen steeg explosief naar 891. We breiden het quotum voor deze categorie uit van 320 naar 570.

4. Definitie gebieden en splitsingscategorieën in De Baarsjes per 1 september 2009

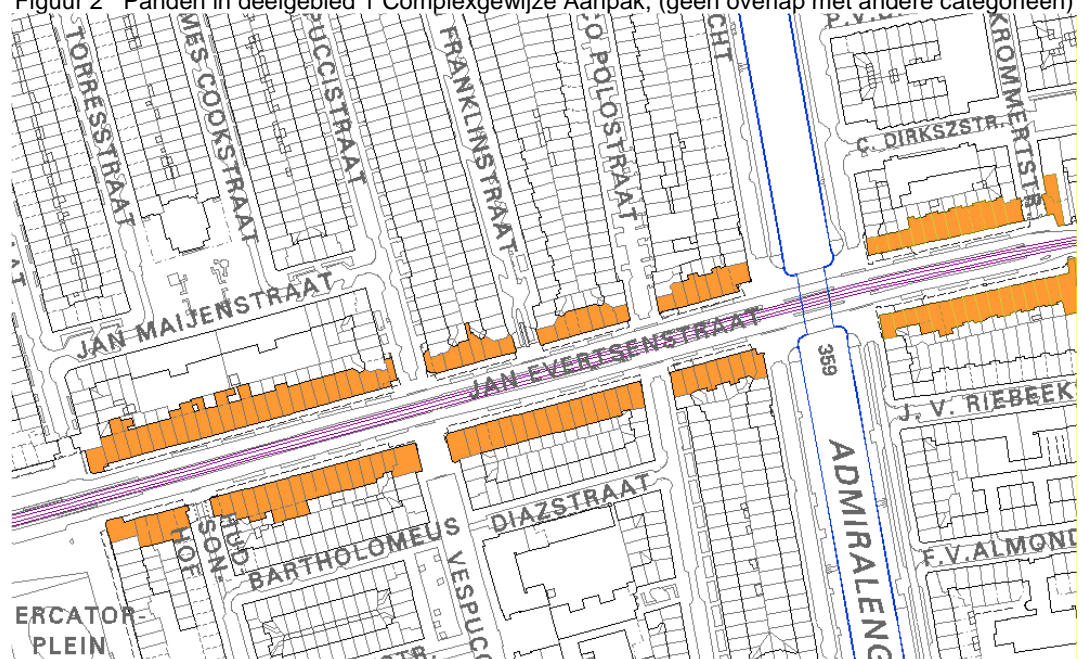
Het splitsingscontingent voor particuliere huurwoningen in De Baarsjes wordt over drie stedelijke splitsingscategorieën verdeeld en in drie deelgebieden ingezet. Per deelgebied geldt één splitsingscategorie.

1. Categorie "Complexgewijze Aanpak" naar aanleiding van het plan van aanpak "Mercatorplein en Jan Evertsenstraat: Kansen maken, kansen pakken" (besluit 07-S&B047).

Complexgewijze aanpak: gebouwen met een bouwplan dat deel uitmaakt van een stedelijk vernieuwingsplan of een complexgewijze of buurtgerichte aanpak.

Begrenzing gebied 1: op de onderstaande kaart is in oranje aangegeven welke panden onder de categorie Complexgewijze aanpak vallen. Dit zijn de panden in De Jan Evertsenstraat ten oosten van het Mercatorplein en ten westen van de Admiraal de Ruijterweg (even zijde) respectievelijk de Witte de Withstraat (oneven zijde) met een bedrijfsruimte in de plint en gebouwd tussen 1920 en 1940. Het gebied met complexgewijze aanpak is een apart deelgebied, er is geen overlap met andere deelgebieden.

Figuur 2 Panden in deelgebied 1 Complexgewijze Aanpak, (geen overlap met andere categorieën)



Voor de complexgewijze aanpak heeft het Dagelijks Bestuur bouwplannen (beleid) vastgesteld conform welke de plinten moeten worden opgeknapt (08-S&B106). Het opknappen van de plinten is voorwaarde om in aanmerking te komen voor een splitsingsvergunning in dit deelgebied.

2. *Categorie verplicht "Samenvoegen" in gebied 2 "Rembrandtparkrand en Geuzenhofbuurt":*

Samenvoegen: gebouwen waarin ten minste één woonruimte door het doen van een bouwkundige ingreep met ten minste 30 m² gebruiksoppervlakte wordt vergroot.

Begrenzing gebied 2: bebouwing tussen Jan van Galenstraat, Hoofdweg, Postjeswetering en Rembrandtpark (buurten J41c, J42c+d) en bebouwing tussen Jan van Galenstraat, Westelijk Marktkanaal, Kostverlorenvaart, Admiraal de Ruijterweg, Willem de Zwijgerlaan (J40a).

