



Haarlem, 12 juli '09.

Schriftelijke vragen ex art. 38 RvO

Betreft: Handhaving bouwaanvragen gesplitste woningen

Geacht college,

Bij persbericht van 22 juni j.l., afkomstig van Koelman Projecten, zijn de raadsfracties geïnformeerd over de huidige, verontrustende praktijk rond handhaving bij aanvragen om bouwvergunning voor panden die ontstaan zijn uit een splitsing die tenminste 10 jaar geleden heeft plaats gevonden.

Bijgevoegd treft u het volledige persbericht.

Dhr. Koelman is in Haarlem o.a. bekend als ondernemer die vele projecten in het kader van Wonen Boven Winkels heeft gerealiseerd. Bij uitstek in de uitvoering van deze zo gewenste woningontwikkeling, loopt hij regelmatig tegen (o.a.) deze problematiek aan, zo vertelde hij mij al eens in een eerder gesprek.

Zeer verontrustend, omdat nu juist projecten i.h.k.v. Wonen Boven Winkels vaak al zo hun specifieke moeilijkheden kennen, waardoor elk extra opgeworpen obstakel in regelgeving en handhaving er één is, die het toch al moeizame proces extra frustreert. Terwijl, zoals al gezegd, het nu juist ook gemeentelijk beleid is, in te zetten op uitbreiding van het aantal woningen boven winkels en dus het aanjagen van deze projecten.

Zoals in het algemeen de woningbouwopgave natuurlijk niet gediend is, bij onnodig belemmerende regelgeving of rigide handhaving, die op gespannen voet staat met de uitgangspunten van dit (woningbouw)beleid.

Wij willen u n.a.v. deze problematiek dan ook de volgende vragen voorleggen:

1: Geschetst wordt de situatie, dat wanneer een aanvraag wordt ingediend voor verbouwing van een woning / appartement, dat in het verleden is ontstaan na splitsing, standaard het betreffende appartement als illegaal wordt aangemerkt, indien geen bouwtekeningen aanwezig zijn, op basis waarvan destijds de zelfstandige woning is ontstaan. Dit, terwijl vóór 1 mei '99 splitsingsvergunningen niet verplicht waren, laat staan dat doorgaans van een bouwtekening t.b.v. splitsing sprake was.

Is dit inderdaad de gangbare praktijk in Haarlem, óók ten aanzien van uit splitsing ontstane zelfstandige woonruimten van vóór 1 mei '99, ondanks dat redelijkerwijs niet verwacht en verlangd kan worden de rechtmatigheid van de woonruimte aan te tonen d.m.v. een bouwtekening ten tijde van het ontstaan?

2: Bent u het met onze fractie eens, dat ten aanzien van uit splitsing ontstane woonruimten in het algemeen, maar zeker die van vóór genoemde datum, deze geacht moet worden te zijn gelegaliseerd op het moment dat deze anderszins door de gemeentelijke administratie al zijn

erkend en geregistreerd, d.m.v. bijvoorbeeld heffing OZB, inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie (als woonadres) en / of het afgeven van een huisnummerbeschikking?

3: Dhr. Koelman schetst de verstreckende gevolgen van beoordeling van een aanvraag op basis van de laatst bekende (van goedkeurend stempel voorziene) bouwtekening, voor zelfs een geheel complex, waaruit de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft, is ontstaan. Wanneer immers op basis van de onhoudbare stelling dat die woonruimte pas 'bestaat' (legaal is), op het moment dat er een bouwtekening aanwezig is van het ontstaan t.t.v. splitsing, komt automatisch het gehele complex ter discussie te staan(!) (Althans, voor alle duidelijkheid, ook hier weer wanneer het een splitsing van voor 1-5-'99 betreft).

Bent u, in het verlengde van vraag 2, (dus wanneer betreffend adres als zelfstandige woonruimte, ook voor genoemde datum, reeds door de gemeente is erkend) in geval van een bouwaanvraag bereid uit te gaan van de feitelijke situatie ter plaatse? En zodoende de huidige aanvraag weliswaar volgens thans geldende bouwregelgeving te beoordelen, maar dan uitgaande van het evidente gegeven, dat die aanvraag uitsluitend betrekking heeft op de zelfstandige woonruimte, waarvoor deze wordt ingediend?

4: Indien u hier aanvullende problemen in ziet, vragen wij u deze uiteen te zetten en de raad andere oplossingen voor te leggen, die een einde maken aan deze potsierlijke toestand.

In de hoop dat zodoende ook handhaving weer kan toekomen aan zaken die daadwerkelijk bijdragen aan het verbeteren van uitvoering naar de *intentie* van beleid en regelgeving, in plaats van naar de letter.

Opbouwen in plaats van afbreken, stimuleren in plaats van frustreren, kortom: vooral maatregelen treffen om overbodige blokkades op te heffen...

**Beren horen niet op de weg,
maar
in het bos**

de krokodil van Loesje

Vriendelijke groet,

Sjaak Vrugt,
Actiepartij.

**MOGELIJK MEER DAN DUIZEND WONINGEN IN CENTRUM HAARLEM
ILLEGAAL**

Gemeente treedt handhavend op bij bouwaanvragen

Al enige tijd worden vergunningaanvragen voor verbouwingen in appartementen gecontroleerd op de legaliteit van het desbetreffende appartement. Bij het afwezig zijn van een bouwtekening van de splitsing in appartementen worden de appartementen als illegaal betiteld.

Sinds 1 mei 1999 bestaat in Haarlem, net als Amsterdam, de verplichting een splitsingsvergunning aan te vragen voor het splitsen in appartementen van grote (boven)woningen.

Vanaf die datum geeft de gemeente Haarlem alleen toestemming als de aanvraag voldoet aan bepaalde voorwaarden en vergezeld gaat van een goedgekeurde bouwaanvraag.

Uit onderzoek bij het kadaster blijkt dat alleen al in de postcode 2011 (centrum Haarlem) bijna 3000 zogenaamde appartementsrechten zijn gevestigd voor die datum. *(Deze adressen van de woningen zijn bij de maker van dit persbericht bekend)*

Bij waarschijnlijk een groot deel van die omzettingen van enkele woning naar verschillende appartementen is geen bouwvergunning aangevraagd en/of nodig geweest. Toch worden deze woningen al sinds jaar en dag bewoond met medeweten van de Gemeente. Er wordt immers onroerendgoedbelasting op geheven, er zijn huisnummerbeschikkingen op afgegeven en er staan bewoners op dit adres ingeschreven. Omdat deze appartementen kadastraal en juridisch gesplitst zijn, zijn deze woningen, net als de meeste flats, apart verkoopbaar. Het is dus goed mogelijk dat een complex van appartementen bijvoorbeeld boven een winkel, gesplitst voor 1 mei 1999; zonder bouwvergunning, in eigendom is bij diverse eigenaren.

Indien de bewoners van een appartement hun woning gaan opknappen, is daar in de meeste gevallen geen bouwvergunning voor nodig. Echter indien er wel een bouwvergunning nodig is grijpt de Afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving terug naar de laatste bij hun bekend zijnde bouwtekening en constateert dat de huidige situatie illegaal is in verband met het ontbreken van bouwvergunning voor het splitsen van de woning. Dan wordt het gebouw beoordeeld als ware het nog in de oorspronkelijke staat en moet er bouwvergunning worden aangevraagd voor het bouwen van de - reeds lang bestaande en bewoonde - appartementen. De bouwaanvraag wordt vervolgens getoetst aan de nieuwbouweisen. Het zal duidelijk zijn dat de huidige eisen veel hoger liggen dan toen de appartementen werden gerealiseerd. Het directe gevolg hiervan is dat niet alleen de bouwvergunning van de aanvrager ter discussie staat maar het hele complex.

Nog niet duidelijk is hoe de Gemeente hiermee om gaat. Volgt men de harde lijn die is in gezet door de Afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving en stelt daarmee de legaliteit van duizenden(*) woningen ter discussie. Of wordt er gezocht naar een meer politieke oplossing.

()Dat het hier duizenden woningen betreft komt mede door het feit dat de meeste zwart/rood (beneden/boven) woningen waarvan er vele zijn in andere delen van de stad ook veelal zonder bouwvergunning zijn gesplitst en volgens de rechtlijnige afdeling dus illegaal.*

Haarlem, 22 juni 2009

Voor Informatie: Bert Koelman 06-51 704 673