

Raadsfractie Actiepartij,
t.a.v. de fracties van de Actiepartij, Hart voor
Haarlem, Jouw Haarlem, Liberaal Haarlem en
OPHaarlem

Ons kenmerk ECDW/2020/1185822
Datum 15 december 2020
Afdeling Economie, Cultuur, Duurzaamheid en Wonen
Contact S. Knip
Telefoon 023-5115523
E-mail sknip@haarlem.nl
Bijlage Artikel 38 vragen: Onderzoek naar Splitsing en
Woningvorming Haarlem 2018 – 2020

Onderwerp: Beantwoording Art. 38 vragen van de Actiepartij, Hart voor Haarlem, Jouw Haarlem, Liberaal Haarlem en OPHaarlem over het splitsen van woningen.

Geachte leden van de fracties van de Actiepartij, Hart voor Haarlem, Jouw Haarlem, Liberaal Haarlem en OPHaarlem,

Op 17 november 2020 heeft u vragen gesteld ex art. 38 RvO inzake splitsing en woningvorming. Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt. Voor een compleet beeld van de context voegen wij uw vragen (Onderzoek naar Splitsing en Woningvorming Haarlem 2018 – 2020) als bijlage toe aan deze antwoordbrief.

Algemeen

Voordat we naar de beantwoording van uw vragen overgaan, is het belangrijk om een aantal zaken onder uw aandacht te brengen.

Ten eerste willen wij het onderscheid tussen kadastraal splitsen en woningvormen (bouwkundig splitsen) benadrukken.

Kadastraal splitsen is een juridische, papieren handeling. Het gaat hier om het splitsen van een kadastraal recht (de oorspronkelijke woning) in meerdere appartementsrechten (de gevormde appartementen). Een appartementsrecht is nodig, als de eigenaar een of meer appartementen los wil verkopen. In veel gevallen gaat het om het kadastraal splitsen van bestaande situaties. Bijvoorbeeld de in Haarlem bekende Rood-Zwart situaties, waardoor de boven- en benedenwoningen los verkocht kunnen worden. In het geval van kadastraal splitsen komen er geen nieuwe woningen bij.

Het komt ook regelmatig voor dat een woning eerst wordt verbouwd naar appartementen. Daar is een omgevingsvergunning voor nodig en sinds 1 mei 2019 vaak ook een vergunning voor woningvormen. Nadat deze vergunningen zijn verleend (en uitgevoerd) kan een vergunning voor kadastraal splitsen worden aangevraagd. Met het afgeven van een vergunning voor kadastraal

splitsen, worden dus geen nieuwe woningen toegevoegd. Met het afgeven van een vergunning voor woningvormen worden wel nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd.

Het beeld ontstaat dat de vergunningsplicht voor woningvormen (bouwkundig splitsen) effect heeft. Het beleid heeft ervoor gezorgd dat het aantal toegevoegde woningen door bouwkundig splitsen is afgenomen. Zie de tabel hieronder:

Toevoegingen door	
Jaar	bouwkundig splitsen
2017	98
2018	225
2019	201
2020	23
totaal	547

Wij komen hier uitgebreid op terug bij de evaluatie van de vergunningsplicht voor woningvormen en omzetten.

Ten tweede willen wij u erop attent maken dat niet alle gevraagde informatie eenvoudig gegeven kan worden. Het systeem waarmee de vergunningen worden ingevoerd en afgehandeld, registreert veel, maar voor deze specifieke vragen over splitsen en woningvormen zijn de data helaas niet eenvoudig te ontsluiten. Om de gevraagde gegevens te leveren, moeten er handmatig honderden vergunningaanvragen nagelopen worden. Voor een deel is dit gedaan ten behoeve van de evaluatie van de vergunningsplicht voor woningvormen en omzetten. Over de periode van 1 januari 2017 t/m 1 mei 2020 zijn de omgevingsvergunningen en vergunningen voor woningvormen en omzetten uitgezocht en worden op dit moment geanalyseerd en verwerkt in een rapportage.

Kadastraal splitsen is in de evaluatie en de rapportage niet meegenomen, omdat de regels hiervoor nauwelijks¹ zijn gewijzigd. Kadastraal splitsen heeft ook geen invloed op de leefbaarheid zoals woningvormen en omzetten dat wel hebben.

De rapportage wordt in februari 2021 aan uw raad aangeboden.

Vragen over kadastraal splitsen

Wij zien graag een reflectie van het College op deze groei van het aantal verstrekte splitsingsvergunningen. Daarin zien wij graag dat u betreft:

¹ Alleen het gebied met vergunningsplicht is uitgebreid t.o.v. de Huisvestingsverordening van 2017. De voorwaarden zijn gelijk gebleven.



1. Op welke wijze zijn de leefbaarheidstoetsen zoals in de commissievergaderingen van 2019 besproken en daadwerkelijk uitgevoerd?

