

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. M. Matthijsse
Telefoon 5113568
E-mail: m.matthijsse@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. SO/BD/2006/648
Te kopiëren: A, B
B & W-vergadering van

Onderwerp

Concentratie splitsen van woningen en kamerverhuur
Transvaalbuurt

Bestuurlijke context

De Wijkraad Transvaal & Patrimonium heeft een brief gestuurd aan het college en de raad (bijlage B). Zij uit in de brief de zorg dat de indruk bestaat dat er in de Transvaalbuurt meer dan gemiddeld wordt gesplitst en kamergewijs wordt verhuurd.

Zij vraagt zich af of er gemeentelijk beleid is en of er wel controle plaatsvindt van de veiligheid, brandgevaar en bouwkundige eisen tav gas en elektra. Ook kan kamergewijze verhuur volgens de wijkraad leiden tot aantasting van de leefbaarheid van de buurt. De wijkraad vraagt aan het college of de gemeente beleid heeft om dit aan te pakken en of de gemeente dit wil reguleren.

De wijkraad vraagt bovendien of de gemeente wil informeren over de voorhanden zijnde instrumenten die de gemeente heeft om te reguleren. Verzoekt de gemeente het teveel splitsen in dezelfde straat en buurt tegen te gaan. En vraagt of de gemeente kan melden hoeveel woningen gesplitst zijn in de afgelopen jaren.

De gemeente heeft geen specifiek kamerverhuurbeleid. Vanwege capaciteitsgebrek is dit beleid tot op heden niet geformuleerd. Gezien de afspraken in het coalitieakkoord zal ook geen nieuw beleid geformuleerd worden.

In de brief van het college (bijlage A) wordt antwoord gegeven op de bovenstaande vragen.

Commissieparagraaf: waarom wil het college dat de commissie kennisneemt van dit besluit.

De brief van de wijkraad was ook gestuurd aan de raad. In de commissie Ontwikkeling van 11 mei is toegezegd dat het college binnen 6 weken de brief zal beantwoorden en de commissie een kopie van deze brief zal ontvangen.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de inhoud van de brief in bijlage A en besluit deze brief te ondertekenen.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties
3. Het college besluit vanwege capaciteitsgebrek geen specifiek kamerverhuurbeleid op te stellen.
4. De wijkraad ontvangt daags na besluit het ondertekende exemplaar van de antwoordbrief (bijlage A)
5. De commissie Ontwikkeling ontvangt een kopie van de antwoordbrief ter informatie.

Beleid

Retouradres Postbus 741, 2003 RS Haarlem

Wijkraad Transvaal en Patrimonium
Pretoriaplein 2
2021VH Haarlem

Datum 12 januari 2014
Ons kenmerk SO/BD/2006/523
Contactpersoon M. Matthijsse
Doorkiesnummer 023-5113568
E-mail m.matthijsse@haarlem.nl
Onderwerp Concentratie Splitsen van woningen en kamerverhuur Transvaalbuurt

Geachte leden van de wijkraad

Op 5 april jongstleden stuurde u ons een brief over de mogelijke problemen in de Transvaalbuurt met splitsen en kamerverhuur. Graag ga ik onderstaand in op de door u gestelde vragen.

Bij u bestaat de indruk dat er meer dan gemiddeld gesplitst wordt in de Transvaalbuurt. Het aantal splitsingsvergunningen dat is verleend bedroeg in 2004 vijf vergunningen en in 2005 zeven vergunningen. Dit is inderdaad iets boven het Haarlemse gemiddelde. Dit heeft vermoedelijk te maken met het grote aantal boven- en benedenwoningen. Namelijk 25 procent van de woningen in de Transvaalbuurt bestaat uit boven- en benedenwoningen. Veel boven- en benedenwoningen zijn kadastraal niet gesplitst. Bij de verkoop van deze woningen worden deze in sommige gevallen ook kadastraal gesplitst om de woningen met appartementsrechten te kunnen verkopen. Deze vorm van splitsen van de woningen leidt in het feitelijk gebruik echter niet tot veranderingen.

