

(
Inleiding

Het concept lag ter inzage van 2 november t/m 14 december 2018. Er zijn in totaal 24 reacties binnen gekomen.

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
A	1. De indiener vraagt om terughoudendheid van de gemeente bij verkoop van gemeentewoningen aan investeerders. De indiener stelt voor om een zelfbewoningsplicht in te stellen voor de koper	Onderzocht wordt of bij verkoop van losse woningen door de gemeente Haarlem een zelfbewoningsplicht kan worden opgelegd. Het beleid hierop is in ontwikkeling. Vooralsnog biedt de Huisvestingswet geen mogelijkheden om de plicht tot zelfbewoning via de huisvestingsverordening op te leggen.	Nee
	2. De indiener vraagt of de gemeente harde getallen heeft over het aantal panden in de stad die omgebouwd zijn/worden tot appartementen (al dan niet kadastraal gesplitst).	De gemeente heeft deze cijfers niet voor handen. Er zijn wel cijfers bekend over 'overige toevoegingen'. Dit zijn woningen die niet door nieuwbouw aan de woningvoorraad zijn toegevoegd, zoals transformatie van kantoren of bedrijfsruimte naar woningen of het bouwkundig opsplitsen van woningen. In 2015 (705 woningen) en 2016 (432 woningen) waren de overige toevoegingen duidelijk omvangrijker ten opzichte van de nieuwbouw (resp. 127 en 167 woningen). In 2017 en 2018 is dat beeld veranderd en is de nieuwbouw (resp. 679 en 526 woningen) iets omvangrijker dan de overige toevoegingen (resp. 512 en 502 woningen). Overige toevoegingen blijven wel een substantieel deel uitmaken van de uitbreiding van de Haarlemse woningvoorraad	Nee
	3. De indiener vraagt zich af in hoeverre de gemeente de belasting in/voor een straat door opsplitsen woningen reguleert en of er een maximum is gesteld aan opgesplitste panden, is er een minimale afstand tussen opgesplitste panden? Dit naar aanleiding van een ander buurpand dat een huurpand is van de gemeente is. De indiener stelt voor dat de gemeente dit straks niet verkoopt aan een investeerder, maar juist aan een gezin. In een jaar tijd zijn in de directe omgeving maar liefst 3 panden opgekocht door investeerders t.b.v. appartementen. Stel een maximum aan deze ontwikkeling.	Omdat deze cijfers niet voor handen zijn, kunnen wij geen limiet stellen aan het aantal (bouwkundig) opgesplitste panden per straat. Onderzocht wordt of bij verkoop van losse woningen door de gemeente Haarlem een zelfbewoningsplicht kan worden opgelegd. Het beleid hierop is in ontwikkeling. Dit kan vooralsnog niet via de Huisvestingswet opgelegd worden en moet privaatrechtelijk geregeld worden.	Nee

	4. De indiener vraagt zich af waarom de Harmen Jansbuurt niet onder gebied 2 (time-out) valt. De indiener is van mening dat ook de Harmen Jansbuurt een time-out verdient om te voorkomen dat investeerders panden opkopen en opsplitsen. Als voorbeeld wordt een buurt pand genoemd, een oude woning die in 3 appartementen wordt omgebouwd. De indiener vreest met name geluidsoverlast, omdat de panden vaak meer dan 100 jaar oud zijn. Dat is vergelijkbaar met de Cronjé buurt. Indiener verzoekt om voor beperking geluidsoverlast veel strenger te zijn tav dit soort panden.	Voor gebied 2 <i>kunnen</i> vergunningen voor omzetten en woningvormen onder voorwaarden worden verleend. De voorwaarden zijn erop gericht om de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand ten goede te komen. Dit houdt onder andere in dat er geluidseisen worden gesteld aan woningscheidende constructies (wanden en vloeren). In de Harmenjansbuurt is veel nieuwbouw tot stand gekomen in vergelijking met de Cronjé-buurt, waardoor deze woningvoorraad een andere kwaliteit heeft. Ook is een groot deel van de Harmenjansbuurt in corporatie bezit, waardoor bouwkundig splitsen en kamerverhuur minder vaak voorkomt. De aanvragen in deze buurt worden alleen vergund als de druk op de leefbaarheid niet verder oploopt. Daarvoor worden voorwaarden en voorschriften opgenomen in de vergunningen.	Nee
	5. De indiener stelt dat wat parkeren betreft de regels op papier duidelijk zijn, maar maakt zich zorgen of ambtenaren zich hier ook aan houden. De ervaring van de indiener tussen afspraken en uitvoer is negatief. (Scheepmakerskwartier kreeg bijv. toch een bezoekersvergunning).	Met beleid en regelgeving worden algemene richtlijnen en regels vastgesteld. Daarnaast zijn er situaties die een afwijking van regels kunnen rechtvaardigen. De voorwaarden voor afwijking zijn ook in het parkeerbeleid opgenomen. In het bewuste geval in het Scheepsmakerkwartier is dat het geval geweest.	Nee

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
B	De indiener heeft een huurpand dat verhuurd wordt aan iemand die vaak langere perioden in het buitenland verblijft. De indiener is van mening dat een leegstaand huis niet goed is voor de straat en stad en AirBnB is het platform met succes en veel plezier het pand wordt verhuurd. De indiener vreest dat door het aan banden leggen van de verhuur, dat er omwegen worden gemaakt waarlangs dit wel kan. De doelstelling van de indiener is niet commercieel, maar om het huis bewoonbaar te houden en te beschermen tegen o.a. inbrekers. De indiener stelt voor om 'verhuur langer dan twee weken aansluitend door een AirBnB' als maximale periode aan te merken.	Particuliere vakantieverhuur is niet bedoeld om voor langere perioden leegstand tegen te gaan. Bij langer verblijf in het buitenland mag de eigen woning regulier of tijdelijk (Wet Doorstroming Huurmarkt) verhuurd worden. Bij langere vakanties is het doel van de hoofdbewoner om weer terug te keren in de woning. In dat geval is er geen sprake van leegstand. Daarnaast weegt het tijdelijk leegstaan van een woning niet op tegen de mogelijke overlast en vele wisselingen als gevolg van vakantieverhuur.	Nee

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
C	De indiener vindt de maximale termijn van 30 dagen voor tijdelijke vakantie verhuur te kort. De indiener gebruikt verhuur alleen als ze zelf op vakantie zijn en een maximale termijn van 30 dagen staat daarbij het maken van langere reizen en flexibiliteit in de weg. De indiener pleit wel voor een duidelijk onderscheid tussen mensen die hun eigen, bewoonde huis verhuren en 'commerciële' verhuurders, omdat het tweede geval overlast en onveilige situaties oplevert.	De maximale termijn van 30 dagen is gekozen vanwege een aantal redenen: - Hiermee wordt de leefbaarheid (voorkomen van overlast) meer gewaarborgd. - Bij panden met de bestemming wonen moet wonen echt de hoofdactiviteit zijn. Kortdurend toeristisch verhuur tijdens eigen vakantie wordt met de 30 dagen termijn mogelijk gemaakt, langere periodes is niet wenselijk. - Het permanent onttrekken van woonruimte voor tijdelijke vakantieverhuur is in deze oververhitte woningmarkt niet te rechtvaardigen tegenover woningzoekenden. Het overgrote deel van de particuliere vakantieverhuur via AirBnB (91,5%, bij verhuur van gehele woning) wordt door de beperking tot 30 dagen niet geraakt. Slechts een zeer klein deel van de verhuurders (8,5% in 2018) verhuurde de gehele woning langer. We beperken met deze maatregel slechts de excessen. Commerciële verhuur van woningen voor vakantieverblijf is sowieso niet toegestaan. Het college heeft een verdienmodel nooit als uitgangspunt gehad bij het toestaan van tijdelijke vakantieverhuur.	Nee

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
D	De indiener vindt het een mooi plan. Wel struikelde hij over een aantal typfoutjes.	Wordt verwerkt in de definitieve verordening.	N.v.t.

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
------------	-----------------------------	-----------------	------------------

E	De indiener doet de volgende voorstellen: 1. maximaal 90 dagen per jaar kunnen verhuren, liefst onbeperkt.	De maximale termijn van 30 dagen is gekozen vanwege een aantal redenen: - Hiermee wordt de leefbaarheid (voorkomen van overlast) meer gewaarborgd. - Bij panden met de bestemming wonen moet wonen echt de hoofdactiviteit zijn. Kortdurend toeristisch verhuur tijdens eigen vakantie wordt met de 30 dagen termijn mogelijk gemaakt, langere periodes is niet wenselijk. - Het permanent onttrekken van woonruimte voor tijdelijke vakantieverhuur is in deze oververhitte woningmarkt niet te rechtvaardigen tegenover woningzoekenden. Het overgrote deel van de particuliere vakantieverhuur via AirBnB (91,5%, bij verhuur van gehele woning) wordt door de beperking tot 30 dagen niet geraakt. Slechts een zeer klein deel van de verhuurders (8,5% in 2018) verhuurde de gehele woning langer. We beperken met deze maatregel slechts de excessen. Commerciële verhuur van woningen voor vakantieverblijf is sowieso niet toegestaan. Het college heeft een verdienmodel nooit als uitgangspunt gehad bij het toestaan van tijdelijke vakantieverhuur.	Nee
	2. Een beter handhavingssysteem met kortere lijnen en een meldpunt voor buurtbewoners. Na een melding bij het meldpunt ontvangen zowel huurder, verhuurder als AirBnB direct een bericht van de melding.	Er is een meldpunt voor bewoners te vinden op onze website: https://www.haarlem.nl/melding-doen-of-vraag-stellen/	Nee
	3. Sancties voor de AirBnB verhuurder bij te veel overlast meldingen uit de buurt.	Maak altijd een melding van de overlast eerst rechtstreeks bij uw burens die aan het verhuren zijn. Wanneer dit niet tot het gewenste effect leidt kunt u bij ernstige (acute) overlast een melding doen bij politie ('s avonds en 's nachts). U kunt ook een melding doen bij de gemeente wanneer er sprake is van gebruik/verhuur in strijd met de regelgeving, of herhaaldelijke overlast (overdag). Op basis van deze meldingen komt team handhaving in actie. Met de voorgestelde regels verwachten we dat overlast door	Nee

		tijdelijke vakantieverhuur afneemt. Ook krijgt de gemeente met deze regels de mogelijkheid om sancties op te leggen bij overtreding van de regels.	
	4. Dezelfde wettelijke regels waaraan hotels moeten voldoen invoeren voor de AirBnB hosts. De indiener denkt dat de hotelsector moet innoveren en dat het beschermen van de sector met regels daarbij niet helpt. Hotels moeten bijvoorbeeld de mogelijkheid krijgen om bijvoorbeeld hotelkamers om te bouwen tot zogenaamde flex woningen voor tijdelijke verhuur aan expats.	Particuliere vakantieverhuur past, mits toegepast binnen de regels en binnen de woonfunctie van een pand. Daarom gelden daarbij de eisen die gesteld worden aan woningen. Commerciële, grootschaligere verhuur aan toeristen valt onder het hotelbeleid en de regels die daarmee samenhangen. Dit onderscheid is heel bewust zo gemaakt. Een woning mag niet als een hotel gebruikt worden. Verhuur van woningen aan expats is toegestaan in de woningen waarbij uiteraard dezelfde regels gelden als voor verhuur aan een andere woningzoekenden.	Nee
	5. Landelijk registratiesysteem verhuur eigen woning inzage AirBnB gegevens.	De gemeente Haarlem regelt in deze verordening de meldingsplicht van particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast. Landelijk wordt er gewerkt aan het invoeren van een unieke registratiecode voor panden waar toeristisch verhuurd wordt. Deze code zou door de diverse platforms zoals AirBnB ook vermeld moeten worden bij de advertenties op de website. De gemeente is voornemens hier gebruik van te gaan maken wanneer dit gereed is. Vooruitlopend op dit landelijke registratiesysteem wordt in Haarlem een eenmalige meldingsplicht ingevoerd, om zicht te krijgen op het aantal woningen dat wordt gebruikt voor particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast.	Nee

