

Geachte dames en heren van de Commissie Ontwikkeling

Vanavond staat op de agenda van de vergadering: vrijgave voor inspraak concept Huisvestingsverordening 2022. Dit concept hebben wij goed bestudeerd en hierover willen wij enkele opmerkingen plaatsen, en dan vooral met betrekking tot het fenomeen woningsplitsing. Ik spreek vandaag in namens de 4 Schalkwijkse wijkraden.

Al enige tijd worden in Molenwijk en andere wijken in Schalkwijk bewoners benaderd door beleggers om hun huis te verkopen. Dat huis zal dan worden opgebouwd en omgebouwd en in 3 units duur in de markt gezet worden.

Uit de inspraakreactie van mijn voorgangster blijkt al dat de meeste bewoners van Molenwijk hier niet blij mee zijn. De wijkraden van Schalkwijk lopen ook niet echt warm voor met name dit verdienmodel. Wij weten dat er behoefte is aan kleinere woonunits voor alleenstaanden, senioren en starters. Maar als op deze manier aan die behoefte wordt voldaan, trekt dit wel een grote wissel op de samenstelling van onze wijken. Huizen die bestemd zijn voor gezinnen worden dan bewoond door 3 alleenstaanden. Waarbij er waarschijnlijk in plaats van één auto, 3 auto's voor de deur geparkeerd gaan worden. Of er staan 3-6 fietsen voor de deur.... De ruimte in de wijk wordt op deze wijze niet effectief benut en het lost het woningprobleem voor 1 of 2 persoonshuishoudens niet op. Daarnaast worden eengezinswoningen onttrokken aan de markt.

Ook voor de sociale cohesie van de buurt zal deze manier van opsplitsen geen voordeel zijn. In plaats van een gemengde opbouw van de wijk zal hier een heel eenzijdige opbouw ontstaan: veel mensen die overdag naar het werk zijn en de woning grotendeels alleen gebruiken om te eten en te slapen. Bovendien zullen deze units – vanwege de kleine oppervlakte – waarschijnlijk maar kort voldoen aan de behoefte van de bewoners. Het zal dus een komen en gaan worden, hetgeen niet echt bevorderlijk is voor de sociale samenhang van een wijk.

Gezien het feit, dat in de binnenstad van Haarlem woningsplitsing al niet meer is toegestaan en dit “verboden gebied” ook nog wat wordt uitgebreid, is de interesse van investeerders in met name de buitenwijken, o.a. Schalkwijk, groeiende.

Al deze ontwikkelingen zijn niet bevorderlijk voor de leefbaarheid in onze wijken. De Leefbaarometer van Haarlem toont duidelijk aan dat Schalkwijk grotendeels zwak scoort, met enkele delen van de wijk tot een maximum van ruim voldoende. Dit afgetekend tegen het Centrum (waar woningsplitsing niet meer is toegestaan) met een score van zeer goed. Werk aan de winkel voor Schalkwijk dus!

Wij vragen u derhalve:

1. Verplichte zelfbewoning van een gekochte woning (dit kan splitsing door een investeerder bemoeilijken).
2. Zeer terughoudend om te gaan met het verstrekken van vergunningen tot woningsplitsing – en zeker voor investeerders, of eventueel in heel Haarlem splitsing onmogelijk te maken.

Tenslotte nog dit: U stelt een grens om te kunnen splitsen bij een woning van > 140 m². Wij zouden heel graag zien dat er duidelijkheid is over het berekenen van die 140 m². Wij zien namelijk dat kleinere panden gekocht worden, dat er dan een verdieping op wordt gezet en de benedenverdieping wordt uitgebreid door een stuk van de tuin bij de woonkamer te betrekken. Dan wordt het pand groter dan 140 m² en kan er gesplitst worden. Het verzoek is in de nieuwe huisvestingsverordening op de nemen dat de 140 m² de initieel op het woonadres gebouwde GBO betreft.

Dank voor uw aandacht en neem een goede beslissing voor onze bewoners!