3. *Categorie "Splitsen gewenst" in gebied 3 (overige buurten behalve Mercatorpark)*

Splitsen gewenst: gebouwen die zijn gelegen in een gebied waarvan Burgemeester en Wethouders (het Dagelijks Bestuur in De Baarsjes) hebben bepaald dat splitsen in dat gebied wenselijk is.

Begrenzing gebied 3: bebouwing tussen Jan van Galenstraat, Willem de Zwijgerlaan, Admiraal De Ruijterweg, Kostverlorenvaart, Surinamestraat, Surinameplein, Postjeskade, Hoofdweg (buurten J40 b+c+d+e+f+g, J41 a+b , J42a+b, J43a+b, exclusief deelgebied 1 Complexgewijze Aanpak).

Splitsen niet toegestaan

Het Mercatorpark (J41d) telt slechts twee woningen. Splitsen is hier niet aan de orde.

Gevolgen voor de burgers: (Hoe is er met bewoners / belanghebbende overlegd.)

- De woningkwaliteit verbetert, de plint van de Jan Evertsenstraat wordt opgeknapt, meer differentiatie van de woningvoorraad (meer koop, grotere woningen).
- Met de bepaling dat een splitsingsvergunning alleen wordt afgegeven aan verhuurders die de Gedragscode Splitsen ondertekenen en de actieve ondersteuning van de betrokken bewoners vanuit van het Wijksteunpunt Wonen beperken we de mogelijke negatieve gevolgen van het splitsen voor de bewoners.

Risico's en bedreigingen: (Welke financiële, juridische en/of politiek/bestuurs risico's of bedreigingen zijn er.)

- Het verdeelbesluit moet vastgesteld worden voor 1 september 2009, aangezien de verplichting geldt om het gehele contingent binnen drie jaar in te zetten.
- Nu het gehele quotum wordt ingezet vervalt de noodzaak om jaarlijks een verdeelbesluit vast te stellen. Het nieuwe besluit zal gelden tot het wordt ingetrokken of vervangen door een nieuw verdeelbesluit. Voordeel daarvan is dat er geen situatie meer kan ontstaan waarin er onbeperkt gesplitst kan worden. Het DB kan nog steeds elk jaar per 1 september een nieuw verdeelbesluit vaststellen.

Financiële consequenties: (Wat kost het en waar betalen we het van; is er een begrotingswijziging nodig.)

De werkzaamheden voor het afgeven van een splitsingsvergunning worden door de leges gedekt.

Onderzochte alternatieven: (Welke alternatieven zijn onderzocht en waarom zijn ze afgefallen.)

De optie om de Geuzenhofbuurt op slot te doen voor splitsen vanwege het hoge percentage eigen woningbezit is afgefallen omdat er in de buurt weinig grote woningen zijn en het stadsdeel onverkort vasthoudt aan de wens om meer grote woningen te realiseren met het oog op de differentiatie.

Een optie om beide delen van de Postjesbuurt (J43a en b) in de categorie samenvoegen op te nemen is afgefallen omdat voor beide delen geldt dat het aandeel grote woningen reeds rond of boven het stadsdeelgemiddelde ligt. Voor de Postjesbuurt West (Paramariboplein e.o., J43a) geldt verder dat het aandeel eigenaar-bewoners lager ligt dan de andere delen van de Orteliusbuurt en de Postjesbuurt Oost. Om die reden zijn beide buurten opgenomen in het gebied 'splitsen gewenst'.

Ik stel u voor het volgende besluit te nemen.

De portefeuillehouder

A. Cherribi



Gemeente Amsterdam

Stadsdeel De Baarsjes

Besluit Dagelijks Bestuur

Datum agendering: 16 juni 2009
Besluitnummer: 09-S&B061
Onderwerp: **Verdeelbesluit Splitsen Particulier 1 september 2009.**

Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel De Baarsjes,

g e z i e n

De voordracht van de portefeuillehouder

b e s l u i t

1. Het Verdeelbesluit Splitsen Particulier 1 september 2009 als volgt vast te stellen:

1. Complexgewijs Winkelgebied Jan Evertsenstraat tussen Mercatorplein en Admiraal de Ruijterweg/Witte de Withstraat	82
2. Samenvoegen Orteliusbuurt noord, midden, zuid (J41c, J42c+d) en Geuzenbuurt (J40a)	200
3. Splitsen gewenst Overige buurten (J40b+c+d+e+f+g, J41a+b, J42a+b, J4a+b) m.u.v. Mercatorpark (J41d)	570
TOTAAL	852

2. Dat dit besluit geldt tot het Dagelijks Bestuur een nieuw verdeelbesluit vaststelt op 1 september van enig volgend jaar of het besluit intrekt.

Besloten in de vergadering van dinsdag 16 juni 2009

Het Dagelijks Bestuur,

Stadsdeelsecretaris:

Stadsdeelvoorzitter:

R.A.D. Jeursen

G.E.E.M. Lambriex