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
F	1. Er is in Nederland en zeker in deze regio een groot tekort aan woningen. Het splitsen van woningen zorgt ervoor dat er meer huishoudens kunnen wonen. Ik denk dat het belang van mensen om in ieder geval een huis te vinden, moet opwegen boven het belang van omwonenden die hier misschien een beetje hinder van ondervinden.	Een goede belangenafweging is onderdeel van het voorgenomen beleidskader. Het toevoegen van woningen door bouwkundig splitsen en omzetten is nog steeds in grote delen van Haarlem toegestaan, mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.	Nee

	2. In de vooroorlogse wijken van Haarlem en zeker in de buurten de Transvaalbuurt en de Leidsebuurt, staan veel huizen die uitermate geschikt zijn om te splitsen. Sterker nog, die voor deze buurten veel te groot zijn om bewoond te worden door een enkel huishouden. Door een time-out of extra voorwaarden op te leggen, krijgen deze huizen niet de juiste bestemming. Ze zullen gekocht worden door pandjesbazen die de huizen gaan verhuren (want dat kan nog wel) in plaats van door projectontwikkelaars die de huizen bouwkundig splitsen en goed en duurzaam opknappen en weer doorverkopen. Wellicht ook goed om met een paar makelaars te praten, die zullen u vertellen dat er heel veel graag is naar huizen van 50-60m2 met een prijs van rond de 200.000-250.000 Euro en deze huizen ontstaan juist door splitsen.	Er is een verschil tussen kadastraal splitsen en bouwkundig splitsen (oftewel: woningvormen). Kadastraal splitsen in appartementsrechten is nog steeds mogelijk in deze buurt waardoor verkoop van woningen vanaf 50 m2 nog wel mogelijk is. Woningen kunnen onder het voorgenomen beleid niet meer worden omgezet in kleinere appartementen of kamers t.b.v. verhuur. Daarnaast is de eigenaar ten alle tijden verantwoordelijk voor het onderhoud van het pand. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen koop of huur. Op basis van de Woningwet kan de gemeente handhavend optreden bij achterstallig onderhoud.	Nee
--	---	--	-----

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
G	Ik ben het niet eens met het voorstel van de gemeente Haarlem om het aantal dagen terug te draaien naar 30 nachten per jaar. De gemeente Haarlem geeft aan dat zij meegaan met het besluit in de regio. Met regio wordt dan Amsterdam bedoeld neem ik aan. Maar Zandvoort ligt nog veel meer in de regio toch? Ik heb in Haarlem nog nooit gehoord van klachten of overtredingen. Het zou natuurlijk kunnen dat het af en toe voorkomt, maar waarschijnlijk niet vaak genoeg anders hadden wij, inwoners van Haarlem, dit vast wel gehoord. Wij zijn keurige verhuurders. Wij houden ons aan alle regels en betalen toeristenbelasting. Wij willen ons eigen huis verhuren als wij op vakantie zijn. Wij hebben goed contact met onze burens. Zij zijn blij met de toeristen is ons keer op keer verzekerd en ook zij verhuren af en toe. Ook wij vinden dat verhuurders die zich niet aan de regels houden, aangepakt moeten worden. Maar ik vind het onterecht dat wij daar de dupe van zouden worden.	De maximale termijn van 30 dagen is gekozen vanwege een aantal redenen: - Hiermee wordt de leefbaarheid (voorkomen van overlast) meer gewaarborgd. - Bij panden met de bestemming wonen moet wonen echt de hoofdactiviteit zijn. Kortdurend toeristisch verhuur tijdens eigen vakantie wordt met de 30 dagen termijn mogelijk gemaakt, langere periodes is niet wenselijk. - Het permanent onttrekken van woonruimte voor tijdelijke vakantieverhuur is in deze oververhitte woningmarkt niet te rechtvaardigen tegenover woningzoekenden. Het overgrote deel van de particuliere vakantieverhuur via AirBnB (91,5%, bij verhuur van gehele woning) wordt door de beperking tot 30 dagen niet geraakt. Slechts een zeer klein deel van de verhuurders (8,5% in 2018) verhuurde de gehele woning langer. We beperken met deze maatregel slechts de excessen. Het aanpassen van de termijn van 60 dagen naar 30 dagen is	Nee

		gedaan mede op basis van signalen/klachten die binnenkwamen bij de gemeente zelf, en bij de wijkraden in het centrum. Daarnaast zagen we een sterke stijgende trend in de verhuur via AirBnB. Lerende van de ervaringen in Amsterdam was er groot politiek draagvlak om regulerende maatregelen te treffen om excessen te kunnen voorkomen. Elke gemeente heeft beleidsvrijheid als het gaat om het stellen van regels aan de toeristische verhuur van woningen. Dit maakt dat per gemeente de regels kunnen verschillen naar gelang de dynamiek van de gemeente. Zo is Zandvoort van oudsher een verblijfstoeristisch dorp, waar het verblijfstoerisme sinds jaar en dag wordt gestimuleerd. De situatie in Zandvoort is uniek in de regio, de gemeente Haarlem heeft een ander karakter dan Zandvoort en is hiermee dan ook niet te vergelijken.	
--	--	---	--

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
H	Naast de argumenten die in de krant genoemd worden, wil ik wijzen op de sociale aspecten voor de burens. De opgesplitste woningen zijn meestal klein en duur. Niet geschikt voor meer dan twee mensen. Gevolg: groot verloop, geen 'duurzaam' burenscontact.	Een kortere woonduur kan duurzaam burenscontact in de weg staan. De huisvestingswet biedt echter geen mogelijkheden om hier op de sturen. Bij particuliere verhuur kan er sprake zijn van kortere periodes waarin huurders een woning huren. Bij kleinere woningen is er niet per definitie sprake van een korte woonduur.	Nee

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
I	Vanaf maart is het waarschijnlijk een verbod (in sommige gebieden van Haarlem) op woningsplitsing in sommige gebieden van Haarlem. Wat zijn de gevolgen voor woningen die nu zijn gesplitst? Moeten zij opnieuw een vergunning aanvragen?	Er is een overgangsregeling toegevoegd voor woningen die (legaal) bouwkundig zijn gesplitst onder de toen geldige huisvestingsverordening. Vergunningen die voor het ingaan van de aangepaste huisvestingsverordening zijn verleend, worden als bestaande situatie beschouwd, mits de vergunning binnen	Ja

		26 weken na de ingangsdatum van het nieuwe beleid wordt uitgevoerd.	
--	--	---	--

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
J	Recent heb ik een groot pand gekocht in de Leidsebuurt om hier 3 appartementen in te maken om te verkopen. Dit huis is in vergelijking tot andere panden in de Leidsebuurt erg groot en daardoor erg geschikt om te splitsen. Naar mijn idee was dit juist een positieve ontwikkeling omdat hier zo meer huishoudens in kunnen wonen en er woningnood is. Ook heb ik gecheckt of deze appartementen dan gaan voldoen aan alle regelgeving. Nu lees ik in aanpassing hvo dat er voor de Leidsebuurt een time-out komt te gelden. Dit was op het moment dat ik het koopcontract tekende niet bekend en nu kan ik de koop niet meer ontbinden. Het huis in zijn geheel doorverkopen zonder er verlies op te maken gaat lastig worden aangezien particulieren het niet zo snel zullen kopen en projectontwikkelaars ook minder interesse erin zullen hebben als het niet gesplitst kan worden. Is er een soort overgangsperiode?	Er is een overgangsbepaling toegevoegd voor vergunningen die voor het ingaan van het nieuwe beleid zijn verleend. Vergunningen die voor het ingaan van de aangepaste huisvestingsverordening zijn verleend, worden als bestaande situatie beschouwd, mits de vergunning binnen 26 weken na de ingangsdatum van het nieuwe beleid wordt uitgevoerd.	Ja

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
K	Indiener geeft een reactie op artikel 13 m.b.t. de verdeling van woonwagenvaandstandplaatsen en doet een aantal voorstellen: 1. Per locatie moet bekeken worden of er sprake is van, ingeschreven via de woningstichting en of deze specifiek aangegeven hebben of zij in aanmerking willen komen voor een standplaats aldaar. De inschrijvingsduur is alleen van belang wanneer er meerdere personen zijn die ingeschreven staan per locatie.	De hiernaast beschreven methode wordt ook wel het optiemodel genoemd. Het is een regionaal uitgangspunt om één toewijzingsmodel te hanteren. In de regio Zuid-Kennemerland wordt uitsluitend het aanbodmodel voor de toewijzing van woningen gebruikt. Ook de regio IJmond gebruikt voor een groot deel van de toewijzingen het aanbodmodel. Het is daarom niet gewenst om nog een tweede model in te voeren, naast het bestaande verdeelsysteem.	Nee
	2. Afstammingsgerechtigden of spijtoptanten moeten via BRP of andere middelen aan kunnen tonen of zij in aanmerking kunnen komen. Afstammingsgerechtigden tot 2de generatie terugdenkend. Spijtoptanten teruggellend tot 5 jaren vanaf andere bewoning dan een woonwagen	De voorgestelde beschrijving wordt overgenomen in de toelichting van de huisvestingsverordening. Voorrang voor spijtoptanten tot vijf jaar terug, wordt niet overgenomen. Afstammingsgerechtigden tot de tweede generatie krijgen	Ja

	genieten voorrang.	voorrang, daarna telt de inschrijfduur bij Woonservice.	
	3. Indien afstammingsgerechtigden of spijtoptanten al bewoning hebben maar deze vrijkomen, wanneer andere oplossingen aangedragen kunnen worden: b.v.: indien zij akkoord gaan met een “versteende woning” op een te belopen afstand naar redelijkheid van een locatie waarvoor deze beider categorieën in aanmerking zouden kunnen komen, genieten voorrang op deze “deze versteende woning” De urgentie regeling kan hier van toepassing zijn. Deze laten veelal een woning achter en kunnen als doorstromer aangemerkt worden.	Urgentieregels kunnen alleen worden toegepast in geval van bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in de verordening. Daarnaast zijn er mogelijkheden om doorstroming te stimuleren, waarvan dit voorstel een mogelijkheid zou kunnen zijn. Het voorstel wordt meegenomen in verdere uitwerking van het beleidskader voor woonwagendstandplaatsen.	N.v.t.
	4. Indien er een “versteende woning” volgens punt 3 aanwezig is, maar volgens de inkomens norm niet gerealiseerd kan worden, kan met welwillendheid van alle partijen deze verlaagd worden tot de sociale inkomens grens.	De corporaties beslissen zelf of en onder welke omstandigheden een zogenaamd tweehurenbeleid wordt toegepast. De gemeente bespreekt dit voorstel met de corporaties.	N.v.t.
	5. Huisvestingsvergunning voor nieuwe standplaatsen op een nieuwe locatie in de gemeente Haarlem, worden gecategoriseerd op inschrijvingsduur, afstammingsgerechtigde en spijtoptanten. Het is aan de toegewezen persoon, de standplaats te accepteren al dan niet.	Vooralsnog is er geen nieuwe woonwagendstandlocatie in ontwikkeling. Mocht die toch komen dan zien we vooralsnog nu geen aanleiding om de volgorde zoals opgenomen in de verordening te wijzigen. De volgorde die wordt gehanteerd voor het verlenen van huisvestingsvergunningen is: bewoners van het Waarderveld (afbouwlocatie), bewoners van hetzelfde woonwagencentrum, afstammingsgerechtigden (waaronder andere bewoners van andere woonwagencentra en spijtoptanten) en vervolgens op inschrijfduur.	Nee
	6. Per locatie moet bekeken worden of er sprake is van, ingeschreven via de woningstichting en of deze specifiek aangegeven hebben of zij in aanmerking willen komen voor een standplaats aldaar. De inschrijvingsduur is alleen van belang wanneer er meerdere personen zijn die ingeschreven staan per locatie. Waarderveld valt binnen deze.	Zie het antwoord onder 1.	Nee
	7. Ingeschrevenen in het algemeen zijnde, kunnen een standplaats toegewezen krijgen, in overleg met de bewoners op de locatie waar de standplaats leegkomt, en wanneer er geen andere kandidaten zijn zoals: ingeschrevene op dezelfde locatie, afstammingsgerechtigde of spijtoptanten. Eerst kun je kijken naar kandidaten die komen uit Zuid-Kennemerland, en daarna vanuit de omringende gemeentes. Let wel: de	Het instellen van een ballotagecommissie, waarbij zittende bewoners van de locatie instemmingsrecht hebben bij de selectie van de kandidaten, wordt meegenomen in de besprekingen met de corporaties.	N.v.t.

	bewoners van de locatie zelf, hebben hier instemmingsrecht, en een beslissende factor.		
--	--	--	--

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
L	Een inwoner (koopwoning) in de Transvaalbuurt/grens Indische Buurt-Zuid constateert een aantal dingen: a/ Weinig groen b/ Verkeersoverlast (parkeren op de stoepen, weinig parkeerplaatsen) c/ Erg veel mensen die een dakopbouw laten plaatsen d/ Woningen worden gekocht, opgeknapt en tijdelijk verhuurd aan derden e/ Woningen worden gekocht, opgeknapt, gesplitst en dan tijdelijk verhuurd aan derden De al versteende buurt 'versteend' nog meer, terwijl alle huizen en achtertuinen, al zeer dicht op elkaar staan. Dit alles heeft invloed op privacy, woongenot, geluidsoverlast en parkeren. Het is in de buurt dus een combinatie van woningen die worden gekocht door een commerciële partij, opgeknapt en verhuurd. Dit is gesplitst en opgesplitst. En een zeer grote toename van het aantal uitbreidingen van woningen met dakkapellen. Is het mogelijk de Transvaalbuurt/Indische Buurt-Zuid op te nemen in de lijst van buurten waar dit verboden gaat worden?	De Transvaalbuurt/Indische buurt Zuid is in het voorgenomen beleid al opgenomen in gebied 1, waar een time-out gaat gelden.	Nee

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
M	De indiener heeft recent haar huis in de Leidse buurt verkocht, omdat de door haar ervaren overlast door het splitsen van woningen en kamerverhuur te groot was geworden. In de buurt wordt veel verbouwd en vervolgens verhuurd aan studenten. Met als gevolg: keiharde muziek, schreeuwen, vloeken, marihuana roken, feestjes, steeds meer rotzooi op straat, fietsen die overal dwars neer worden gegooid, herrie maken bij 's nachts thuiskomen of om 5:00 uur in	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. In het voorgestelde beleid voor de Leidse buurt is opgenomen dat woningomzetten (kamerverhuur) en woningvorming (bouwkundig splitsen) tot 1 juli 2021 hier niet meer is toegestaan. Mede vanwege de door de indiener genoemde redenen. De time-out moet ervoor zorgen dat de druk niet verder oploopt.	Nee

	de ochtend op straat gillen en schelden. Het leidde tot gebroken nachten voor de overige buurtbewoners. De politie is meerdere keren gebeld, maar dat heeft geen effect. Bij het aanspreken van de bewoners wordt een brutale reactie gegeven of gaat de muziek nog harder. Toen er nog een huis in de straat werd verkocht, besloot ze haar huis te verkopen want nog een huis met studenten was de druppel.		
--	--	--	--

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
N	Die indiener ondersteunt het voorgenomen beleid, maar het verbaast dat bepaalde buurten bevoordeeld worden en andere benadeeld. De Indische buurt Noord is een buurt waar heel veel platte daken zijn en waar veel opbouwen gerealiseerd worden. Veel van deze (goedkopere) huizen worden juist door huisjesmelkers opgekocht en verbouwd met een extra opbouw om 3 appartementen of studio's te realiseren. In de Sillemstraat (van de Rijksstraatweg tot de Hodsonstraat) zijn in de laatste 4 jaren 12 appartementen gerealiseerd in 5 woningen. Met opbouwen, gewoon gedaan zonder vergunning en later de vergunning aangevraagd. Dat kon blijkbaar gewoon. Geen van de eigenaren woont er zelf. Recent is er weer een woning verkocht en daar zit al een opbouw op en een dubbele badkamer in. Het is genoeg hier in dit korte stukje straat waar totaal 10 huizen staan, waarvan er nog maar 5 door de eigenaar zelf bewoond worden. Daarnaast zorg het voor overlast op straat, veel van de nieuwe huurders staan op de stoep voor de deur te roken, er is ongemak en overlast van geparkeerde auto's, fietsen en (grof) vuil bij de container, die ook vaak in het weekend overvol is.	Voorgesteld wordt om bepaalde delen van de Indische Buurt Noord ook mee te nemen in de time-out zone.	Ja

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
O	De indiener vraagt om het voornemen om maximaal 30 dagen voor	Verhuur van de woning voor vakantieverhuur is verboden,	Nee

	tijdelijke vakantie verhuur van de eigen woning toe te staan niet uit te voeren. Verhuur voor 60 dagen is nergens bij wet verboden en het is daarom op dit moment een onrechtmatige maatregel is (onderzocht door Mr. Spong). De indiener verhuurt zijn/haar eigen woning nu sinds 6 jaar tijdens vakanties. De indiener is niet van plan om minder op vakantie te gaan door dit voornemen, het huis zal dus hetzelfde aantal dagen "leeg" staan. Wordt door leegstand ook een woning onttrokken aan de woningmarkt? Mogen de burens minder met vakantie omdat anders hun huis misschien wel 40 dagen per jaar leeg staat? En wie mogen er dan in leegstaande huizen wonen tijdens de vakanties. De vergelijking met de toeristenstroom zoals Amsterdam die te verwerken krijgt is volgens de indiener behoorlijk scheef. De enige stroom die Haarlem te verwerken krijgt zijn het aantal Amsterdammers die in Haarlem willen én komen wonen.	omdat dat niet valt onder de bestemming wonen. De gemeente Haarlem wil het verhuren van de eigen woning tijdens vakanties voor 30 dagen per jaar toestaan. Van leegstand is geen sprake wanneer er iemand zijn of haar hoofdverblijf heeft op dit adres (er staat ingeschreven) en er zelf ook woont. Afwezigheid tijdens vakanties valt niet onder de noemer 'leegstand' volgens de Leegstandswet. Bij (langere) vakanties is het doel van de hoofdbewoner om weer terug te keren in de woning. Daarnaast weegt het tijdelijk leegstaan van een woning niet op tegen de mogelijke overlast en vele wisselingen als gevolg van vakantieverhuur. We zien nu al een toename van particuliere vakantieverhuur en nu Amsterdam haar regels voor tijdelijke vakantieverhuur heeft aangescherpt is er meer overloop naar Haarlem te verwachten.	
--	--	--	--

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
P	De Wijkraad Indische Buurt Noord (WIBN) verzoekt de gemeente de voorgenomen time-out – geen nieuwe vergunning voor omzetten en bouwkundig splitsen – voor de Frans Halsbuurt, Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt uit te breiden met de Indische Buurt Noord. De WIBN kan zich volledig vinden in het voorgenomen beleid met de voorgenomen voorwaarden en beperkingen. Het zijn maatregelen tegen de toegenomen druk op de leefbaarheid van drukbevolkte wijken. En mogelijk dragen deze maatregelen bij aan het begrenzen van deze druk. Ook in onze buurt zien wij in straten met particuliere woningen dat veel huizen worden gesplitst tot twee of meerdere zelfstandige woningen of worden verbouwd tot kamerwoningen. Dat heeft nadelige effecten op de direct omwonenden en het woonplezier van de buurtbewoners, o.a.: • Toenemende anonimiteit van de buurt • Minder betrokkenheid directe omgeving van de nieuwe bewoners c.q. woningeigenaren	Voorgesteld wordt om bepaald delen van de Indische Buurt Noord ook mee te nemen in de time-out zone.	Ja

	• Toegenomen parkeerdruk in straten met parkeer schaarste • Verrommeling van de straten door geparkeerde fietsen Als wijkraad hebben wij goed zicht op de leefbaarheid van onze buurt. En wij constateren dat die in bepaalde delen verslechterd is door woningsplitsingen en kamerverhuur. Daarom verzoeken wij met klem de voorgenomen time-out ook op onze buurt toe te passen.		
--	--	--	--

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
Q	1. Volgens de indiener is het niet duidelijk of het hier over inspraak of participatie gaat.	Het gaat hier om de inspraakprocedure volgens de Algemene Wet Bestuursrecht. In het traject voorafgaand aan de inspraakprocedure zijn verschillende belanghebbenden geraadpleegd.	N.v.t.
	2. Wat is de tijdsplanning omtrent deze besluitvorming? Wanneer verwacht de gemeente dat de raad hierover gaat stemmen/college een besluit gaat nemen?	De planning is dat dit beleid op 18 april wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het beleid zal dan per 1 mei 2019 in gaan.	N.v.t.
	3. De indiener pleit voor een bepaling die een uitzondering maakt voor gevallen waarbij een pand is gekocht voor de inwerkingtreding van de nieuwe regels, zodat kopers uitvoering kunnen geven aan die plannen.	Er wordt een overgangsregeling toegevoegd voor vergunningen die zijn ingediend en ontvankelijk zijn verklaard voor 1 mei 2019. Een overgangsregeling voor al aangekochte panden is te ruim en past niet bij de wens van de gemeente om te sturen op bepaalde ontwikkelingen in de stad op het gebied van leefbaarheid en schaarse woningen. Het was al geruime tijd bekend dat er regels voor woningonttrekking, woningvorming en omzetten in ontwikkeling waren. Bij ondernemerschap hoort het volgen van beleidsontwikkelingen en het inschatten van risico's.	Nee
	4. Volgens de concepttekst/Artikel 17, 2b, vi (artikel 23, 2c), moet bij de aanvraag van een vergunning de staat van onderhoud worden vermeld. Hoe ziet de gemeente dit voor zich?	Alle in te dienen bescheiden worden vermeld op het aanvraagformulier.	N.v.t.
	5. Volgens de concepttekst/Artikel 17, 2c, iii –wordt een geluidsisolatieplan verplicht gesteld bij de aanvraag van een vergunning terwijl in de beleidsregels alleen voor een vergunning voor onzelfstandige woonruimtes een geluidsisolatie criterium is opgenomen. Waarom is dit	In de verordening staat dat een geluidsisolatieplan kan worden gevraagd. Alleen voor omzetten wordt een geluidsisolatieplan gevraagd. Bij woningvorming is ook vaak een omgevingsvergunning vereist, waarbij al eisen aan	N.v.t.

	een algehele verplichting?	geluidsisolatie gesteld worden.	
	6. Volgens de concepttekst/Artikel 18, c&g –geeft de gemeente bevoegdheden extra eisen te stellen aan leefbaarheid en het voorkomen van overlast. Dit zijn beiden zeer subjectieve criteria. De gemeente moet deze criteria ofwel helder maken ofwel achterwege laten.	Leefbaarheid is inderdaad lastig te toetsen. Daarom is ervoor gekozen om een tijdelijke time-out in te stellen voor gebieden onder druk. Elk jaar wordt geëvalueerd of in de betreffende gebieden nog steeds een time-out moet gelden voor bouwkundig splitsen en omzetten. In gebied 2 worden vergunningen slechts onder voorwaarden verleend. De voorwaarden moeten ervoor zorgen dat de druk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand niet verder toeneemt. De voorwaarden staan uitgewerkt in de beleidsregels.	N.v.t.
	7. Concepttekst/Artikel 20, 1d – deze huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid om een eerder verstrekte vergunning in te trekken. Intrekking zou een bijzonder zwaarwegend karakter moeten hebben. In punt d. wordt gesproken over een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid. Wat zijn hiervoor de criteria die de gemeente van plan is te hanteren? Overigens wordt onder artikel 26 deze intrekingsgrond niet genoemd, dat lijkt inconsistent.	Als blijkt dat veel van de gestelde voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd en er ernstige overlast ontstaat in de directe omgeving van het betreffende pand, dan kan het college van burgemeester en wethouders een vergunning intrekken. Dit is wettelijk vastgelegd als intrekkingsgrond in de huisvestingswet (artikel 26, lid c).	Nee
	8. Concepttekst/Artikel 21, 1 – in het huidige stelsel bestaat er een uitzondering op de vergunningsplicht tot splitsen voor grofweg het centrum en een aantal drukke verkeersaders in de stad. Waarom wil de gemeente dit bestaande beleid veranderen? Juist het centrum is een locatie waar veel starters, jonge alleenstaanden of stellen willen wonen. Ook hebben deze groepen over het algemeen minder problemen om aan drukke doorgaande wegen te wonen. Door de huidige situatie te veranderen wordt het splitsen op deze locaties onnodig moeilijk gemaakt en zullen aanzienlijk minder woningen voor deze specifieke groepen worden gerealiseerd. Is dat wat de gemeente beoogt met deze verandering?	Verhuur van woningen is nog steeds mogelijk in het centrum en langs drukke verkeersaders. Bij kadastraal splitsen gaat het om verkoop van al bewoonde panden. De gemeente wil deze woningen graag behouden voor de huurvoorraad. Alleen het verkopen van eenheden kleiner dan 50 m ² BVO is onder het nieuwe beleid niet meer mogelijk. Bouwkundig splitsen vanaf 18 m ² per zelfstandige woning blijft (onder voorwaarden) mogelijk in het centrum. Daarnaast blijkt uit de afgelopen jaren dat de druk ook in het centrum en langs verkeersaders toeneemt door het toevoegen van meer woningen. Daarom wordt ook in deze gebieden alleen een vergunning onder voorwaarden verleend, om verdere druk op de leefbaarheid te voorkomen.	N.v.t.
	9. Concepttekst/Artikel 30/32 – er is inspraak/participatie mogelijk tot 14 december 2018. Belanghebbenden verwachten van de gemeente een	De datum 1 januari moet zijn: de datum van inwerkingtreding van deze aangepaste verordening. Naar verwachting wordt de	Ja

	zorgvuldige afweging van de verschillende zienswijzen. Een snel besluit zonder deugdelijke overgangsbepalingen komt niet overeen met de eis van zorgvuldigheid. In dit artikel staan bepalingen omtrent 1 januari 2019. Is het de bedoeling over deze verordening voor 1 januari 2019 een besluit te nemen?	aangepaste verordening op 18 april door de raad vastgesteld en treedt het voorgenomen beleid op 1 mei in werking.	
	10. Concepttekst/Artikel 30, 1 – hier staat dat voor situaties ontstaan voor 1 januari 2019 deze verordening niet geldt. Is dit een soort algemeen pardon voor alle situaties waar nu geen vergunningen aanwezig zijn? Wat probeert de gemeente te bereiken met dit artikel?	Illegale situaties op basis van strijd met het bestemmingsplan of met het Bouwbesluit, blijven illegaal. Bestaande situaties die op een legale manier tot stand zijn gekomen blijven legaal. Een vergunning is dan niet nodig. De eigenaar moet zelf aantonen dat de situatie voor het inwerking treden van de aangepaste verordening legaal was (bijvoorbeeld d.m.v. een omgevingsvergunning/inschrijvingen in de basisregistratie personen (BRP)).	Ja
	11. De gemeente hanteert gebiedsnamen voor de indeling in groep 1 & 2. Waar liggen de exacte grenzen van de gebieden in groep 2 – de ene kant van de straat is groep 1 en de overkant is groep 2?	Bij de aangepaste verordening wordt een kaart toegevoegd, waarop de straten staan aangegeven die de deelgebieden begrenzen.	Ja
	12. Deze verordening lijkt een gemiste kans om juist het woningvormen van een bepaalde groep woningen te stimuleren. Alle door de gemeente aangehaalde onderzoeken (die overigens hoofdzakelijk uit 2013/2015 stammen), maar ook de meest recente publiek beschikbare studies tonen aan dat vooral jongeren, starters, alleenstaanden (politieagent, docent e.d.) moeite hebben met het vinden van betaalbare woonruimte. Het aandeel middeldure huur (tot €950) is zeer beperkt aan de aanbodzijde, vooral in en om het centrum van de stad. Waarom niet gekozen voor de mogelijkheid woningen vanaf 80m² bouwkundig te splitsen met de aanvullende eis om hier huurwoningen van te maken in het middeldure segment? Dit levert bij uitstek de woningen op die zeer gevraagd zijn in de markt.	Ook woningen tot 100 m² zijn gevraagd. De bestaande woningen in deze categorie worden niet meer bijgebouwd. Voor onder andere de door u genoemde doelgroep liggen bouwplannen klaar. Daarnaast mag de gemeente bij particulier eigendom geen eisen stellen aan verhuur, als er geen sprake is van een bestemmingsplanwijziging. Bij een vergunningaanvraag voor woningvormen zal geen bestemmingsplanwijziging nodig zijn, omdat het pand al een woonbestemming heeft.	Nee
	13. Kadastraal splitsen – in de beleidsregels staat “Voor kadastraal splitsen wordt de gehele vooroorlogse woningvoorraad aangewezen, om de betaalbare huursector in dit gebied te behouden.” Waarom staat de gemeente splitsen dan niet toe zolang de gesplitste woningen gaan vallen in een betaalbare huurcategorie? Op deze manier komen er meer in	Kadastraal splitsen leidt vaak tot losse verkoop van de appartementen, waardoor die appartementen uit de huurvoorraad verdwijnen. De gemeente wil dit voorkomen. Bouwkundig splitsen is onder voorwaarden nog steeds mogelijk in de meeste gebieden. Als er geen bestemmingsplanwijziging	Nee

	plaats van minder woningen in hoofdzakelijk de middeldure huurcategorie.	nodig is, kunnen wij geen eisen stellen aan huurprijzen boven de liberalisatiegrens (zoals middeldure en dure huur). Zie verder ook het antwoord hierboven, onder Q.12.	
	14. De gemeente hanteert voor kadastraal splitsen een ondergrens van 50m2 terwijl voor het woningvormen een ondergrens van 18m2 wordt gehanteerd. Het zou toch veel logischer zijn dezelfde grens van 18m2 voor kadastraal splitsen aan te houden?	Het onderscheid is gemaakt omdat de splitsing van een woning doorgaans een ingrijpendere maatregel is dan de woningvorming. Bij splitsen zal de woning immers apart kunnen worden verhandeld. Bij woningvorming is het goed mogelijk om de woning na enige tijd weer samen te voegen met een andere kleinere woning. Bovendien acht het college het gewenst dat er woningen in de betaalbare huur behouden blijven.	Nee
	15. Beleidsregels 2.2 – wanneer fietsparkeren op eigen terrein niet mogelijk is, mag dit in de openbare ruimte mits er draagvlak in de buurt is. Dit is natuurlijk geen manier van doen. Moeten de burens worden afgekocht? Er hoeft maar een of twee mensen dwars te gaan liggen en het plan kan geen doorgang vinden. De gemeente moet heldere, werkbare regels stellen waaraan getoetst kan worden. Deze regel is vragen om moeilijkheden.	Burens hoeven niet te worden afgekocht. De gemeente beoordeelt draagvlak per aanvraag, dat kan bijvoorbeeld door het aanleveren van een handtekeningenlijst. Draagvlak van de omgeving is ook in het belang van de aanvrager van de vergunning.	Nee
	16. Beleidsregels 2.3 – bij woningvorming moet worden voorzien in een berging of fietsenstalling. Heeft Haarlem gekeken naar “de Nota parkeernormen fiets en scooter 2018” van de gemeente Amsterdam. Hier komt duidelijk naar voren dat gezamenlijke fietsenstallingen een betere oplossing zijn dan individuele schuurtjes. Waarom wordt een dergelijke oplossing niet geaccepteerd/mogelijk gemaakt. Dit geldt zeker ook voor de regels bij punt 2.2 (omzetten).	De nota uit Amsterdam is bekend. Haarlem werkt aan een nieuwe nota bouwen en parkeren, waarbij ook fietsparkeernormen opgenomen zullen worden. Vooruitlopend daarop heeft het college van B&W-beleidsregels vastgesteld onder welke voorwaarden een gezamenlijke fietsenstalling als gelijkwaardig alternatief van individuele bergingen geldt https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/gmb-2018-282365.html	N.v.t.
	17. Beleidsregels 2.3 – waarom niet een bedrag laten betalen voor het realiseren van openbare fietsenstalling binnen 500m van het pand dat wordt gesplitst/woningvorming/omzetten naar onzelfstandige woonruimte. In dat geval kan de gemeente zelf of Spaarnelanden extra fietsenrekken op de juiste locaties plaatsen.	In het kader van het programma ‘Groeit van de stad’ wordt de haalbaarheid van het oprichten van een fonds waarbinnen dit mogelijk is wordt onderzocht. Naar verwachting is het haalbaarheidsonderzoek na de zomer gereed.	N.v.t.
	18. Beleidsregels 2.3 – aanvrager moet €350 betalen voor de aanschaf van afvalcontainers. Dit is dubbelop. In het geval van woningvorming krijgen de nieuwe woningen elk aparte huisnummers en aparte WOZ-	De eenmalige bijdrage van €350,- per woning is bedoeld voor de aanschaf van afvalinzamelingsmiddelen. Dit wordt niet gedekt door de afvalstoffenheffing. De eis sluit aan bij de	Nee

