

Inleiding

De ontwerp Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 lag ter inzage van 8 september t/m 27 oktober 2021. Er zijn in totaal 5 reacties binnen gekomen.

Het eerste deel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van inspraakreacties. Het tweede deel bevat het inhoudelijke commentaar op het voorgenomen beleid (zie kolom "reactie") en antwoord op dit commentaar (zie kolom "antwoord"). In de laatste kolom staat of dit wordt overgenomen in de huisvestingsverordening. Een aantal suggesties kan, als de wethouder dat wenst, aangepast worden. Lange inspraakreacties zijn ingekort, waarbij het origineel als bijlage is toegevoegd.

	Naam	Organisatie	Plaats	Datum reactie	Bijlage
A	Tim van der Meer		Haarlem	12-10-2021	-
B	Riet Ooms	Namens de 4 Schalkwijkse wijkraden	Haarlem	20-10-2021	ja
C	Mr. S.M. Gaasbeek & Mr. J.K. Gaasbeek		Haarlem	21-10-2021	ja
D	Rutger de Goederen	Ruig-Design	Heemstede	25-10-2021	ja
E	A.M.J. van Veen & R.J. Bok		Haarlem	26-10-2021	ja

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
A	<p>In de conceptverordening staat:</p> <p>“een mogelijkheid om voorrang te verlenen aan mensen die werken in de zorg of het onderwijs”</p> <p>Graag wil ik hierbij een toevoeging. Er moet ook de mogelijkheid zijn om voorrang te verlenen aan mensen die werken bij de Politie en gemeentelijke Handhaving.</p> <p>Dit omdat veiligheid het allerbelangrijkste goed in onze samenleving is.</p>	<p>In de conceptverordening is opgenomen dat jongerenwoningen en middensegment huurwoningen met voorrang toegewezen kunnen worden aan (startend) onderwyzend en/of verplegend personeel. Een voorrangregeling kan bijdragen aan het behoud van deze belangrijke beroepsgroepen voor de stad. Uit een eerste verkennende inventarisatie blijkt dat deze beroepsgroepen (zorg & welzijn en pedagogische beroepen) een krappe arbeidsmarkt kennen in onze regio.</p> <p>De regeling wordt eerst uitgewerkt en vervolgens voorgelegd aan de beroepsorganisaties en de huurdersorganisaties.</p> <p>Mocht uit verder onderzoek blijken dat krapte op de arbeidsmarkt ook politieagenten en handhavers betreft en als huisvesting een onderdeel van de oplossing kan zijn, dan is het mogelijk om deze beroepsgroepen toe te voegen als</p>	Nee



		voorrangscategorie. Dit kan met een wijziging van de verordening.	
--	--	---	--

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
B 1	Wij vragen u derhalve [zie volledige inspraakreactie in de bijlage]: 1. Verplichte zelfbewoning van een gekochte woning (dit kan splitsing door een investeerder bemoeilijken)	Er wordt gewerkt aan een zogenaamde opkoopbescherming. Dat is een vergunningsplicht die erop toe ziet dat een door de eigenaar bewoonde woning niet verkocht kan worden als beleggingsobject voor verhuur. Pas na vier jaar zelfbewoning, kan de woning worden verhuurd. Op dit moment wordt de implementatie voorbereid. De opkoopbescherming wordt naar verwachting in het voorjaar van 2022 ingevoerd.	Nee
B 2	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.	In Schalkwijk mogen vanaf 1 januari eengezinswoningen tot 140 m2 en appartementen tot 100 m2 niet meer bouwkundig worden gesplitst (woningvormen) of omgezet (kamerverhuur). Hiermee wordt een groot deel van de bestaande woningvoorraad in Schalkwijk beschermd.	Nee
B 3	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 te nemen dat de 140 m2 de <u>initieel op het woonadres gebouwde GBO</u> betreft.	In de huidige beleidsregels voor woningvormen en omzetten is opgenomen dat het gaat om de oorspronkelijke woning – dat wil zeggen – bij de eerste bouw ervan, zonder later toegevoegde op- en/of aanbouwen. Wij zorgen ervoor dat dit ook weer onderdeel wordt van de aangepaste beleidsregels bij de nieuwe verordening.	N.v.t.

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
C	De situatie van mijzelf en mijn gezin is zodanig dat wij wonen in een groot pand aan de Nieuwe Gracht, meer dan 600 m ² totale oppervlakte. Wij	Dank voor het signaal. Tot op heden hebben wij geen andere signalen ontvangen dat het niet meer mogen opsplitsen van grote grachtenpanden tot	Nee.