Antwoord:

Zoals opgenomen in het raadstuk 'Aanpassing Huisvestingsverordening Haarlem 2017' (2018/582299), vastgesteld in de raadsvergadering van 18 april 2019, is er voor een andere manier gekozen om de leefbaarheid te beschermen (→ zie argument 4 in het raadstuk). De leefbaarheid in vooroorlogse buurten (gebied 2) wordt beschermd door extra voorwaarden aan de vergunning voor woningvormen (bouwkundig splitsen) of omzetten (van zelfstandige woningen omzetten naar onzelfstandige woningen) te koppelen en om in buurten onder druk (gebied 1) helemaal geen vergunningen te verlenen. Jaarlijks worden de gebieden (opnieuw) vastgesteld. Dit gebeurt bij de eerstvolgende wijziging van de verordening in februari 2021.

2. Welke criteria hebben onderdeel uitgemaakt van de leefbaarheidstoets en hoe zijn deze gewogen alvorens te besluiten al dan niet een splitsingsvergunning te verlenen?

Antwoord:

Vergunningen voor woningvormen (bouwkundig splitsen) en kadastraal splitsen, worden verleend als er aan een aantal voorwaarden worden voldaan. In een aantal buurten worden geen vergunningen voor woningvormen verleend. Er zijn geen buurten uitgesloten voor kadastraal splitsen. In de bijlage vindt u een overzicht van de voorwaarden per vergunning soort (→ samenvatting beleidsregels).

3. Hoeveel parkeervergunningen zijn op deze (nieuwe) adressen verleend?

Antwoord:

Op geen van de adressen zijn nieuwe parkeervergunningen verleend. In enkele gevallen is het bestaande recht behouden of verschoven binnen het pand. Het aantal parkeervergunningen is niet toegenomen door deze adressen. In 50% van de gevallen is er geen advies afgegeven. Dat zijn splitsingsaanvragen voor bestaande situaties, waar geen bouwkundige activiteiten zijn verricht.

4. Indien geen parkeervergunningen zijn verleend, op welke wijze hebben initiatiefnemers naar tevredenheid van het College de mobiliteitstoename ondervangen??

Antwoord:

De adressen van de 58 aanvragen (voor kadastraal splitsen) zijn door de afdeling Verkeer onderzocht. Hieruit bleek dat er 4 mogelijke adviezen/oplossingen zijn gegeven ten aanzien van Parkeren:

- Positief advies: afzien van parkeervergunning (gereguleerd gebied)
- Positief advies: parkeerdrukmeting (buiten gereguleerd gebied)
- Positief advies: parkeerplaats toevoegen openbare ruimte
- Negatief advies parkeren: geen parkeeroplossing mogelijk

In de gevallen dat er een positief advies parkeren was, is er in het gebied waar het parkeren is gereguleerd afgezien van parkeervergunningen/bezoekerspassen. Buiten gereguleerd parkeren is 3x middels een parkeerdrukmeting aangetoond dat met het toevoegen van de woning de parkeerdruk niet boven de 85% komt (aangetoond met tellingen door onafhankelijke telbureaus). Verder zijn er buiten gereguleerd gebied 2x parkeerplaatsen toegevoegd aan de openbare ruimte om zo een parkeeroplossing aan te kunnen dragen, denk hierbij aan het omzetten van uitritten naar parkeerplaatsen.

In 50% van de gevallen is geen parkeeradvies aangevraagd. Dat zijn aanvragen waar geen omgevingsvergunning voor is aangevraagd. Om een bestaande situatie kadastraal te splitsen, waarbij geen verbouwing plaatsvindt, is geen omgevingsvergunning nodig. In dat geval wordt ook geen advies aan de afdeling Parkeren gevraagd, omdat er geen woning bij komt.

5. Hoeveel leges zijn er voor de afgegeven splitsingsvergunningen en eventuele navolgende omgevingsvergunningen betaald?

Antwoord:

De leges voor een aanvraag voor kadastraal splitsen bedragen €589,- per afgegeven vergunning. De ontvangen leges voor de 58 afgegeven vergunningen bedragen daarmee €34.162,-. De leges voor afgegeven omgevingsvergunningen zijn niet eenvoudig te achterhalen. Daarvoor moet eerst handmatig worden uitgezocht in welke gevallen er ook een omgevingsvergunning is verleend. Daarna moet per omgevingsvergunning het bedrag worden opgezocht. De leges voor een omgevingsvergunning zijn geen vast bedrag, maar afhankelijk van de aanneemsom voor de uitvoering van het bouwinitiatief.

6. Klopt het dat er in deze periode geen afwijzingsbesluiten door de gemeente zijn genomen, kortom, dat alle ingediende aanvragen voor een splitsingsvergunning door gemeente Haarlem zijn gehonoreerd met een toewijzing?