Een andere vorm van splitsen is om één woning te verbouwen tot twee woningen. Er is geen splitsingsvergunning vereist als van één woning twee woningen worden gemaakt, maar de eigenaar van beide woningen dezelfde blijft. Dit is mogelijk bij verhuur van beide woningen door dezelfde eigenaar. Doordat verbouwd moet worden, is wel een bouwvergunning noodzakelijk. De aanvraag voor een bouwvergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en een verkeerskundig advies. Het belang van parkeren (hogere parkeerdruk) wordt dan afgewogen tegen het volkshuisvestelijk belang (meer woningen). Veelal heeft het volkshuisvestelijk belang voorrang gezien de krappe woningmarkt. Hoe vaak deze vorm van splitsen voorkomt in Haarlem en per wijk, is niet bekend.

Naast het opsplitsen van één woning in meerdere woningen kan er ook sprake zijn van het verhuren van één woning aan meerdere gebruikers, als onzelfstandig kamerverhuur pand. Hiervoor is geen splitsingsvergunning noodzakelijk omdat kadastraal niks verandert aan het pand. Wanneer er geen verbouwing plaatsvindt is er ook geen bouwvergunning vereist. Slechts incidenteel wordt er een onttrekkingsvergunning aangevraagd voor bedrijfsmatige kamergewijze verhuur. In dergelijke gevallen vindt altijd een afweging plaats om te beoordelen of kamergewijze verhuur gewenst is, mede gezien de gevolgen voor de omgeving. De gemeente Haarlem heeft momenteel geen specifiek kamerverhuurbeleid.

Voor de panden die kamergewijs worden verhuurd zonder onttrekkingsvergunning kan door de gemeente handhavend worden opgetreden. Het huidige Haarlemse handhavingsbeleid bij

kamerverhuurpanden is toegespitst op brandveiligheid, bouwkundige staat van het pand en openbare orde.

De brandweer is in 2003 begonnen met het projectmatig controleren van vermoedelijke kamerverhuurpanden (circa 600 panden). Deze vermoedens zijn gebaseerd op basis van belastinggegevens van panden waar meerdere personen wonen die geen gezin vormen. In 2005 is dit project afgerond. Kamerverhuurpanden met vijf of minder huurders (circa 500 panden) hebben voorzorgsmaatregelen moeten nemen (rookmelders en brandblussers). Voor panden met meer dan 5 personen, die geen gezin vormen, is een gebruiksvergunning verplicht (circa 100 panden). Dit is een vergunning van de brandweer voor extra brandveiligheidsmaatregelen zoals een tweede vluchtweg en extra brandwerende tussenmuren. Panden die in het bezit zijn van een gebruiksvergunning voldoen dus aan de eisen om brandgevaar te voorkomen. Inmiddels zijn de meeste onderzochte panden in het bezit van een gebruiksvergunning. Enkele panden worden nog verbouwd. Volgens opgave van de brandweer is het aantal kamergewijze verhuurpanden in de Transvaal overigens vergelijkbaar met andere delen van de stad.

Voor de bouwkundige eisen van panden die kamergewijs worden verhuurd, geldt dat er ten alle tijden voldaan moet worden aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.

Wanneer het vermoeden bestaat dat een pand niet voldoet aan deze eisen (bijvoorbeeld na melding van omwonenden of door een inspecteur van de gemeente geconstateerd), wordt inspectie verricht. De inspecteur heeft bij achterstallig onderhoud of gebreken twee mogelijkheden om de situatie te handhaven. De inspecteur kan een dwangsom opleggen of bestuursdwang toepassen. Een dwangsom is een boete als financiële prikkel. Bij elke termijn dat er geconstateerd wordt dat de strijdigheid voortduurt, betaalt de eigenaar een dwangsom, totdat de strijdigheid is opgeheven. Bestuursdwang houdt in dat de gemeente zelf een aannemer inschakelt om de strijdigheid op te heffen. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden door de gemeente verhaald op de eigenaar. Bestuursdwang is een zwaar middel, dat doorgaans beperkt wordt ingezet.

Problemen van openbare orde, zoals geluidsoverlast en vuilnis, zijn een taak van de politie. Hiervan kan melding worden gedaan bij de politie. De politie kan hiertegen handhavend optreden.

Het college staat terughoudend ten opzichte van het ontwikkelen van (nieuw) beleid; de huidige ervaringen met het splitsen van woningen geven geen aanleiding om beleid te formuleren. De beoogde nota kamergewijze verhuur, waarnaar u in uw brief verwijst, zal dan ook niet meer opgesteld worden.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders