

Hoofdafdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Retouradres: Postbus 511 2003 PB Haarlem

SP

t.a.v. de heer J. van de Manakker

Datum	20 april 2010
Ons kenmerk	2010/46387
Contactpersoon	J.H.L.M. de Dood
Doorkiesnummer	023 - 5113788
E-mail adres	j.d.dood@haarlem.nl
Onderwerp	Beantwoording vragen ex art. 38 RvO inzake splitsingsvergunningen

Geachte heer Van de Manakker

Op 26 februari 2010 heeft u vragen gesteld ex artikel 38 RvO inzake Woningsplitsing (huisjesmelkerij). U heeft berichten ontvangen dat in verschillende wijken van Haarlem bewoners melden dat er veel woningen geschikt worden gemaakt voor bewoning door meerdere personen. In uw brief geeft u aan dat van de 22 opgegeven adressen er slechts 1 een vergunning heeft aangevraagd in de laatste vijf jaar.

Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt.

- 1. Is het college het met de SP en de wijkbewoners eens dat er in deze buurten (als er al om gevraagd wordt) voorlopig geen splitsingsvergunningen meer worden verleend? En dat nader onderzoek noodzakelijk is?*

Wij vermoeden dat hier sprake is van een misverstand. Een splitsingsvergunning is namelijk bedoeld om een groep woningen kadastraal te kunnen splitsen en apart te kunnen verkopen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om rood/zwart woningen of een aantal appartementen, die eerst bij één eigenaar in eigendom zijn en dan aan verschillende personen of gezinnen worden overgedragen. Er is dan geen sprake van huisjesmelkerij, omdat daarbij het altijd om huursituaties gaat. Het tegengaan van deze mogelijkheid om te splitsen zou juist huisjesmelkerij in de hand kunnen werken, omdat dan grote panden niet meer als aparte woningen voor gezinnen of zelfstandig wonenden kunnen worden verkocht. Dat leidt er dan toe dat dit soort woningen verhuurd gaan worden met het risico op huisjesmelkerij.

Tegengaan van huisjesmelkerij ofwel het geschikt maken van woningen voor bewoning door meerdere personen zal met andere middelen moeten geschieden. In veel gevallen zal dat met een bouwvergunning moeten gebeuren en dan wordt er getoetst op de eisen aan het bouwbesluit en het

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden

bestemmingsplan. Als er sprake is van kamerverhuur of het creëren van meerdere kleine wooneenheden kan de vergunning geweigerd worden als het bestemmingsplan geen kamerverhuur toestaat of als de wooneenheden kleiner zijn dan de minimale oppervlakte die in het Bouwbesluit staat. Daarnaast moet de eigenaar van de woning er voor zorgen dat de wooneenheden voldoen aan de veiligheidseisen uit het Bouwbesluit. Als het echter past binnen het bestemmingsplan en de woning/wooneenheden voldoen aan het Bouwbesluit dan is de gemeente op grond van de Woningwet verplicht de bouwvergunning te verlenen. Een andere optie is dat er voor dit soort gevallen een woningonttrekkingsvergunning te eisen. Maar in het college-akkoord uit 2006 is juist afgesproken dat voor kamerverhuur geen woningonttrekkingsvergunning meer nodig is. Dit instrument is daarom niet inzetbaar.

2. *Hoe staat het college er tegenover om, in sommige gevallen, de wet BIBOB te hanteren? In andere steden zijn daarmee verrassende resultaten geboekt.* Bij aanvragen voor bouwvergunningen wordt als dat nodig is, ook in dit soort gevallen, de wet Bibob gehanteerd. Dit biedt echter niet altijd voldoende mogelijkheden, omdat de wet Bibob alleen resultaat heeft als er sprake is van een criminele organisatie of banden daarmee. Dat is (gelukkig) zelden het geval.

Overigens zouden wij het op prijs stellen als u de gegevens over de andere steden en de verrassende resultaten aan ons doorgeeft. Wellicht dat wij dan bij deze steden kunnen informeren op welke wijze zij de wet Bibob hanteren en kunnen bezien of dat voor de Haarlemse situatie een oplossing biedt.

3. *Is het college bereid en in staat om ambtshalve stappen te zetten, waardoor bereikt wordt dat voor de huurprijs van appartementen en kamers de bepalingen van het puntenstelsel huurwaardering gelden? Zoals vierkante meter prijs, brandveiligheid en vluchtwegen.*

Het college heeft hiertoe geen bevoegdheden. Dit is een bevoegdheid van de landelijke huurcommissie. Brandveiligheid en vluchtwegen is een onderdeel van het Bouwbesluit en daar worden panden bij een bouwvergunning op getoetst. Als er sprake is van een onveilige situatie wordt er geen bouwvergunning verleend.

4. *Hoe staat het college tegenover de principiële stelling dat huisvesting van laagst betaalde in de eerste plaats een taak is voor onze woningbouwcorporatie's?*

Wij onderschrijven deze stelling en hebben daarover ook afspraken gemaakt met de woningbouwcorporatie's.

5. *Is het college het met de SP eens dat de gemeente afspraken met de corporatie's moet maken over de huisvesting van laag betaalde (tijdelijke) buitenlandse werknemers?*

Het college is het daar niet mee eens. De corporaties dienen te zorgen voor alle laag betaalden ongeacht afkomst en dienstverband. De wijze waarop de woningverdeling plaatsvindt door de corporaties is conform hetgeen in de Raad is afgesproken en daarna in Huisvestingsverordening vastgelegd.

6. *Is het college bereid om de afdeling handhaving opdracht te geven om daadwerkelijk op te treden bij melding van overlast?*

Op basis van de nota Integraal Handhavingsbeleid, die op 17 juni 2009 door de Raad werd vastgesteld, wordt er in beperkte mate opgetreden bij overlast. Wel worden alle meldingen van overlast onderzocht en als blijkt dat het nodig is, wordt er ook daadwerkelijk opgetreden. Recent zijn door de Raad nog eenmalig extra middelen beschikbaar gesteld om enerzijds zicht te krijgen op de omvang van illegale onderhuur en anderzijds een plan van aanpak op te stellen en zo mogelijk bij enkele zaken reeds handhavend op te treden. Overigens zal er vaak ook sprake zijn van overlast, welke niet valt binnen de bevoegdheden van de afdeling handhaving, maar zal de politie moeten handhaven. Dit is bijvoorbeeld het geval als er sprake is van verstoring van de openbare orde en geluidsoverlast. Tegen parkeerovertredingen wordt altijd opgetreden, hetzelfde geldt ook voor overtredingen van de wet Milieubeheer (Huisvuil).

Ik ga er van uit dat hiermee uw vragen voldoende zijn beantwoord.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders.

de secretaris

de burgemeester

ing. S.M.M. Borgers

mr. B.B. Schneiders