Antwoord:

Het is technisch niet mogelijk om deze gegevens uit het vergunningensysteem te filteren. Deze informatie kan alleen geleverd worden door alle vergunningsaanvragen met een basis in de huisvestingswet (o.a. de vergunningen voor huisvesting, woningvormen en kadastraal splitsen) handmatig te doorlopen en te selecteren op vergunningssoort en vervolgens op soort beschikking. Voor woningvormen (bouwkundig splitsen) en omzetten zijn in time-out gebied geen vergunning verleend. Kadastraal splitsen is hier wel toegestaan.



7. Indien toch ook afwijzingsbesluiten zijn genomen, om hoeveel afwijzingen gaat het en waar worden die gepubliceerd?

Antwoord:

Afwijzingsbesluiten voor kadastraal splitsen worden niet gepubliceerd. De reden is dat omwonenden niet belanghebbend zijn bij kadastraal splitsen, omdat dat het alleen een juridische handeling is. De bouwkundige splitsing is bij het verlenen van een vergunning voor kadastraal splitsen al een feit.

8. Hoe verhouden de afgegeven vergunningen zich tot de veelheid aan vergunningsaanvragen zoals tussen 22 februari 2018 en 4 april 2019 zijn aangevraagd?

Antwoord:

Op 1 mei 2019 ging de vergunningsplicht voor woningvormen en omzetten in. In de aanloop naar het ingaan van deze vergunningsplicht, zijn veel aanvragen² voor omgevingsvergunningen ingediend. Aanvragen voor omgevingsvergunningen die voor 1 mei 2019 werden ingediend en ontvankelijk (volledig) waren, werden uitgezonderd van de vergunningsplicht voor woningvormen en omzetten (overgangsbepaling).

Vragen over categorie toevoegingen 'Anderszins'

Wanneer wij uit bijlage 1 het aantal splitsingen in 2019 destilleren, komen wij tot een totaal van 24 stuks, op een totaal van 643 toegevoegde woningen in de categorie "anderszins". De Duisenberg commissie heeft ambtelijke vragen gesteld ten aanzien van de toename van de woningbouwvoorraad in deze categorie "anderszins". Er werd aangegeven dat deze woningen zijn ontstaan door transformatie en splitsing.

9. Kan het college aangeven hoeveel van deze 643 woningen zijn ontstaan door splitsing en hoeveel door transformatie?

Antwoord:

Door kadastraal splitsen worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Dit zijn al bestaande woningen, waarvoor de eigenaar een appartementsrecht wil aanvragen. Door woningvormen (bouwkundig splitsen) worden wel woningen toegevoegd, zie hiervoor het antwoord op vraag 18.

² 41 aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwkundig splitsen in april 2019, tegenover 4 aanvragen in april 2018 en 12 in april 2017.

10. Kunt u aangeven in welke wijken / stadsdelen deze woningen zijn gerealiseerd?

Antwoord:

Omdat door kadastraal splitsen geen nieuwe woningen in de categorie 'anderszins' zijn ontstaan, is deze vraag niet van toepassing. Voor de evaluatie van de vergunningsplicht is wel uitgezocht in welke wijken vergunningaanvragen voor woningvormen (bouwkundig splitsen) werden aangevraagd. Deze uitkomsten worden begin 2021 aan de raad aangeboden.

11. In welke categorie worden de toevoegingen door "woningvorming" ondergebracht: toevoegingen Nieuwbouw of toevoegingen Anderszins?

Antwoord:

Woningen die zijn ontstaan door woningvorming, vallen in de categorie toevoegingen anderszins.

Vragen over vergunningen in time-out gebied

Graag zien wij een reflectie van het College op de verleende splitsingsvergunningen in "Gebied 1" na inwerkingtreding van de Aanpassingen Huisvestingsverordening 2017, d.d. 1 mei 2019. Kan het college daarbij:

12. Betrekken in hoeverre de regels ten aanzien van woningsplitsing zoals in de Aanpassingen Huisvestingsverordening 2017 bij deze vergunningsverleningen naar inzicht van het college correct zijn toegepast?

Antwoord:

Voor kadastraal splitsen is geen time-out gebied aangewezen. Voor woningvormen en omzetten is wel een time-out gebied aangewezen. De 58 aanvragen uit de bijlage van de art. 38 vragen zijn allemaal vergunningen voor kadastraal splitsen.

13. Inzicht geven in de wijze waarop de ambtelijke afhandeling plaatsvindt vanaf het moment van indiening van een aanvraag tot woningsplitsing tot toewijzing danwel afwijzing van deze aanvraag? Welke gemeentelijke afdelingen zijn betrokken, hoe is het procesverloop?