	waardes. Hierdoor krijgt de gemeente meer belastinginkomsten maar bovenal wordt er dubbel of driedubbel aan afvalstoffenheffing betaald. Dit terwijl het aantal bewoners vaak niet wezenlijk veranderd bij gelijkblijvend totaal aantal m2 dat wordt gesplitst voor woningvorming. Deze regel zou dus moeten verdwijnen in het geval van woningvorming.	bijdrage die wordt geëist bij nieuwbouwprojecten. Bij woningvorming is er wel degelijk sprake van een toename van het aantal bewoners. De kosten voor de aanschaf leggen wij, net zoals bij nieuwbouw, bij de initiatiefnemers.	
	19. Beleidsregels 2.4.3 – Hoe gaat de gemeente bepalen wat goed onderhoud is? Wie van de gemeente gaat dit bepalen/controleren?	Woningonderhoud door de eigenaar is wettelijk verplicht. In het Bouwbesluit staat waar een woning aan moet voldoen op het gebied van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid. Een toezichthouder van de gemeente stelt vast of er sprake is van achterstallig onderhoud (op basis van de voorschriften uit het Bouwbesluit). Bij overtreding kan er worden gehandhaafd.	Nee
	20. Beleidsregels 2.5 – woningen beneden 100m2 mogen niet worden gesplitst. De reden is dat betaalbare huurwoningen hierdoor niet uit het huursegment verdwijnen. Dit kan toch eenvoudiger worden opgelost door hieraan toe te voegen “tenzij de nieuwe woningen worden toegevoegd aan de sociale of middendure huursector (tot maximaal €950 huur)	Zie het antwoord onder 12 en 13.	Nee
	Nog een aantal meer algemene opmerkingen: 21. Beleidsregels 1.4 – bij het stuk een vergunning zonder voorwaarden wordt gesteld dat er in Haarlem niet de juiste data voorhanden zijn om op leefbaarheid te toetsen. Toch komt het criterium leefbaarheid een aantal keer terug in de concepttekst. Dit lijkt mij in tegenspraak met het voorgaande.	Omdat het niet mogelijk is om vooraf op leefbaarheid te toetsen (vanwege het ontbreken van data op de juiste schaal), is er voor gekozen om in gebieden waar de druk te hoog is opgelopen, tijdelijk te ontzien. De keuze voor deze gebieden komt voort uit gegevens van de gebiedsanalyses, signalen uit de buurt en het oordeel van de gebiedsexperts van de gemeente. De gemeente gaat per jaar evalueren of het nog nodig is om de time-out in stand te houden. Het voornemen is om in de tussen tijd de juiste data op de juiste schaal te verzamelen, zodat het mogelijk wordt om aanvragen vooraf te toetsen in plaats van een restrictief time-out regime.	
	22. De gemeente kan voorwaarden stellen aan vergunningen en doet dit ook. Uit het Rigo onderzoek blijkt dat de afgelopen jaren grofweg de helft van de nieuwe woningen in Haarlem zijn verkregen door splitsing/woningvormen. Uit hetzelfde onderzoek komt naar voren dat juist de behoefte aan kleinere woningen voor alleenstaanden of stellen	De gemeente kan en mag geen eisen stellen aan verhuurprijzen van woningen met een puntentelling (volgens het Woningwaarderingssysteem) boven de liberalisatiegrens. Eisen opnemen over de verhuurprijs en de exploitatie termijn in de voorwaarden is een interessant idee, maar vergt nog enig	Nee

	sterk stijgt en dat er een blijvend tekort is aan betaalbare woningen in het middenhuur segment (grootweg €750-€950 per maand). Waarom gebruikt de gemeente deze herziening van de huisvestingsverordening niet om juist deze segmenten van de markt te stimuleren? Als voorbeeld kan de gemeente voorwaarden stellen aan het splitsen/woningvormen waarbij het realiseren van kleinere woningen met een maandhuur tussen €750-€950 wordt gestimuleerd. Om te garanderen dat deze woningen voor langere tijd huurwoningen in dit segment blijven kan de gemeente bijvoorbeeld voor 5 of 8 jaar als periode kiezen en bij vervreemding een bestuurlijke boete opleggen of de vergunning intrekken.	uitzoekwerk. Daarnaast wordt op dit moment door het ministerie van Binnenlandse Zaken instrumenten ontwikkeld om ook huurprijzen vast te leggen voor de middeldure voorraad. Deze instrumenten zijn op dit moment nog niet voor handen en kunnen daarom nog niet in de voorwaarden bij vergunningverlening worden opgenomen.	
	23. De gemeente introduceert het begrip goed verhuurderschap. Waarom hier niet regels omtrent duurzaamheid – hogere energielabels (op termijn) en bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen aan vast koppelen. Op deze manier voorkomen we dat huurders in slechte woonruimtes moeten blijven wonen en wordt er een connectie gemaakt met de ambities van de stad om gasloos te worden.	Volgens de Huisvestingswet mogen er voorwaarden worden gesteld om inbreuk op de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand te voorkomen. Duurzaamheidseisen vallen hier niet onder.	Nee
	24. In lijn met het voorgaande en punt 22 zou het nog mooier zijn als de gemeente bijvoorbeeld minimaal energielabel B (met EPA advies) verplicht gaat stellen bij het splitsen/woningvormen voor de huurmarkt. Dan slaan we als gemeente meerdere vliegen in een klap.	Zie het antwoord onder 23. Bij kadastraal splitsen is er wellicht wel een mogelijkheid om duurzaamheidseisen toe te passen, omdat de onderhoudstoestand van het pand meegenomen mag worden bij vergunningverlening. De vraag is of deze eisen verder mogen reiken dan alleen veiligheidseisen aan de constructie. Hier is nog niet veel over bekend en dit wordt verder onderzocht.	Nee
	25. Aangezien splitsing/woningvorming een aanzienlijk deel van de nieuwe woningen in de gemeente voor haar rekening neemt, vrees ik, na invoering van deze regels, voor een nog grotere woningnood in de gemeente. Vooral jongeren en alleenstaanden die niet bij woningcorporaties terecht kunnen, zullen buiten de boot vallen. De gemeente zou er goed aan doen de regels dusdanig aan te passen dat er meer maatwerk kan worden verkregen zodat splitsing/woningvorming voor deze specifieke groepen kan blijven bestaan.	De gemeente heeft een forse ambitie om woningen in de nieuwbouw toe te voegen, waarvan een groot deel in de betaalbare categorieën terecht zal komen. De druk op de woningmarkt is fors. Daarbij is het van belang dat Haarlem de fijne stad blijft die het nu is, met de regels wordt beoogd om dit in stand te houden. De gemeente heeft ook een voorkeur voor maatwerk. Zoals genoemd onder het antwoord bij 21 wordt hieraan gewerkt. Tot die tijd worden de ontwikkelingen als gevolg van dit nieuwe beleid in de gaten gehouden.	Nee

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
R	Stichting !Woon is in zijn algemeenheid zeer tevreden met de huidige voorstellen. Er is veel inspiratie gevonden bij het huidige beleid van de gemeente Amsterdam en dat lijkt ons een verstandige zet. Stichting !Woon benadrukt de noodzaak voor het invoeren van deze regels en het belang van goede handhaving daarvan. Opmerkingen op het voorgenomen beleid zijn:	Deze reactie wordt ter kennisname aangenomen.	N.v.t.
	1. We missen een omschrijving van GBO: Gebruiksoppervlak: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.	Wordt toegevoegd aan de definitieve versie. Ook wordt de omschrijving van 'BVO: bruto vloeroppervlak als bedoeld in NEN 2580, toegevoegd.'	Ja
	2. Valt inwoning in de vorm van hospitaverhuur onder 'omzetting'? Ons inziens moet dit expliciet vermeldt worden zoals in de Amsterdamse verordening.	Aan de definitieve verordening is een lid toegevoegd aan artikel 16, waarin wordt vermeld dat omzetting t.b.v. hospita verhuur onder voorwaarden zonder vergunning is toegestaan.	Ja
	3. De samenvatting van de beleidsregels lijkt een omissie te bevatten. In alle andere stukken is woningvormen wel toegestaan in gebied 1 en niet toegestaan in gebied 2.	De juiste indeling is als volgt: gebied 1 is de time-out zone waar geen vergunningen voor omzetten en woningvormen worden verleend en in gebied 2 kunnen deze vergunningen onder voorwaarden worden verleend. Dit is aangepast in de stukken.	Ja
	4. We vragen ons of hoe het fietsparkeren er precies uit gaat zien bij het vormen van kamers. In veel panden is inpandig parkeren niet mogelijk, en biedt de straat te weinig ruimte. Wordt er in dat geval geen vergunning verleend voor omzetting?	Een alternatieve gelijkwaardige oplossing voor fietsparkeren wordt ook geaccepteerd, zoals bijvoorbeeld een (gemeenschappelijke) fietsenstalling voor meerdere woningen in de buurt. Als het echt niet mogelijk blijkt om ruimte te creëren voor fietsparkeren en het niet mogelijk is om op straat te parkeren, dan wordt de vergunning niet verleend.	N.v.t.
	5. Voor de Frans Halsbuurt, de Indischebuurt Zuid en de Transvaalbuurt (excl. Patrimoniumbuurt), geldt een time-out: hier worden geen nieuwe vergunning verleend voor omzetten (kamerverhuur) en bouwkundig splitsen (woningvormen). We vragen ons af of huidige illegale situaties dan nog wel gelegaliseerd kunnen worden in die buurten. Wat als gemeente nu een illegale splitsing ontdekt, hoe gaat de gemeente daar dan mee om? Legalisering kan niet, want er worden geen nieuwe vergunningen verleend. En wat wordt dan de positie van de huurders in deze illegale woningen? Gezien de druk op woningmarkt, verzoeken wij u,	De gemeente erkent dat er een spanningsveld zit tussen het handhaven van illegaal ontstane situaties en huurders die hier mogelijk de dupe van kunnen worden. Door de druk op de woningmarkt accepteren sommige woningzoekenden illegale en daarmee soms ook onveilige woonruimte. De gemeente heeft ook een plicht om te bewaken dat woonruimte veilig is. Dat kan betekenen dat illegaal ontstane situaties in het uiterste geval beëindigd moeten worden, waardoor de bewoners op zoek moeten naar een nieuw onderkomen. Bij het intrekken	N.v.t.