<p>wonen in de helft van het pand, de rest van het pand is in gebruik als kantoorruimte.</p> <p>Wij zouden het zeer betreuren als dit pand en soortgelijke relatief erg grote panden in de binnenstad straks alleen nog als kantoorruimte nog gebruikt worden. En dat is wel te verwachten, immers, voor hedendaagse gebruik als gezin, met maar een paar kinderen en zonder inwonend personeel zoals vroeger, zijn dit soort panden echt niet geschikt.</p> <p>Wij zijn het heel erg eens met de concept-huisvestingsverordening in bijna alle opzichten. Maar wij menen dat het wel goed is om een uitzondering te maken voor hele grote panden, boven bijvoorbeeld 400 vierkante meter woonoppervlakte.</p> <p>Als daar een vergunningenstelsel voor zou gelden, met bijvoorbeeld de verplichting om in dergelijke situaties vergunning tot splitsing alleen te verlenen als geplande appartementen minimaal een bepaalde oppervlakte hebben, van bijvoorbeeld minimaal 120 m², dan zou de woningvoorraad in Haarlem erdoor bevorderd worden, kantoren die nu nog in de binnenstad gevestigd zijn kunnen naar de buitenrand vertrekken, en er kunnen gewoon gezinnen in de binnenstad wonen.</p> <p>[zie volledige inspraakreactie in de bijlage]</p>	<p>problemen gaat leiden. In de praktijk komt dit niet heel vaak voor. Ook spelen de cultuurhistorische waarde van de grachtenpanden een rol. Deze panden worden al eeuwen gebruikt als gemengde woon-werkpanden. Kantoren en de werkfunctie in het algemeen is belangrijk voor het centrum, voor de dynamiek en levendigheid. Wij zien daarom niet meteen een gevaar in het dubbelgebruik van grachtenpanden. Wij zullen in de gaten houden of het nieuwe beleid tot problemen gaat leiden in de oude stad en of er wenselijke initiatieven buiten de boot dreigen te vallen. Voor wenselijke initiatieven, die niet bijdragen aan verdere druk op de openbare ruimte en schaarse woningen ontzien (of waarbij juist wenselijke woonconcepten worden toegevoegd) is in uitzonderlijke gevallen een beroep op de hardheidsclausule mogelijk. Als blijkt dat het meer regel dan uitzondering wordt, dan is een beleidswijziging een mogelijkheid.</p>	
---	--	--

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
D 1	<p>- Voor wat betreft woonvorming, nieuw te creëren woningen dienen groter dan 50 m² GBO te zijn.</p> <p>Hoe is deze maat tot stand gekomen. In een markt met stekt stijgende prijzen van de afgelopen tijden betekend dit dat woningen van minimaal 50 m² GBO alleen bereikbaar zijn voor middenklasse en hoger. In de markt worden woningen van 50 m² GBO in goede staat doorgaans voor ca € 275.000,- € 300.000,- verkocht en voor ca € 1.300,- verhuurd. Kleiner hoeft niet altijd slechter te zijn. GBO of meer. Het beperken van deze kwalitatieve kleine woningen zorgt voor een beperking van een groep waar de meeste krapte is, de absolute starters. Relatief betaalbare woningen worden alleen beperkt tot Schalkwijk.</p>	<p>Het rijk biedt ons op dit moment nog geen mogelijkheden om de huurprijzen voor vrije sector huurwoningen te reguleren. Dat wordt in de nabije toekomst waarschijnlijk wel mogelijk.</p> <p>Daarmee kunnen ook woningen tot 50 m² betaalbaar worden gehouden.</p> <p>Daarnaast gaat het bij het beschermen van de schaarse voorraad niet alleen om betaalbaarheid. Eengezinswoningen worden vanwege de schaarste aan bouwgrond bijna niet meer bijgebouwd. Tegelijkertijd worden er in de nieuwbouw kleinere (betaalbare) appartementen toegevoegd, onder andere voor absolute starters. De jongerenwoningen die op dit moment</p>	Nee



		<p>worden gebouwd, zijn vaak kleiner dan 50 m2 gbo. Daarom is het extra van belang om de balans in de woningvoorraad in de gaten te houden.</p> <p>Tot slot is de eis van 50 m2 gbo in lijn met de spelregels voor het middensegment en sociale huur. Daarin hebben we afgesproken dat dit een acceptabele minimale maat is voor een woning.</p>	
D 2	<p>- <i>Creëren van woningen boven winkels, 1 woning per bouwlaag.</i></p> <p>De beperking van 1 woning per bouwlaag mis enige nuance. In het centrum zijn meerdere panden met behoorlijke volumes op de verdiepingen. Wanneer een eerste etage bijvoorbeeld 100 m2 of meer is mogen daar geen 2 woningen gemaakt worden, echter biedt het woonvormen wel de mogelijkheid om een appartement van 100 m2 of meer om te zetten in 2 woningen (al dan niet 50 m2 BGO of meer). Het zou betekenen dat er dan eerst een vergunning voor een grote woning aangevraagd dient te worden om vervolgens weer een woonvormvergunning aan te vragen. Dit lijkt me dubbel werk. Grote woningen boven winkels hebben weinig aantrekking in de markt en zijn lastige te verhuren of te verkopen. Dit zal voor de meeste verhuurder en ontwikkelaars een beperking zijn om tot het creëren van deze woningen over te gaan terwijl daar wel ruimte ligt. Wellicht kan er op dit onderdeel meer omschrijving gegeven worden met regels.</p>	<p>De winkelgebieden waar deze regeling voor geldt liggen in time-out gebied. Dat betekent dat hier geen woningen in de bestaande voorraad meer mogen worden toegevoegd door bouwkundig splitsen of kamerverhuur. De openbare ruimte kan de extra druk door nieuwe woningen niet aan en er zijn geen aanvullende maatregelen mogelijk die de druk kunnen verlichten. Om enerzijds toch te kunnen voldoen aan de wens om wonen boven winkels mogelijk te maken en anderzijds rekening te houden met de oplopende druk, is gekozen is voor 1 woning per bouwlaag. Een algemene regel zorgt altijd voor situaties die net niet passen. Als tijdens de uitvoering van het project blijkt dat er veel uitzonderlijke situaties zijn en andere regelgeving nodig is, dan is een beleidsaanpassing mogelijk.</p>	Nee
D 3	<p>- <i>Verbod op omzetten, omvorming en kadastraal splitsen gebied 1</i></p> <p>Het beperken van gebied 1 zal zorgen voor extra krimp in dit gebied. Krimp betekend vaak oplopende prijzen. Het beperken van het kadastraal splitsen in algemene zin zonder voorwaarde lijkt me geen goede zaak. Hiermee wordt aangegeven dat zelf een project van bijvoorbeeld 300 m2 met 3 woningen van 100 m2 niet de mogelijkheid kan hebben om kadastraal gesplitst te worden om in de woningvoorraad te worden gezet. Het zorgt voor extra krapte in de kopersmarkt. De woonvisie welke eind vorig jaar is gepubliceerd geeft aan dat er gemiddeld over een periode van 3 jaar net zoveel woningen ontwikkeld in de bestaande bouw als in de nieuwbouw. Het beperken van het ontwikkelen van de bestaande</p>	<p>Er geldt geen verbod voor kadastraal splitsen in het time-out gebied. Een vergunning is mogelijk als aan voorwaarden wordt voldaan. Bestaande situaties kunnen dus nog kadastraal gesplitst worden.</p> <p>Het is straks in het time-out gebied niet meer mogelijk om eerst een gebouw bouwkundig te splitsen in appartementen en vervolgens kadastraal te splitsen in appartementsrechten. Daarnaast gaat het ook om de balans van de totale woningvoorraad. Als er in zowel de nieuwbouw als bestaande bouw alleen nog kleinere woningen worden gerealiseerd, raakt de voorraad uit balans.</p>	Nee



	<p>bouw zal dus een terugval betekenen van de doelstellingen die door de gemeente gesteld zijn. Het ontwikkelen in de bestaande bouw is een snellere reactie op de acute situatie van het woningtekort. Nieuwbouw zijn vaak trajecten van 5 jaar of meer.</p>		
D 4	<p>- <i>Gebied 2 mogelijkheden boven 140 m2 eengezinswoningen en 100 m2 appartementen</i></p> <p>Dit zal een goede maatstaaf zijn om aan te houden, echter kan de vraag gesteld worden of dit niet mogelijk is voor de gehele stad inclusief gebied 1. Het behoud van eengezinswoningen staat voorop echter is de vraag of zeer grote woningen niet beter door meerdere gezinnen bewoont kunnen worden.</p>	<p>Er is gekozen om een time-out gebied in te stellen omdat de openbare ruimte in deze wijken de extra druk door nieuwe woningen niet aan kan. Er zijn hier geen aanvullende maatregelen mogelijk om die de druk kunnen verlichten. In gebied 2 kunnen grotere woningen bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, om toch een mogelijkheid te houden om woningen - waar dat kan - aan de bestaande voorraad toe te voegen.</p>	Nee
D 5	<p>Bestuurlijke boete (1):</p> <p>Omzetting is nodig wanneer er sprake is van kamerverhuur. In het verleden was het mogelijk om binnen de gehele gemeente Haarlem woningen te gebruiken voor studio/kamer verhuur tot 5 kamers/studio's. Hiervoor was geen vergunning vereist en als zodoende opgenomen in de huisvestingsverordening. Echter reist nu de vraag wat te doen met deze situaties die in sommige gevallen reeds 40-50 jaar bekend zijn. Wanneer er op dit moment een omvorm vergunning aangevraagd dient te worden zal dit in de meeste gevallen niet verleend worden. Het betreft eigenlijk een legalisatie van een legale situatie uit een tijd waarin dit binnen de regels paste, echter door huidige regelgeving zou deze situatie nu tegen de regels zijn en niet mogelijk om tot stand te krijgen. Wanneer er dan gehandhaafd wordt met bestuurlijke boetes zou dit meer de onmacht van de gemeente betekenen dan goed bestuurlijk beleid. Het concept huisvestingsverordening mist een overgangperiode/overgangsrecht voor bestaande situaties</p>	<p>Kamerverhuur tot 5 kamers was in het verleden ook niet zonder vergunning toegestaan. In de Haarlemse bestemmingsplannen staat dat een woning bestemd is voor de huisvesting van één huishouden. Bij kamerverhuur is geen sprake van een huishouden. Iets doen wat niet is toegestaan en het vervolgens als legaal gaan beschouwen als er geen handhavingprocedure start, is een omgekeerde redenatie. Overgangsrecht voor deze situaties is daarom niet aan de orde. Er wordt zorgvuldig opgetreden in handhavingzaken en bij de beslissing om al dan niet een bestuurlijke boete op te leggen De bewijslast om aan te tonen dat het om een legale situatie gaat ligt bij de eigenaar van het pand.</p>	Nee
D 6	<p>Bestuurlijke boete (2):</p> <p>BAG-registratie. Dit probleem is al meerdere keren aangegeven door ons bij verschillende personen binnen de gemeente. De afdeling bouw en woningtoezicht behandelt nieuwe vergunningen op de laatst bekende</p>	<p>Dit probleem is inderdaad bij ons bekend, heeft onze aandacht, maar zal als gevolg van andere prioritering niet op korte termijn systeemtechnisch worden opgelost. Door Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) zijn wij als gemeente verplicht</p>	Nee



<p>situatie in de registers van de gemeente. Echter komt het BAG-register in veel gevallen niet overeen met de laatst vergunde situatie. Haarlem heeft veel woningen/appartementen volgens het BAG-register waar nooit een vergunning voor verleend is. Wij hebben een inschatting gemaakt door uit te zoeken in het BAG-register en de beschikbare vergunningen en zijn tot de conclusie gekomen dat er ca 3.000 tot 5.000 woningen in Haarlem niet overeen zullen komen tussen het BAG-register en de laatst vergunde situatie. Deze woningen zouden volgens het concept huisvestingsverordening in aanmerking komen voor een bestuurlijke boete omdat er sprake is van woonvorming zonder vergunning, ondanks dat de woningen een eigen adres en voorzieningen hebben. Vaak zijn eigenaren niet op de hoogte van deze situatie omdat deze woningen zijn gecreëerd in een tijd dat de regels in de huisvestingsverordening het creëren van deze woningen ruimschoots toelieten zonder bouwvergunning. Ook hier missen we een overgangsperiode/overgangsrecht voor bestaande situaties. Er kan niet gehandhaafd worden op bestuurlijk beleid uit het verleden, daarmee zou de gemeente eigenlijk zichzelf de boete moeten opleggen. zie volledige inspraakreactie in de bijlage</p>	<p>om huisnummers af te geven. Ook voor objecten die niet legaal tot stand gekomen zijn. Dat is een onhandige bijkomstigheid van wetgeving die niet strookt: aan de ene kant hebben we een vergunningstelsel waarmee de kwaliteit van woningen en woonomgeving geborgd wordt, aan de andere kant moeten we adressen uitgeven, ook als er geen vergunning voor het object is/wordt verleend. Zoals ook hierboven vermeld was omzetten nooit vergunningvrij op basis van het bestemmingsplan. Voor bouwkundig splitsen in zelfstandige appartementen was ook een bouw of omgevingsvergunning nodig in verband met het wijzigen van de brandcompartimentering (Bouwbesluit).</p>	
--	---	--

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
E	<p>Wij zijn verheugd in het ontwerp "<i>Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022</i>" op pagina 19 en 24 onder "<i>Gebied 2</i>" te lezen dat een vergunning niet wordt verleend voor eengezinswoningen tot 140 m2 (GBO). Dit omdat de eengezinswoningen op de Weldam ons inziens volgens de oorspronkelijke bouw een kleinere GBO hebben. Echter is ons nog onvoldoende duidelijk wat de in het ontwerp Huisvestingsverordening opgegeven 140 m2 (GBO) weergeeft. Ons verzoek is als uitgangspunt voor berekening van de 140 m2 (GBO) in de nieuwe Huisvestingsverordening op te nemen dat deze 140 m2 (GBO) de oorspronkelijke woning betreft, zoals deze bij de 1e bouw is</p>	<p>In de huidige beleidsregels voor woningvormen en omzetten is opgenomen dat de oppervlakte eis gaat om de grootte van de oorspronkelijke woning – dat wil zeggen – bij de eerste bouw ervan, zonder later toegevoegde op- en/of aanbouwen. Dit wordt ook weer onderdeel van de aangepaste beleidsregels bij de nieuwe verordening.</p>	Nee



opgeleverd. Waarin de oppervlakte van een nadien toegevoegde dakopbouw en/of aanbouw niet meetelt. [zie volledige inspraakreactie in de bijlage]		
---	--	--

Bijlage: inspraakreactie B

Hierbij treft u aan de zienswijze van de 4 Schalkwijkse wijkraden (Meerwijk, Boerhaavewijk, Europawijk en Molenwijk) met betrekking tot het 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.

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. Op dit moment doet het fenomeen zich in de praktijk al voor in Molenwijk (Weldam).

De meeste bewoners van dit deel van Molenwijk zijn hier niet blij mee. 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 te nemen dat de 140 m² de initieel op het woonadres gebouwde GBO betreft.

Voor wat betreft de opkoopbescherming van huizen pleiten wij voor invoering hiervan per 1 januari 2022, en niet te wachten tot het voorjaar. Vastgoedbeleggers slaan dan mogelijk nog hun slag in onze wijken.

Bijlage: inspraakreactie C

Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid tot inspraak met betrekking tot de concept-huisvestingsvergunning.

De situatie van mijzelf en mijn gezin is zodanig dat wij wonen in een groot pand aan de Nieuwe Gracht, meer dan 600 m² totale oppervlakte. Wij wonen in de helft van het pand, de rest van het pand is in gebruik als kantoorruimte. Het pand is zodanig groot, dat niet te verwachten is dat als wij zouden verhuizen, een gezin daarin gaat wonen. Alle andere panden die wij om ons heen hebben van ongeveer dit formaat zijn in gebruik als kantoorruimte of zijn al jaren geleden tot appartementen verbouwd. De laatste maal was dat, voor zover wij weten, het geval met het voormalig bisschoppelijk paleis.

Wij menen dat dat een heel goede ontwikkeling is, het komt de leefbaarheid van de Nieuwe Gracht heel erg ten goede als hier mensen wonen. Kantoren dragen helemaal niet bij tot de leefbaarheid van de binnenstad.

Wij zouden het zeer betreuren als dit pand en soortgelijke relatief erg grote panden in de binnenstad straks alleen nog als kantoorruimte nog gebruikt worden. En dat is wel te verwachten, immers, voor hedendaagse gebruik als gezin, met maar een paar kinderen en zonder inwonend personeel zoals vroeger, zijn dit soort panden echt niet geschikt.

Eerder hebben wij bij de Gemeente aangedrongen op een beleid tot behoud van binnentuinen, helaas zonder succes. Zowel het verdwijnen van de binnentuinen, dus van groen en zuurstof, als van versteende tuinen voor parkeerplaatsen leidt weer tot meer wateroverlast, ook een problematiek waarmee u als Gemeente steeds meer mee te maken krijgt.

Wij zijn het heel erg eens met de concept-huisvestingsverordening in bijna alle opzichten. Het is heel belangrijk dat straatjes als de Ridderstraat, achter ons huis gelegen, leefbaar blijven. Door de wildgroei aan interne verbouwingen van huizen tot minieme appartementjes en gezien de hoge huizenprijzen moet het tij inderdaad snel gekeerd worden. Wij denken dat de concept-huisvestingsverordening daar op goede wijze op inspeelt.

Maar wij menen dat het wel goed is om een uitzondering te maken voor hele grote panden, boven bijvoorbeeld 400 vierkante meter woonoppervlakte. Als daar een vergunningstelsel voor zou gelden, met bijvoorbeeld de verplichting om in dergelijke situaties vergunning tot splitsing alleen te verlenen als geplande appartementen minimaal een bepaalde oppervlakte hebben, van bijvoorbeeld minimaal 120 m², dan zou de woningvoorraad in Haarlem erdoor bevorderd worden, kantoren die nu nog in de binnenstad gevestigd zijn kunnen naar de buitenrand vertrekken, en er kunnen gewoon gezinnen in de binnenstad wonen.

De grote panden in de oude binnenstad maar ook in de omringende gebieden zouden dan op een veel prettiger wijze gebruikt kunnen worden. De mogelijkheid om een pand (eventueel deels) als kantoor te gebruiken kan blijven bestaan en hoeft niet te veranderen. Van oudsher zijn dit soort panden ook als bedrijfsruimte/kantoorruimte gebruikt, zie bijvoorbeeld het pand Nieuwe Gracht 3 of Nieuwe Gracht 7, Huis Barnaart, waar voorheen de Commissaris van de Koningin woonde en kantoor hield. Ook daar zijn overigens een paar appartementen ingezet, ook neem ik aan om de financiering van een dergelijk duur object mede mogelijk te maken. Moeten die nu ook gesloopt worden?

Het is afgezien van al het bovenstaande ook gewoon heel leuk en bijzonder op zo'n mooie plek te kunnen wonen. Dat gunnen wij graag aan meer mensen. Bovendien voorkom je daarmee een soort 'Goudkust' of zoals in Amsterdam een 'Gouden Bocht'.

Hartelijk dank voor uw aandacht en inzet om de huisvesting in onze stad zo goed mogelijk te regelen.

Bijlage: Inspraakreactie D

De huisvestingsproblematiek is een lastig mechanisme. Ik kan alleen mijn zienswijze vanuit de kant van verhuurder en ontwikkelaar geven. Ook spreken wij veel met onze huurders en woningzoekende en weten daardoor wat er speelt in de markt en waar de krapte is. Ook hebben wij veel contact met collega



verhuurders en ontwikkelaar zo ook met makelaars in verkoop en verhuur. Ik wil graag in algemene zin reageren op het concept huisvestingverordening zonder in te gaan op feitelijke situaties. Onze kant is die vooral van de herontwikkeling van bestaand vastgoed.

Er zijn een aantal punten die ik wil aanstippen.

- *Voor wat betreft woonvorming, nieuw te creëren woningen dienen groter dan 50 m2 GBO te zijn.*

Hoe is deze maat tot stand gekomen? De onderbouwing waarom dit nodig is onduidelijk. De huisvestingsverordening is voor de komende 4 jaar. In een markt met stekende stijgende prijzen van de afgelopen tijden betekend dit dat woningen van minimaal 50 m2 GBO alleen bereikbaar zijn voor middenklasse en hoger. In de markt worden woningen van 50 m2 GBO in goede staat doorgaans voor ca € 275.000,- € 300.000,- verkocht en voor ca € 1.300,- verhuurd. Kleiner hoeft niet altijd slechter te zijn. Het is zeer goed mogelijk om kleinere woningen te creëren die kwalitatief gelijk zijn aan woningen van 50 m2 GBO of meer. Het beperken van deze kwalitatieve kleine woningen zorgt voor een beperking van een groep waar de meeste krapte is, de absolute starters. Relatief betaalbare woningen worden alleen beperkt tot Schalkwijk.

- *Creëren van woningen boven winkels, 1 woning per bouwlaag.*

De beperking van 1 woning per bouwlaag mis enige nuance. In het centrum zijn meerdere panden met behoorlijke volumes op de verdiepingen. Wanneer een eerste etage bijvoorbeeld 100 m2 of meer is mogen daar geen 2 woningen gemaakt worden, echter biedt het woonvormen wel de mogelijkheid om een appartement van 100 m2 of meer om te zetten in 2 woningen (al dan niet 50 m2 BGO of meer). Het zou betekenen dat er dan eerst een vergunning voor een grote woning aangevraagd dient te worden om vervolgens weer een woonvormvergunning aan te vragen. Dit lijkt me dubbel werk. Grote woningen boven winkels hebben weinig aantrekking in de markt en zijn lastige te verhuren of te verkopen. Dit zal voor de meeste verhuurder en ontwikkelaars een beperking zijn om tot het creëren van deze woningen over te gaan terwijl daar wel ruimte ligt. Wellicht kan er op dit onderdeel meer omschrijving gegeven worden met regels.

- *Verbod op omzetten, omvorming en kadastraal splitsen gebied 1*

Dit wordt met uitzondering gedaan op winkel-woonpanden in winkelstraten/winkelgebieden, er wordt omschreven de Cronjestraat en de Binnenstad. Uitgezonderd van deze locaties zijn er meerdere straten waar dit ook goed van toepassing zou kunnen zijn. Het beperken van gebied 1 zal zorgen voor extra krimp in dit gebied. Krimp betekend vaak oplopende prijzen. Het beperken van het kadastraal splitsen in algemene zin zonder voorwaarde lijkt me geen goede zaak. Hiermee wordt aangegeven dat zelf een project van bijvoorbeeld 300 m2 met 3 woningen van 100 m2 niet de mogelijkheid kan hebben om kadastraal gesplitst te worden om in de woningvoorraad te worden gezet. Het zorgt voor extra krapte in de kopersmarkt. De woonvisie welke eind vorig jaar is gepubliceerd geeft aan dat er gemiddeld over een periode van 3 jaar net zoveel woningen ontwikkeld in de bestaande bouw als in de nieuwbouw. Het



beperken van het ontwikkelen van de bestaande bouw zal dus een terugval betekenen van de doelstellingen die door de gemeente gesteld zijn. Het ontwikkelen in de bestaande bouw is een snellere reactie op de acute situatie van het woningtekort. Nieuwbouw zijn vaak trajecten van 5 jaar of meer.

- *Gebeid 2 mogelijkheden boven 140 m2 eengezinswoningen en 100 m2 appartementen*

Dit zal een goede maatstaaf zijn om aan te houden, echter kan de vraag gesteld worden of dit niet mogelijk is voor de gehele stad inclusief gebied 1. Het behoud van eengezinswoningen staat voorop echter is de vraag of zeer grote woningen niet beter door meerdere gezinnen bewoont kunnen worden.

- *Bestuurlijke boete*

Bestuurlijke boetes zijn helaas noodzakelijk om excessen te voorkomen. Echter dient er dan ook onfeilbaar bestuurlijk beleid te zijn. Probleem in Haarlem is dat er door regelgeving in het verleden situaties zijn ontstaan die in het verleden binnen de regelgeving lagen en nu in aanmerking zouden kunnen komen voor een bestuurlijke boete. Hoe gaat de gemeente hiermee om? Er zijn naar onze mening 2 grote pijnpunten.

1. Omzetting, omzetting is nodig wanneer er sprake is van kamerverhuur. In het verleden was het mogelijk om binnen de gehele gemeente Haarlem woningen te gebruiken voor studio/kamer verhuur tot 5 kamers/studio's. Hiervoor was geen vergunning vereist en als zodoende opgenomen in de huisvestingsverordening. Echter reist nu de vraag wat te doen met deze situaties die in sommige gevallen reeds 40-50 jaar bekend zijn. Wanneer er op dit moment een omvorm vergunning aangevraagd dient te worden zal dit in de meeste gevallen niet verleend worden. Het betreft eigenlijk een legalisatie van een legale situatie uit een tijd waarin dit binnen de regels paste, echter door huidige regelgeving zou deze situatie nu tegen de regels zijn en niet mogelijk om tot stand te krijgen. Wanneer er dan gehandhaafd wordt met bestuurlijke boetes zou dit meer de onmacht van de gemeente betekenen dan goed bestuurlijk beleid. Het concept huisvestingsverordening mist een overgangperiode/overgangsrecht voor bestaande situaties
2. BAG-registratie. Dit probleem is al meerdere keren aangegeven door ons bij verschillende personen binnen de gemeente. De afdeling bouw en woningtoezicht behandelt nieuwe vergunningen op de laatst bekende situatie in de registers van de gemeente. Echter komt het BAG-register in veel gevallen niet overeen met de laatst vergunde situatie. Haarlem heeft veel woningen/appartementen volgens het BAG-register waar nooit een vergunning voor verleend is. Wij hebben een inschatting gemaakt door uit te zoeken in het BAG-register en de beschikbare vergunningen en zijn tot de conclusie gekomen dat er ca 3.000 tot 5.000 woningen in Haarlem niet overeen zullen komen tussen het BAG-register en de laatst vergunde situatie. Deze woningen zouden volgens het concept huisvestingsverordening in aanmerking komen voor een bestuurlijke boete omdat er sprake is van woonvorming zonder vergunning, ondanks dat de woningen een eigen adres en voorzieningen hebben. Vaak zijn eigenaren niet op de hoogte van deze situatie omdat deze woningen zijn gecreëerd in een tijd dat de regels in de huisvestingsverordening het creëren van deze woningen ruimschoots toelieten zonder bouwvergunning. Ook hier missen we een overgangperiode/overgangsrecht voor bestaande situaties. Er kan niet gehandhaafd worden op bestuurlijk beleid uit het verleden, daarmee zou de gemeente eigenlijk zichzelf de boete moeten opleggen.

Nogmaals, huisvesting is een complex systeem waarin er geen duidelijke rekenkundige oplossing te vinden is en dient er altijd aangepast worden. Er dient goed gekeken te worden naar de cijfers die uit de markt naar voren komen. Het beslissen op sentiment is een slechte raadgever. Er wordt bijvoorbeeld gesproken over druk op de wijken, echter mist daar rekenkundig onderzoek naar. Zijn er tellingen gedaan en wat is “druk”. Voor de ene is druk rustig en voor de andere rustig druk, dit is vaak een persoonlijke interpretatie. Ik wens het college en de raad veel wijsheid toe in hun beslissingen.

Bijlage: inspraakreactie E

Hierbij treft u onze ervaring en zienswijze aan met betrekking tot het ontwerp “*Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022*”.

Afgelopen jaar hebben wij op de Weldam ervaren dat onze buurt de interesse van investeerders heeft getrokken. Zo zijn er dit jaar brieven ontvangen waarin bewoners worden gevraagd het huis te verkopen. Bijvoorbeeld door een investeerder die zich ook in Amsterdam heeft toegelegd op het splitsen van woningen.

En dat dit niet de enige investeerder is laat een recent gerealiseerde en inmiddels ook een andere goedgekeurde splitsing op de Weldam zien.

Omdat enkele bewoners hun verbazing over geconstateerde ontwikkeling bij de Wijkraad hebben aangegeven is besloten de inzichten van de buurtbewoners te inventariseren.

Hiertoe is bij 139 buurtbewoners een flyer in de brievenbus gedaan met de vraag wat zij er van vinden dat in hun woonomgeving ééngezinswoningen tot 2-kamerappartementen worden omgebouwd. 80 bewoners (58%) hebben gereageerd. Waarvan 95% aangeeft de ontwikkeling “Niet Wenselijk” te vinden. (Verdere informatie vindt u onder [agendapunt 7 van de Vergadering commissie Ontwikkeling 30-09-2021](#) toegevoegd)

Wij zijn verheugd in het ontwerp “*Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022*” op pagina 19 en 24 onder “*Gebied 2*” te lezen dat een vergunning niet wordt verleend voor eengezinswoningen tot 140 m2 (GBO).

Dit omdat de eengezinswoningen op de Weldam ons inziens volgens de oorspronkelijke bouw een kleinere GBO hebben.

Echter is ons nog onvoldoende duidelijk wat de in het ontwerp Huisvestingsverordening opgegeven 140 m2 (GBO) weergeeft.



Ons verzoek is als uitgangspunt voor berekening van de 140 m² (GBO) in de nieuwe Huisvestingsverordening op te nemen dat deze 140 m² (GBO) de oorspronkelijke woning betreft, zoals deze bij de 1e bouw is opgeleverd. Waarin de oppervlakte van een nadien toegevoegde dakopbouw en/of aanbouw niet meetelt.