Antwoord:

Als een aanvraag wordt ingediend, wordt gekeken of deze volledig is. Indien dit niet het geval is, dan worden er aanvullingen gevraagd. De aanvrager krijgt dan een termijn waarbinnen de stukken alsnog aangeleverd kunnen worden. Worden deze stukken niet binnen de termijn aangeleverd, dan wordt de aanvraag buiten behandeling gesteld.

Als de aanvraag volledig is, dan wordt deze getoetst aan de geldende regels. Dit gebeurt door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) en er wordt advies over parkeren gevraagd bij



de afdeling Beleid en Beheer Openbare Ruimte (BBOR). Dit leidt tot een besluit (verlenen of weigeren). Tussendoor kan een aanvrager de aanvraag ook intrekken.

Bij het afgeven van de vergunning, gaat er ook een leges beschikking uit. De verleende vergunning wordt gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad (overheid.nl). Tot slot stuurt Spaarnelanden een rekening aan de aanvrager voor het plaatsen van afvalinzamelingsmiddelen.

14. Wanneer komt het College met de toegezegde monitoring met betrekking tot woningsplitsing?

Antwoord:

In het eerste kwartaal van 2021 wordt een evaluatie van de vergunningplicht voor woningvormen en omzetten aangeboden aan de raad. Hierin is een overzicht opgenomen van vergunningen voor bouwkundig splitsen over de periode van 1 januari 2017 tot 1 mei 2020. Kadastraal splitsen maakt geen onderdeel uit van de evaluatie.

15. Ziet het college op grond van de (gehonoreerde) vergunningaanvragen aanleiding tot uitbreiding van het Gebied 1?

Antwoord:

Bij de behandeling van de hiervoor genoemde evaluatie komen wij hierop terug. Een eerste indruk is dat de juiste gebieden zijn benoemd tot time-out gebied voor woningvormen en omzetten en dat niet direct sprake is van uitbreiding. Voor kadastraal splitsen is geen time-out ingesteld. Zie ook de paragraaf hierover aan het begin van deze brief.

16. Zo ja, welke wijken acht zij daartoe in aanmerking te laten komen en op welke termijn zal de Huisvestingsverordening 2017 hierop worden aangepast?

Antwoord:

Als de time-out gebieden worden aangepast, zal dit voorstel voor de zomer aan uw raad worden aangeboden.

Vragen over woningvorming

Het college geeft in de raadsnota Particuliere Verhuur in Haarlem uit 2018 aan dat particuliere verhuurders een voorkeur hebben voor woningvorming boven woningsplitsing. Onderstaande vragen hebben betrekking op de periode 1 januari 2018 tot heden.

17. Kan worden aangegeven hoeveel woningen onderwerp zijn geweest van “woningvorming”? Om welke wijken en adressen gaat dit?

Antwoord:

Bij de behandeling van de evaluatie van woningvormen en omzetten komen wij hier uitgebreid op terug. Vooruitlopend hierop kunnen wij alvast melden dat het beeld is dat in de periode van 1 januari 2017 tot 1 mei 2020 de meeste aanvragen voor het bouwkundig splitsen zijn vergund (via een omgevingsvergunning) in de Oude Stad (52) de Transvaalwijk (51).

Zie verder ook het antwoord onder vraag 18.

18. Hoeveel onzelfstandige en hoeveel zelfstandige wooneenheden zijn door gepleegde bouwkundige aanpassingen hier ontstaan?

Antwoord:

Van 1 januari 2017 tot 1 mei 2020 zijn 301 aanvragen voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwkundig splitsen van woningen in meerdere wooneenheden. Hiervan werden 213 aanvragen vergund, goed voor 547 extra woningen. Vanaf 1 mei 2019 zijn er 24 aanvragen voor woningvormen ingediend, waarvan er 8 zijn vergund (24 woningen). Voor deze vergunde aanvragen is ook een omgevingsvergunning ingediend en verleend.

De in totaal 547 extra woningen zijn als volgt over de jaren verdeeld:

Toevoegingen door	
Jaar	bouwkundig splitsen
2017	98
2018	225
2019	201
2020	23
totaal	547

Bij de behandeling van de evaluatie van woningvormen en omzetten gaan wij hier verder op in.



19. *Hoeveel leges heeft gemeente Haarlem voor deze categorie ontvangen door noodzakelijke bouwvergunningen of anderszins?*

Antwoord:

Vanaf 1 mei zijn 301 omgevingsvergunningen aangevraagd voor het bouwkundig splitsen van een woning in meerdere wooneenheden. De hoogte van de leges kunnen we niet eenvoudig achterhalen, omdat de hoogte van de leges zijn gekoppeld aan de aanneemsom.