	daar waar mogelijk maatwerk te leveren bij handhavingsbesluiten, indien blijkt dat het geconstateerde in strijd is met het bestemmingsplan, het Bouwbesluit of de Woningwet. De gemeente moet ervoor waken om kwaadwillende verhuurders, die bewust een illegale situatie hebben gecreëerd, onbedoeld te helpen om van hun huurders af te komen via een handhavingsbesluit.	van een vergunning wordt een termijn in acht genomen waarbinnen de bewoners nieuwe woonruimte kunnen zoeken. Overigens zal deze situatie niet direct ontstaan als gevolg van de wijziging van de huisvestingsverordening, maar vaak is al sprake van strijd met het bestemmingsplan en/of het bouwbesluit.	
	6. Wordt 'woningdelen' ook in de regels vastgelegd? In Amsterdam worden meer dan 10.000 woningen verhuurd aan meerdere personen, zij delen de woning. Voor de wet vormen ze geen huishouden, maar omdat ze één huurcontract voor de gehele woning hebben is er ook niet persé sprake van kamerverhuur. In Amsterdam worden de regels op dit moment opnieuw tegen het licht gehouden, we vragen ons af hoe dit in Haarlem geregeld wordt.	Onder woningdelen valt hospitaverhuur en kamerverhuur, deze vormen van woningdelen zijn in het voorgestelde beleid opgenomen. Verder kan een friendscontract woningdelen mogelijk maken, maar daar is in Haarlem nog geen ervaring mee. De Haarlemse corporaties onderzoeken met de gemeente de mogelijkheden om woningdelen in de sociale sector te faciliteren. Wat betreft woningdelen in de particuliere sector wachten we deze ontwikkelingen en de ontwikkelingen en ervaringen op het gebied van woningdelen in andere gemeenten af en wordt mogelijk een nieuwe regeling voor woningdelen opgenomen in de huisvestingsverordening.	Nee
	7. We zijn zeer tevreden dat de gemeente Haarlem nu ook 'goed verhuurderschap' definieert ('Beleidsregels wijzigingen in de woonruimtevoorraad', 2.4). We hopen dat 'goed verhuurderschap' als eis gaat gelden voor álle verhuur van woonruimte. Dit is een nieuw punt en in de praktijk zal nog moeten blijken hoe juridisch houdbaar het blijkt te zijn. Wat gebeurt er precies als de pandeigenaar, of de verhuurder, zich niet houdt aan deze algemene regels? In het voornemen staat dat de gemeente dan de vergunning kan intrekken, maar wat is daarvan het gevolg voor de zittende huurders? Voor welke vergunningen geldt dit? Moeten huurder dan hun woning verlaten? Ontstaat er dan een nieuwe illegale situatie? Wie controleert of de eigenaar of verhuurder zich aan de regels houdt?	. Met de voorwaarde voor goed verhuurderschap wil de gemeente duidelijk maken wat wordt verstaan onder goed verhuurderschap en wat wij verwachten van verhuurders. Bij overtredingen volgt er eerst een gesprek met de verhuurder/eigenaar. Als blijkt dat na dit gesprek er nog steeds niet wordt voldaan aan de eisen voor goed verhuurderschap, kan de gemeente overgaan tot het opleggen van een bestuurlijke boete. In het uiterste geval kan, bij herhaalde overtredingen, de vergunning worden ingetrokken. In dat geval zal er een termijn in acht worden genomen, waarbinnen de bewoners nieuwe woonruimte kunnen zoeken.	N.v.t.

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
S	1. In de eerste plaats zijn wij er blij mee dat de gemeente Haarlem regels	Deze reactie wordt ter kennisname aangenomen.	N.v.t.

	en een vergunningplicht gaat invoeren voor het splitsen van eengezinswoningen in appartementen, voor het omzetten van woningen in kamerverhuur en voor tijdelijke vakantieverhuur zoals AirBnB. Dit om de schaarse betaalbare woningen en de leefbaarheid in onze buurt en andere vooroorlogse buurten in Haarlem te beschermen. Nog meer ingenomen zijn wij met de regeling dat voor het omzetten van woningen (kamerverhuur) en het bouwkundig splitsen van woningen in 2 of meer zelfstandige woonruimten in onze buurt een time-out gaat gelden en er geen nieuwe vergunningen zullen worden verleend. AirBnB komt in onze buurt, zo dicht bij het station, veel voor en er zijn bij de wijkraad al een aantal gevallen van overlast gemeld.		
	2. Wij gaan ervan uit dat de gehele Frans Halsbuurt onder het time-outgebied valt, zoals uit de lijst met wijken in gebied 2 in Bijlage 1 Aanwijzing van vergunning plichtige gebieden valt op te maken. De kaart bij de Huisvestingsverordening is van een dusdanig grove schaal, dat de begrenzing van de time-outgebieden daarop niet zonder een vergelijking met een gedetailleerde plattegrond van Haarlem is af te leiden!	Een nieuwe gedetailleerde kaart wordt aan de definitieve wijziging van de huisvestingsverordening toegevoegd. De hele Frans Halsbuurt valt onder het time-out gebied.	Ja
	3. De boetes in deze verordening zijn op een goed hoog niveau. Alles staat en valt echter met de pakkans en of de gemeente adequaat kan handhaven. Daar lezen we in de toelichting op de verordening en andere stukken niets over. Hoeveel extra menskracht stelt de gemeenteraad beschikbaar om deze regels te handhaven? Naast extra menskracht zouden we ook graag willen dat de gemeente veel bekendheid aan deze nieuwe regels gaat geven, zowel om toekomstige huisjesmelkers te weerhouden als om buurtbewoners alert te maken.	Voor de handhaving van de nieuwe regels wordt extra capaciteit uitgetrokken. Het handhavingsprogramma voor 2019 wordt nu ontwikkeld en in het eerste kwartaal van 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Er wordt aandacht besteed om de nieuwe regels kenbaar te maken nadat de raad de regels heeft vastgesteld.	N.v.t.

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
T	1. De 30-dagenmaatregel bevordert een verdere concentratie van toerisme, heeft geen significant effect op het aantal toeristen dat Haarlem bezoekt, heeft geen effect op de woningvoorraad en wordt voorgesteld zonder dat er objectieve leefbaarheidsproblemen zijn	Woningen zijn in alle segmenten schaars in de gemeente Haarlem. Een woning is primair bedoeld om in te wonen. Het (permanent of voor langere tijd) onttrekken van woningen aan de voorraad door vakantieverhuur benadeelt gewone	Nee

	geconstateerd. De 30-dagenmaatregel is niet effectief en niet proportioneel en lijkt vooral gewone Haarlemmers te benadelen.	Haarlemmers die op zoek zijn naar een woning. Met een maximale termijn van 30 dagen voor particuliere vakantieverhuur, maakt de gemeente Haarlem het mogelijk om Haarlemmers te laten profiteren van de voordelen van de deeleconomie, maar worden excessen voorkomen waarbij woningen volledig worden gebruikt voor vakantieverhuur.	
	2. Daarnaast zijn er juridische onmogelijkheden geconstateerd. De 30-dagenmaatregel maakt deel uit van het vergunningstelsel uit de Huisvestingsverordening, die door de Raad op basis van de Huisvestingswet wordt vastgesteld. De Huisvestingswet geeft op onderdelen aan gemeenteraden de ruimte om gemeentelijk maatwerk vast te stellen, maar op andere onderdelen heel bewust niet. De 30-dagenmaatregel valt in die laatste categorie.	De gemeenteraad mag op grond van de huisvestingswet regels stellen omtrent het gebruik van de bestaande woningvoorraad, als er sprake is van schaarste aan betaalbare woonruimte. In Haarlem heerst er schaarste in alle segmenten van de woningmarkt. De schaarste van de Haarlemse woningvoorraad is bij vaststelling van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond:2017 aangetoond en vastgesteld. Bovendien mag de gemeenteraad op grond van de huisvestingswet het belang van directe leefomgeving van het pand (leefbaarheid) betrekken bij de afweging bij het verlenen of weigeren van een vergunning. Het verkorten van de termijn tot 30 dagen is er niet op gericht om toerisme te reguleren maar is nadrukkelijk gericht op het beschermen van de woningvoorraad en de leefbaarheid in de wijken. Daarnaast is het beleid erop gericht om particuliere vakantieverhuur mogelijk te maken, zonder dat het de leefbaarheid van de woonomgeving niet schaadt.	Nee
	3. Maatregelen op grond van de Huisvestingswet, die worden uitgewerkt in Huisvestingsverordeningen, vormen een inbreuk op het Europese recht op vrije dienstverrichting en per definitie een inbreuk op grondrechten en fundamentele beginselen, met name het recht op vrijheid van vestiging. Dergelijke inbreuken kunnen gerechtvaardigd zijn, mits deze nodig en geschikt zijn om het doel te bereiken, mits het ingrijpen voldoet aan de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit. In deze reactie is uiteengezet waarom de 30-dagenmaatregel niet voldoet aan deze voorwaarden	Zie de beantwoording onder T.1. Voor de het wijzigen van de Huisvestingsverordening maken wij gebruik van de instrumenten die de Huisvestingswet ons biedt. U stelt dat het gebruik van de instrumenten die de Huisvestingswet biedt, in strijd is met de Europese Dienstenrichtlijn en andere Europese regelgeving. In tegenstelling tot woonruimteverdeling, mogen leefbaarheidsaspecten wel degelijke meewegen bij wijzigingen aan de woonruimtevoorraad (zoals woningonttrekking door tijdelijke vakantieverhuur). Bovendien heeft raad van state heeft	

		onlangs (5 december 2018) geoordeeld dat leefbaarheid mag worden meegewogen op grond van de Huisvestingswet en dat het beleid niet in strijd is met Europese regelgeving. Ook na hoger beroep houdt deze uitspraak stand (6 februari 2019)	
	4. Het toerismevraagstuk in en rond uw stad is belangrijk. Voordat u de 30-dagenmaatregel echter voorlegt aan de Raad, draagt u de verantwoordelijkheid na te gaan of deze maatregel daadwerkelijk kan en zal bijdragen aan een oplossing van dit vraagstuk. In deze inspraakreactie is uiteengezet waarom de Huisvestingsverordening niet het middel is waarmee zo'n maatregel kan worden bewerkstelligd. AirBnB drukt u op het hart de belemmeringen die de maatregel heeft voor grondrechten mee te wegen in uw afweging, maar ook de juridische bezwaren – en op onderdelen zelfs onmogelijkheden – die tegen het huidige voorstel bestaan. AirBnB is van harte bereid in gesprek te gaan om deze inspraakreactie nader toe te lichten. <i>(Dit is de samenvatting van de inspraakreactie)</i>	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.	

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
U	Artikel 21. Werkingsgebied (gewijzigd/toegevoegd) 1. Als gebouwen als bedoeld in artikel 22 van de wet worden aangewezen woonruimten die gelegen zijn in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeenten. Valt een voormalig woonpand dat daarna de bestemming kantoor heeft gekregen onder deze definitie? Zo ja, dan lijkt het mij zinvol daar in de toelichting nader op in te gaan.	Nee, want dit pand heeft geen woonbestemming (meer). De vergunningsplicht geldt uitsluitend voor woonruimte.	N.v.t.
	2. Ik kan mij gelet op de motivatie in de verordening voorstellen dat de gemeente het toejuicht dat in leegstaande bedrijfspanden woningen worden gerealiseerd, mits er geen extra druk op de openbare ruimte komt. In de tekst kom ik daar nergens iets over tegen. Het verdient aanbeveling om daar iets over op te nemen. Voor de zekerheid de vraag of er voor het splitsen van een bedrijfspand	De vergunningsplicht voor kadastraal splitsen, woningvormen (bouwkundig splitsen) en omzetten (kamerverhuur) geldt alleen voor bestaande woonruimte. Als een kantoor of bedrijfspand wordt omgezet naar een woonbestemming (via een bestemmingsplanwijziging), dan worden er nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd. Er worden dus geen woningen in de bestaande voorraad gewijzigd. De vergunningsplicht geldt	Ja

	ook een vergunning nodig is? Zo ja, geldt dat dan ook voor grotere panden die in appartementen worden gesplitst met een minimale grootte van 80 m2 per appartement? Graag een toelichting.	niet voor niet-woonbestemmingen, ook niet als de bestemming wijzigt naar wonen. Voor het omzetten en verbouwen van een kantoor of bedrijfspand naar woningen is wel een omgevingsvergunning nodig. Een uitleg is opgenomen in de toelichting van de huisvestingsverordening.	
	3. Ik begrijp de keuze om met aangewezen gebieden te gaan werken. Echter, het gebied dat wordt aangewezen als vooroorlogse wijken waar de druk op de openbare ruimte normaal tot redelijk hoog is, maar waar de leefbaarheid nog voldoende is, is behoorlijk groot en nogal divers. Er zijn woningen in die gebieden die wel 200 m2 groot zijn en die ook grote tuinen hebben. Een goede motivatie om dit gebied in zijn geheel aan te wijzen ontbreekt mijns inziens. Ik neem aan dat de gemeente beschikt over data die een meer gedifferentieerde indeling rechtvaardigt.	Het voorgestelde beleid is erop gericht om schaarse typen woningen (de vooroorlogse eengezinswoning tot 100 m2) en buurten waar de leefbaarheid onder druk staat te beschermen. Woningvormen (bouwkundig splitsen) is voor grotere woningen nog steeds mogelijk, maar hier is wel een vergunning voor nodig. Als er voldoende ruimte in de buurt is voor (fiets-)parkeren (in de openbare ruimte of op eigen terrein), dan kan een vergunning verleend worden. Data op straat- of buurniveau is (nog) niet voorhanden, wat een gedifferentieerde indeling lastig maakt. Met het stellen van voorwaarden worden de schaarste type woningen en de leefbaarheid beschermd, maar is het nog steeds mogelijk om grote woningen in ruimer opgezette straten (bouwkundig) te splitsen.	Nee
	4. Artikel 31. Intrekking oude verordening De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2015 wordt ingetrokken. Moet dat niet 2017 zijn?	Het gaat om het vaststellen van een wijziging van de huidige verordening en niet om het vaststellen van een nieuwe verordening. De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 wordt dus niet ingetrokken en blijft van kracht. Artikel 31 blijft ongewijzigd.	Nee
	5. Artikel 32. Inwerkingtreding en citeertitel (gewijzigd) 1. Deze gewijzigde verordening treedt in werking op 1 januari 2019 en vervalt op 1 juli 2021. De verordening dient te worden vastgesteld in de gemeenteraad na verwerking van de inspraakreacties. De inspraaktermijn eindigt morgen. Dan is 1 januari wel erg ambitieus als de inspraak serieus wordt genomen. Kunt u aangeven wanneer de verwachte datum van vaststelling is? Ik heb ergens in verordening of beleidsregels gelezen dat de verordening een looptijd heeft van 4 jaar. Waarom wordt daarvan afgeweken?	Wij verwachten dat het nieuwe beleid op 18 april wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het beleid gaat dan vervolgens per 1 mei 2019 in. Het gaat om een wijziging van de verordening. De verordening ging (met terugwerkende kracht) in op 1 juli 2017 en loopt tot 1 juli 2021.	Ja

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
V	Wij hebben de conceptstukken gelezen en hebben hierover de volgende opmerkingen: 1. Ten aanzien van de overgangsbepalingen: meerdere lopende projecten zijn aangekocht op basis van de oude regelgeving. De doorlooptijden van deze projecten zijn lang. De overgangsbepaling voor panden aangekocht voor en of aangevraagd voor omgevingsvergunning voor de datum inwerkingtreding van de gewijzigde huisvestingsverordening zou meer terecht zijn. Er lopen veel vergunningsaanvragen die door de nieuwe regelgeving over splitsing gefrustreerd worden. Hier dient rekening mee te worden gehouden. De gemeente is momenteel zeer traag met het verlenen van vergunningen. De vraag naar kleinere wooneenheden is groot in Haarlem. De gemeente Haarlem zou eigenlijk juist sterk de initiatieven van ontwikkelaars, die vele kleinere wooneenheden ontwikkelen in het centrum van Haarlem, moeten aanmoedigen. Daar heeft Haarlem juist wat aan want dit is wat nodig is voor de stad.	Er wordt een overgangsregeling toegevoegd voor vergunningen die zijn ingediend en ontvankelijk zijn verklaard voor 1 mei 2019. Een overgangsregeling voor al aangekochte panden is te ruim en past niet bij de wens van de gemeente om te sturen op bepaalde ontwikkelingen in de stad op het gebied van leefbaarheid en schaarse woningen. Het was al geruime tijd bekend dat er regels voor woningonttrekking, woningvorming en omzetten in ontwikkeling waren. Bij ondernemerschap hoort het volgen van beleidsontwikkelingen en het inschatten van risico's. Het toevoegen van kleinere woningen door middel van bouwkundig splitsen (woningvormen) is onder voorwaarden nog steeds mogelijk in grote delen van Haarlem. Ook worden op korte termijn kleinere wooneenheden aan de voorraad toegevoegd door nieuwbouw.	Ja
	2. Er wordt gesproken over het niet mogen splitsen van woningen kleiner dan 100m², zodat er geen woningen/appartementen ontstaan die kleiner zijn dan 50m². Hoe is dat gesteld met bedrijfsruimte die gesplitst gaat worden, kan dat wel? Daarnaast is het doel van de 100m² regel dat een bepaald woningtype en of grootte niet opgedeeld gaat worden in meerdere woningen en daardoor verloren gaat. Waarom is er niet voor gekozen om het splitsen wel mogelijk te maken voor woningen kleiner dan 50m² als de te splitsen woning/pand groter is dan 100m²? Daarbij is de bescherming van een eerdergenoemde woningtype gewaarborgd en is er meer flexibiliteit aanwezig voor de woninggrootte. Dit aangezien er ook veel behoefte is aan woonruimte kleiner dan 50m².	Bij kadastraal splitsen is het doel om appartementsrechten te verkrijgen, waardoor de gesplitste woningen los verkocht kunnen worden. De gemeente wil woningen tot 50 m² bvo, die zich vaak in de (middeldure) huursector bevinden, behouden voor de huurvoorraad. Bovendien kan een (schaarse) woning kleiner dan 100 m² bvo, zo niet in twee aparte eenheden verkocht worden. Het bouwkundig splitsen van een woning in kleinere woningen blijft mogelijk, mits niet gelegen in de time-outzone, groter dan 100 m² bvo en als er wordt voldaan aan de overige voorwaarden m.b.t. kwaliteit en leefbaarheid. Deze bouwkundig gesplitste woningen komen niet in aanmerking voor een splitsingsvergunning (kadastraal splitsen) en kunnen daarom niet los verkocht worden. Deze regels gaan alleen over bestaande woonruimte.	Nee

		Bedrijfsruimte valt hier niet onder.	
	3. Voor 2010 was de minimale splitsingsgrootte ook 50m2. Dit is destijds rond 2010 veranderd naar 18m2 waardoor er tijdens de crisis veel appartementen in het centrum van Haarlem zijn bijgebouwd tot groot genoeg van de huurders die woonruimte zochten en daardoor een plekje konden vinden. Het verhogen van de minimale splitsingsgrootte naar 50m2 zal de bouw van appartementen duidelijk afremmen, terwijl de markt zit te schreeuwen om kleine zelfstandige woningen. In Amsterdam worden momenteel vele zelfstandige studentenwoningen gebouwd van 30m2 en ook zelfstandige woningen voor woongroepen vanaf 24m2. De gemeente stimuleert deze bouw omdat de vraag van de inwoners in de stad zeer groot is. Sociale woningwensen kunnen we daar ook uitrusten voor studentenwoningen en woningen voor woongroepen.	Er is een verschil tussen bouwkundig splitsen (woningvormen) en kadastraal splitsen. De huidige splitsingsregels veranderen niet. Alleen het werkingsgebied wordt uitgebreid met het centrum. De regels voor woningvormen zijn nieuw. Een woningvormingsvergunning voor het verbouwen van een woning in kleinere eenheden blijft mogelijk, mits niet gelegen in de time-outzone, groter dan 100 m2 bvo en als er wordt voldaan aan de overige voorwaarden m.b.t. kwaliteit en leefbaarheid. Deze voorwaarden staan uitgewerkt in de beleidsregels. Deze regels gaan alleen over de bestaande woningvoorraad en gelden niet voor nieuwbouw.	Nee
	4. Wij gaan niet akkoord met de voorgestelde wijzigingen. Wij denken liever vooruit (meer kleinere woningen maken in het centrum van Haarlem waar een enorme vraag naar is) dan achteruit (het stellen van meer restricties) waardoor de woningbouw wordt afgeremd. De m2 prijzen zijn dusdanig opgelopen in het centrum van Haarlem dat het ontwikkelen van grotere woningen niet betaalbaar is. Deze woningen zijn gewoon niet te betalen door de opgelopen m2 prijzen en bouwkosten. Het is een nobel streven om het splitsen aan bepaalde grootte te laten voldoen en daarnaast ontwikkelaars een norm op te willen leggen van 40% sociaal, 40% midden huur en maar 20% vrije sector. Het resultaat zal zijn dat de ontwikkelaars de op stapel staande projecten gaan bevriezen en gewoon de zaak afwachten. De woningmarkt schreeuwt om nieuwe kleine huur -en koopwoningen. De gemeente draait door steeds meer beperkende regelgeving (40/40/20 en splitsen alleen op vergunning vanaf 50m2) de woningbouw de nek om. Ontwikkelaars bevriezen gewoon de projecten en wachten betere tijden af als dit beleid zich doorzet. Graag actie en bezinning.	Deze reactie wordt ter kennisname aangenomen. De kaders voor nieuwbouw van sociale en middeldure huurwoningen zijn onlangs vastgesteld, met een aantal wijzigingen: 1. Aanpassing van de exploitatietermijn van 25 naar 15 jaar (voor de middeldure huurwoningen tot €971) 2. Als alternatief voor de (lage)middeldure huur tot € 971 wordt de koopwoning tussen € 182.000 tot € 250.000 mogelijk. 3. Herverdeling van de categorie middensegment (merendeel van de totale 40% middensegment betreft het lage middensegment (24% huur tot € 971 en/of koop tussen € 182.000-€250.000 en 16% huur tussen € 971-€ 1.300 en/of koop tot € 363.000). Aanname is dat deze wijzigingen de mogelijkheden van ontwikkelaars vergroot. Voor een sociale huurwoning geldt een minimum oppervlak van 40 m2 (met minimaal 1 slaapkamer), hier kan vanaf worden geweken onder bepaalde voorwaarden. Voor de huurwoning tot € 971 en de koopwoning tot € 250.000	Nee

		geldt dat de helft in ieder geval groter is dan 60 m2 en dat het minimum 50m2 bedraagt. Dit beleid geldt voor nieuwbouw en is geen onderdeel van deze wijziging van de Huisvestingsverordening. Bouwkundig splitsen in de bestaande woningvoorraad blijft in bepaalde gebieden en onder voorwaarden mogelijk. De regels voor kadastraal splitsen wijzigen niet.	
--	--	--	--

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
W	Gisteren tijdens een vergadering van de VEBH kwam mij het voorgenomen besluit ter oren om buiten de 40-40-20 regel, wat enigszins te begrijpen is, er weer iets nieuws te voorschijn getoverd is: het aantal m2 waar woonruimte aan moet voldoen volgens de gemeente Haarlem. Dat u nu op de stoel gaat zitten van de investeerder/ ontwikkelaar om het aantal m2 vast te leggen bevreemd mij zeer. U wilt meer bewoners in Haarlem en wilt extra woningen bouwen. Tegelijkertijd legt u de markt beperkingen op ten aanzien van het aantal vierkante meters. Volgens mij is dat gewoon marktwerking en moet u niet op die stoel gaan zitten. Het doel dat u wilt dat er voldoende eengezinswoningen zijn is ook marktwerking, waar de markt om vraagt krijgt hij. En als blijkt dat de vraag anders is / wordt zal de investeerder/ ontwikkelaar wederom verbouwen om aan die vraag te voldoen maar u moet dit niet opleggen. Dat u splitsing toestaat onder voorwaarden b.v zonder parkeerplek of dat er voldoende plek is voor fiets parkeren die begrijp ik nog dit is openbare ruimte en schaars. Dit staat haaks op het beleid Leegstand / wonen boven winkels waar aan gewerkt wordt. Er zijn ondernemers die panden aangekocht hebben om te ontwikkelen , maar die door stroperigheid voor het afgeven van diverse vergunningen of wanneer de bouw tijd heeft in de wachtkamer zitten met tekeningen	Het voorgestelde beleid gaat alleen over de bestaande woningvoorraad. De huisvestingsverordening beoogt schaarse woonruimte te behouden via een vergunningstelsel. Betaalbare woonruimte is schaars in Haarlem. Ook jaren '30 eengezinswoningen zijn schaars en worden nu niet meer bijgebouwd. Daarnaast zorgt ook het toevoegen van extra woningen in de bestaande woningvoorraad voor een oplopende druk op de openbare ruimte met negatieve gevolgen voor de leefbaarheid van de buurt. In een aantal wijken is er sprake van excessen waardoor in het beleidsvoorstel is opgenomen om in ieder geval voor een periode niet mee te werken aan het vormen van meer woningen in bestaande woningen. Onder het voorgestelde beleid blijft het vormen van kleinere wooneenheden in bepaalde buurten en onder voorwaarden nog steeds mogelijk. Ook het creëren van woningen boven winkels blijft mogelijk. Voor nieuwbouw zijn onlangs de kaders en spelregels voor sociale en middeldure huurwoningen vastgesteld. Hierin zijn eisen aan o.a. huurprijs en oppervlakte opgenomen. Zie ook het antwoord hierboven bij reactie V.4. Dit beleid geldt voor nieuwbouw en is geen onderdeel van deze wijziging van de Huisvestingsverordening.	Nee

en berekeningen om te starten. Die kunnen door dit beleid dus zometeen weer terug naar de tekentafel en of het dan nog uitkomt is te bezien. Met leegstand en verpaupering van O.G. tot gevolg is dit wat de Gemeente Haarlem wil met deze mooie stad . Aan de ene kant de bouwvergunningen aanvragen versoepelen en aan de andere kant weer iets nieuws verzinnen is ook des gemeentes. Bovendien verdient het wederom niet de schoonheidsprijs hoe dit gecommuniceerd wordt naar de markt. Ik spreek de hoop uit of u in al uw wijsheid dit besluit niet moet heroverwegen.	De inspraakprocedure is op lokaal niveau bekendgemaakt via een nieuwbericht op onze website en op landelijk niveau via publicatie in het gemeenteblad.	
--	---	--

Nr.	Inhoudelijke reactie	Antwoord	Wijziging
X	1. De indiener onderschrijft de noodzaak voor de toevoeging van woningen op kwalitatief goede woningen (zonder overlast), maar wijst ook op overbelasting die deze aanpassingen met zich mee kan brengen voor de Gemeente, maar denkt ook aan (o.a.) onduidelijkheden voor ondernemers / beleggers die de groei van de woningvoorraad ondersteunen met hun investeringen. Belangrijke punten zijn: - a- Extra handhaving en daarmee extra kosten voor de gemeente; - b- Extra personeel nodig voor de betrokken afdelingen: toetsing en vergunning verlening, toetsing van de bestemming plannen, Data Analyse, data entry, enz. - c- Extra kosten (doorberekend aan de markt) door extra belastingen en leges - d- Overbelasting van werk gedurende het proces van de vergunning(en) - e- Bezwaar procedures - f- En andere relevante zaken binnen de gemeente, zoals welstand, bouw en woning toezicht, Woning fraude controles. De indiener heeft de volgende voorstellen:	Het klopt dat het invoeren van een nieuw vergunningsstelsel meer werk mee brengt voor de gemeentelijke organisatie. Voor de uitvoering van de huisvestingsverordening wordt daarom extra capaciteit bij voor vergunningverlening in handhaving.	Nee
	2. <u>1. Stroom Schema met een prétoets:</u>	De gemeente onderschrijft het nut van een digitale pré-toets. In	Nee

	Indiener denkt aan het optimaliseren en versimpelen van het indieningsproces van de vergunningaanvragen. De indiener denkt aan een systeem van toetsen via het web van de gemeente. Aanvragers kunnen hun gewenste vergunning vooraf toetsen aan de geldende regelgeving (bestemming plan, huidige beleid, situatie gebied(en), huisvestingsverordening). Aanvragers kunnen een pretoets d.m.v. een (voorgeladen) flow-chart invullen, waar de data in de juiste volgorde aan de (verschillende) gemeente afdelingen gepresenteerd wordt, om voor de uiteindelijke toetsing en het verzamelen van data voor de toekomstige (interne) evaluaties over de verschillende leefbaarheidsaspecten in de gebieden (parkeer drukte, overlast burens, toenemende aantal wonende personen, en dergelijks) – O.A. zullen de volgende afdeling betrokken moeten zijn: D.I.A, Vergunningverlening, Bouw & Woning Toezicht, Welstand, Monumentenzorg etc. Het huidige OLO systeem kan als basis dienen. Alleen het huidige OLO ontvangt alleen informatie zonder pré-toetsing. Dat betekent dus extra werk voor de ambtenaren / medewerkers maar ook langere wachttijden (8 weken officieel).	de praktijk blijkt dit echter lastig uit te voeren. Het Omgevingsloket (OLO) wordt beheerd door het ministerie. Als gemeente hebben wij hier geen zeggenschap over. Daarnaast is het OLO alleen ingericht voor WABO-wetgeving en daar valt het voorgestelde vergunningsstelsel niet onder. Dat betekent dat wij naast het OLO een nieuwe toepassing moeten ontwikkelen. Dat is een kostbare en tijdrovende aangelegenheid. Op korte termijn zit een digitale pré-toets er niet in. Wellicht biedt de toekomstige Omgevingswet, waar alle vergunningen voor de gebouwde omgeving onder gaan vallen, kansen voor een digitale pré-toets.	
	<u>3. 2. Exploitatie periode vereist</u> Grote zorg van de gemeente is dat door een toename van splitsingen schaarse woningen (klein en middensegment – voor doorstromers, startende segment, jong professionals, jong gezinnen) in de knel komt. Hervorming van ééngezinswoningen leveren meer kansen voor het jonge volk (waar nu bijvoorbeeld één persoon woont, kan een jong stel op de begane grond komen wonen én een jong gezin op de bovenverdieping). De zorg is dat de woningen alleen worden omgevormd puur voor handel en speculatie en niet met het doen om de jonge bevolking te ondersteunen. Mijn voorstel is om een exploitatietermijn aan de gevormde woningen te koppelen. In de vorm van huurwoningen: - met een optie tot koop binnen een bepaalde periode, of - alleen huur voor een minimaal periode voor dat die woning mag	Alleen als er sprake is van verkoop van gemeentelijke grond of gemeentelijk vastgoed, of als er sprake is van een bestemmingplanwijziging kan er een exploitatie termijn aan de verhuur van de woningen gekoppeld worden. Dit is bij omzetten en woningvormen van particulier vastgoed meestal niet aan de orde. Het ministerie van Binnenlandse Zaken is nieuwe regelgeving aan het ontwikkelen met het doel om gemeenten meer instrumenten te geven om het middensegment huur te reguleren.	Nee

	worden verkocht. In deze vorm zal de gemeente de jonge bevolking toch wel ondersteunen en ook de drukte onder controle te houden en de speculatie beperken. (neem de voorbeeld van belastingstelsel van de exploitatie wanneer iemand een woning koopt als belegging – BOX 3 t.o.v. een belegging die wordt omgezet, verbouwd en verkocht –BOX 1). Ondernemers worden ook ondersteund, omdat ze Haarlem leefbaar maken d.m.v. de renovatie van woningen en door goed onderhoud aantrekkelijk op het moment van huur of verkoop!		
	4. Ik vertrouw erop dat mijn voorstellen worden gezien als een toegevoegde waarde in dit proces waarbij alle belangen goed tegen elkaar moeten worden afgewogen (gemeente, burens, ondernemers). Ik stel me beschikbaar voor extra toelichtingen en eventueel ben ik ook beschikbaar om deze voorstellen samen met de gemeente uit te werken.	De voorstellen zijn zeker van toegevoegde waarde. Als door toekomstige ontwikkelingen bovenstaande ideeën wel uitgevoerd worden, dan nodigen we u van harte uit om mee te denken.	N.v.t.