De leges ontvangen voor woningvormen staan hieronder in een tabel weergegeven:

Status aanvraag	Aantal	bedrag	
Buiten behandeling gelaten	8	€ 158,00	€ 1.264,00
In behandeling	5	€ 0,00	€ 0,00
Ingetrokken	3	€ 158,00	€ 1.264,00
Vergund	8	€ 589,00	€ 4.712,00
Eindtotaal	24		€ 7.240,00

20. *Zijn er, anders dan leges, bedragen aan gemeente Haarlem betaald (bijvoorbeeld voor woningonttrekking danwel woningtoevoeging)? Zo ja, om hoeveel geld gaat dat?*

Antwoord:

Nee.

21. *Hoeveel parkeervergunningen zijn op deze (nieuwe), door woningvorming ontstane adressen verleend?*

Antwoord:

Voor de 213 verleende omgevingsvergunningen voor het bouwkundig splitsen van een woning in meerdere wooneenheden is niet uitgezocht hoeveel parkeervergunningen zijn verleend. Dit moet handmatig worden uitgezocht. We zullen dit, indien gewenst, meenemen in de evaluatie van de vergunningplicht voor woningvormen en omzetten.

22. Indien geen parkeervergunningen zijn verleend, op welke wijze hebben initiatiefnemers naar tevredenheid van het College de mobiliteitstoename ondervangen?

Antwoord:

Het aandragen van een parkeeroplossing in relatie tot parkeervergunningen wordt geregeld bij de aanvraag omgevingsvergunning. Zie hiervoor vraag 3 en 4. Bij een woonvormingsvergunning wordt voor verkeer/parkeren gekeken naar de oplossing voor het fietsparkeren.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

mr. C.M. Lenstra

drs. J. Wienen



Onderzoek naar Splitsing en Woningvorming Haarlem 2018 - 2020

17 november 2020



Bevindingen

Bevinding 1

In de periode 2018 – 2020 zijn **58 splitsingsvergunningen** verstrekt. Dit is **ruim 2,5 maal zoveel als** in de periode 2015-2017, toen werden 22 vergunningen verstrekt.

Bevinding 2

42% van de verstrekte splitsingsvergunningen in de periode 1 mei 2019 – 17 november 2020 betreffen woningen in wijken waar op grond van de aangepaste Huisvestingsverordening 2017 **geen splitsingsvergunning meer voor zou worden afgegeven**. De Huisvestingsverordening lijkt daarmee voor 14 vergunningen niet te zijn nageleefd.

In dit document worden omtrent deze bevindingen onze (genummerde) technische vragen nader uiteengezet.

Algemeen

Actiepartij heeft onderzoek verricht naar het aantal verstrekte splitsingsvergunningen in de periode 1 januari 2018 – 15 november 2020. Volgens de website *Overheid.nl* betreft dit een totaal van 58 splitsingsvergunningen. In bijlage 1 hebben wij de betreffende vergunningen onder elkaar gezet.

Wij constateren dat in afgelopen periode ruim 2,5 keer zoveel splitsingsvergunningen zijn afgegeven als in de periode daarvoor: In de nota *Particuliere Verhuur in Haarlem* verwijst het College naar de resultaten van onderzoeksbureau Rigo: zij noemt het aantal van 22 splitsingen voor de periode 2015- 2017

Wij zien graag een reflectie van het College op deze groei van het aantal verstrekte splitsingsvergunningen. Daarin zien wij graag dat u betreft:

1. Op welke wijze zijn de leefbaarheidstoetsen zoals in de commissievergaderingen van 2019 besproken daadwerkelijk uitgevoerd?
2. Welke criteria hebben onderdeel uitgemaakt van de leefbaarheidstoets en hoe zijn deze gewogen alvorens te besluiten al dan niet een splitsingsvergunning te verlenen?
3. Hoeveel parkeervergunningen zijn op deze (nieuwe) adressen verleend?
4. Indien geen parkeervergunningen zijn verleend, op welke wijze hebben initiatiefnemers naar tevredenheid van het College de mobiliteitstoename ondervangen?
5. Hoeveel leges zijn er voor de afgegeven splitsingsvergunningen en eventuele navolgende omgevingsvergunningen betaald?
6. Klopt het dat er in deze periode geen afwijzingsbesluiten door de gemeente zijn genomen, kortom, dat alle ingediende aanvragen voor een splitsingsvergunning door gemeente Haarlem zijn gehonoreerd met een toewijzing?
7. Indien toch ook afwijzingsbesluiten zijn genomen, om hoeveel afwijzingen gaat het en waar worden die gepubliceerd?
8. Hoe verhouden de afgegeven vergunningen zich tot de veelheid aan vergunningsaanvragen zoals tussen 22 februari 2018 en 4 april 2019 zijn aangevraagd? (ter toelichting: onderzoek in die



periode toonde ons dat ook splitsingsvergunningen waren aangevraagd op adressen aan de Verspronckweg, Saenredamstraat, Koudenhorn, Voorhelmstraat, Santpoorterstraat, Gen. Joubertstraat, Klaverstraat, Badhuisstraat, Gen. Cronjestraat, Roosveldstraat, Maarten van Heemskerckstraat, Djambistraat, Spaarne, Gen. De Wetstraat, Floresstraat, Gen. Bothastraat.) Wij zien veel van deze adressen niet terug in de bijlage 1. Betekent dit dat de aanvragen zijn ingetrokken? Graag vernemen wij hoeveel verzoeken tot splitsing zijn ingetrokken in de periode 1 januari 2018 – heden, zodat een trendmatig beeld ontstaat ten opzichte van de periode die door Rigo in kaart is gebracht.

Om de getallen in perspectief te kunnen plaatsen hebben wij de door het College in september 2020 aan de commissie Ontwikkeling beschikbaar gestelde *Woningbouwrapportage 2020* betrokken. Hierin geeft het College aan dat in 2019 totaal 643 woningen zijn toegevoegd in de categorie “anderszins”. (zie hieronder tabel 5, overgenomen uit de *Woningbouwrapportage 2020*.)

	Woningvoorraad	Toevoegingen		Bruto groei		Afname		Groei inclusief
	op 1 januari	Nieuwbouw	Anderszins		Sloop	Onttrekking	admin. correctie	
2015	73.230	127	705	832	138	251		444
2016	73.674	167	432	599	84	157		363
2017	74.037	679	512	1.191	224	209		759
2018	74.796	526	502	1.028	50	144		837
2019	75.633	392	643	1.035	74	162		803
2020	76.435							

Tabel 5 Ontwikkelingen binnen de Haarlemse woningvoorraad in de periode 2015-2019. (Bron: CBS)

Wanneer wij uit bijlage 1 het aantal splitsingen in 2019 destilleren, komen wij tot een totaal van 24 stuks, op een totaal van 643 toegevoegde woningen in de categorie “anderszins”. De Duisenberg commissie heeft ambtelijke vragen gesteld ten aanzien van de toename van de woningbouwvoorraad in deze categorie “anderszins”. Er werd aangegeven dat deze woningen zijn ontstaan door *transformatie en splitsing* (zie rapportage Duisenberg, bijlage 6).

9. Kan het college aangeven hoeveel van deze 643 woningen zijn ontstaan door splitsing en hoeveel door transformatie? (Kunnen wij concluderen dat er 643 minus 24 = 619 woningen door transformatie zijn ontstaan?)
10. Kunt u aangeven in welke wijken / stadsdelen deze woningen zijn gerealiseerd?
11. In welke categorie worden de toevoegingen door “woningvorming” ondergebracht: toevoegingen Nieuwbouw of toevoegingen Anderszins?

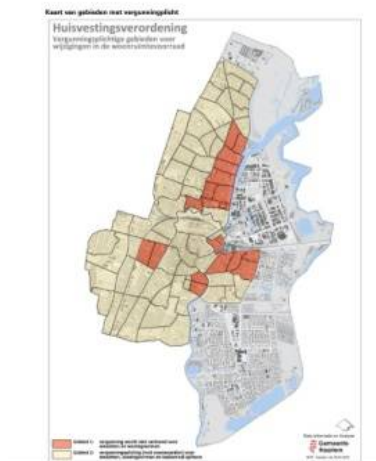
Vergunningen in time-out gebieden

Per 1 mei 2019 is de Huisvestingsverordening 2017 aangepast. Deze “*Aanpassing huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (versie 1 mei 2019)*” is gepubliceerd via Gemeenteblad Nr. 109746, publicatiedatum 6 mei 2019.

Ten aanzien van de splitsing van woningen zijn in bijlage 1 van genoemde aangepaste verordening wijken aangewezen waarvoor *geen* splitsingsvergunningen meer zouden worden verstrekt. In het



navolgende kaartje zijn dit de oranje gearceerde wijken (grotere kaartversie: zie verder). Deze worden overeenkomstig de tekst in de verordening “gebied 1” genoemd.



Overzichtskaart: Vergunningsplichtige gebieden voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad (Bron: Aanpassingen Huisvestingsverordening 2017, bijlage 1.)

De Aanpassingen Huisvestingsverordening 2017 (bijlage 1) zegt over Gebied 1 het volgende:

Gebied 1: vergunning wordt niet verleend voor omzetten en woningvormen In de volgende (delen van) buurten van de gemeente Haarlem waarbinnen een vergunningplicht geldt voor omzetten naar onzelfstandige woningen en woningvormen (bouwkundig splitsen) (zoals bedoeld in artikel 15 en 16 van de verordening) voor gebouwen bevattende woonruimte, worden geen vergunningen verleend:*

Stadsdeel Oost

*Oude Amsterdamse buurt
Cremersbuurt
Potgietersbuurt
Van Zeggelenbuurt
Scheepmakerskwartier*

Stadsdeel Noord

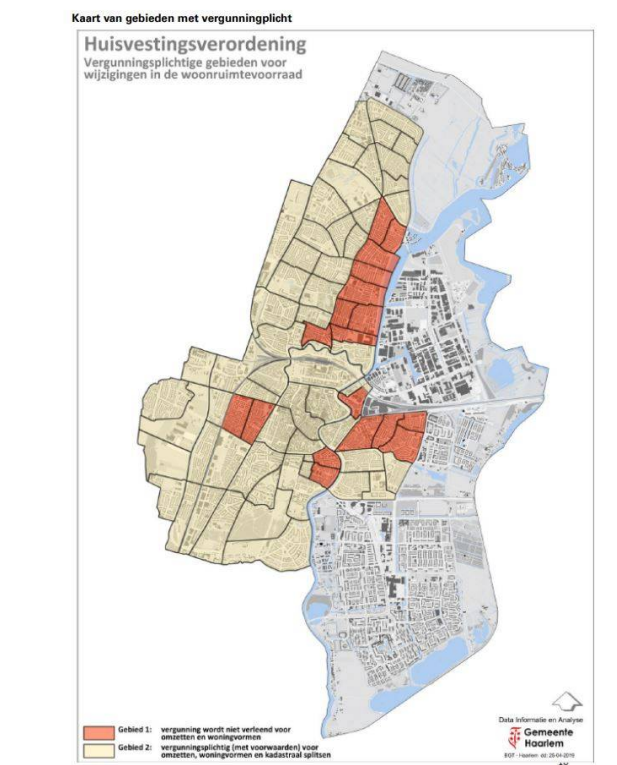
*Frans Halsbuurt
Transvaalbuurt
Indischewijk*

Stadsdeel Zuidwest

*Rozenprieel Noord: alleen het gedeelte ten oosten van de Voorhelmstraat en het Mari Andriessenplein
Rozenprieel Zuid: alleen het gedeelte ten oosten van de Voorhelmstraat en ten Noorden van de Rustenburgerlaan
Leidsebuurt*

Actiepartij heeft vervolgens onderzocht *waar* de splitsingsvergunningen in Haarlem afgelopen periode zijn afgegeven. Naast het kaartje uit de de *Aanpassingen Huisvestingsverordening 2017* hebben wij een kaartje toegevoegd waarop de 58 verleende vergunningen zijn weergegeven. De oranje gearceerde wijken (rechts) representeren zo goed mogelijk de oranje gearceerde wijken “gebied 1” uit de *Aanpassingen Huisvestingsverordening 2017* (links).

Bij correcte toepassing van de huisvestingsverordening zou verwacht mogen worden dat er geen splitsingsvergunningen in de oranje wijken zijn afgegeven.



Links: Wijken waar splitsing niet is toegestaan (gebied1)
(bron: *Aanpassingen Huisvestingsverordening 2017*)



Rechts: Verstrekte splitsingsvergunningen 2018-2020
(bron: *deskresearch Actiepartij*)

Uit de afbeelding rechts ontstaat echter het navolgende beeld:

Op een totaal van 33 verstrekte vergunningen na de inwerkingtreding van de *Aanpassingen Huisvestingsverordening 2017* (1 mei 2019) blijkt dat 42% van deze vergunningen is verleend in Gebied 1. De meest recente vergunning is afgegeven in de Leidsebuurt op 2 november 2020.

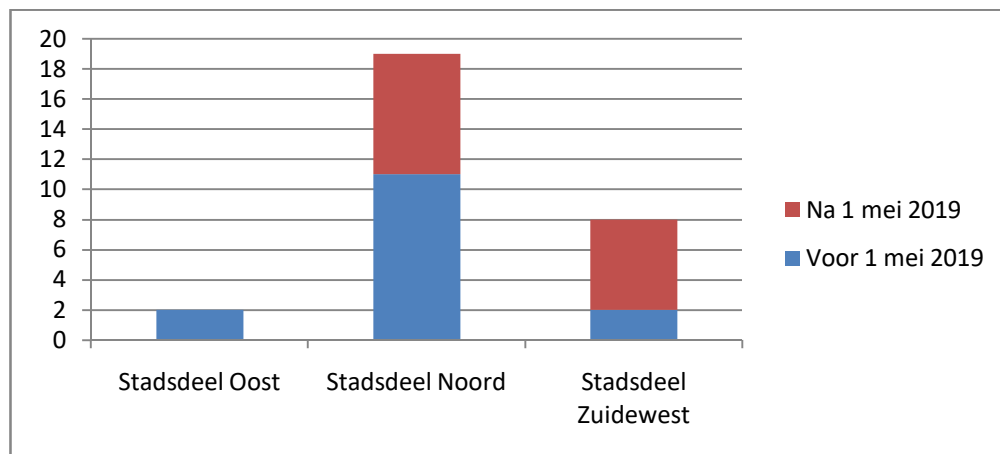
In bijlage 2 zijn per stadsdeel de (ingezoomde) kaartjes opgenomen, inclusief per adres de datum bekendmaking van de betreffende vergunning.



Onderstaande tabel geeft een uiteensplitsing van de verleende vergunningen per stadsdeel. De grafiek daaronder toont dat in de stadsdelen Noord en Zuidwest splitsingsvergunningen zijn afgegeven in wijken waar op grond van de huisvestingsverordening een time out geldt.

Splitsingsvergunningen verleend na 1 januari 2018	Voor 1 mei 2019	Na 1 mei 2019
Stadsdeel Oost (time out gebieden)	2	0
Stadsdeel Noord (time out gebieden)	11	8
Stadsdeel Zuidwest (time out gebieden)	2	6
Totaal aantal splitsingsvergunningen in time-out gebieden vanaf 1-1-2018	16	14
Totaal verleende splitsingsvergunningen Haarlem vanaf 1-1-2018	58	33

Tabel: verleende splitsingsvergunningen in Haarlem, na 1 januari 2018; voor – en na inwerkingtreding Aanpassingen Huisvestingsverordening 2017



Grafiek: verleende splitsingsvergunningen in time-out wijken (gebied 1) voor en na inwerkingtreding Aanpassingen Huisvestingsverordening 2017

Graag zien wij een reflectie van het College op de verleende splitsingsvergunningen in “Gebied 1” na inwerkingtreding van de *Aanpassingen Huisvestingsverordening 2017*, d.d. 1 mei 2019. Kan het college daarbij:

12. Betrekken in hoeverre de regels ten aanzien van woningsplitsing zoals in de *Aanpassingen Huisvestingsverordening 2017* bij deze vergunningsverleningen naar inzicht van het college correct zijn toegepast?
13. Inzicht geven in de wijze waarop de ambtelijke afhandeling plaatsvindt vanaf het moment van indiening van een aanvraag tot woningsplitsing tot toewijzing danwel afwijzing van deze aanvraag? Welke gemeentelijke afdelingen zijn betrokken, hoe is het procesverloop?

De aanpassingen op de huisvestingsverordening zijn besproken tijdens de vergaderingen van de commissie Ontwikkeling op 24 januari 2019 en 4 april 2019. Met name de zorgen rondom de splitsing van woningen in vooroorlogse wijken is uitgebreid aan de orde gekomen. De wethouder heeft in de



vergadering van 4 april 2019 toegezegd een en ander te gaan monitoren en waar nodig het aantal wijken dat alsnog in aanmerking komt voor een time-out uit te breiden.

14. Wanneer komt het College met de toegezegde monitoring met betrekking tot woningsplitsing?
15. Ziet het college op grond van de (gehonoreerde) vergunningaanvragen aanleiding tot uitbreiding van het Gebied 1?
16. Zo ja, welke wijken acht zij daartoe in aanmerking te laten komen en op welke termijn zal de Huisvestingsverordening 2017 hierop worden aangepast?

Woningvorming

Het college geeft in de raadsnota *Particuliere Verhuur in Haarlem* uit 2018 aan dat particuliere verhuurders een voorkeur hebben voor woningvorming boven woningsplitsing. Onderstaande vragen hebben betrekking op de periode 1 januari 2018 tot heden.

17. Kan worden aangegeven hoeveel woningen onderwerp zijn geweest van “woningvorming”? Om welke wijken en adressen gaat dit?
18. Hoeveel onzelfstandige en hoeveel zelfstandige wooneenheden zijn door gepleegde bouwkundige aanpassingen hier ontstaan?
19. Hoeveel leges heeft gemeente Haarlem voor deze categorie ontvangen door noodzakelijke bouwvergunningen of anderszins?
20. Zijn er, anders dan leges, bedragen aan gemeente Haarlem betaald (bijvoorbeeld voor woningonttrekking danwel woningtoevoeging)? Zo ja, om hoeveel geld gaat dat?
21. Hoeveel parkeervergunningen zijn op deze (nieuwe), door woningvorming ontstane adressen verleend?
22. Indien geen parkeervergunningen zijn verleend, op welke wijze hebben initiatiefnemers naar tevredenheid van het College de mobiliteitstoename ondervangen?

Bronnen:

- Beantwoording technische vragen d.d. 21 mei 2018 Actiepartij
- Overheid.nl (zoektermen: splitsingsvergunning, Haarlem)
- Woningbouwrapportage 2020, gemeente Haarlem
- Duisenbergrapportage 2020, onderzoek indicatoren beleidsveld 4.1 en bijlage 6
- Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017, Gemeenteblad Nr. 130037, 26 juli 2017
- Aanpassing huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2017 (versie 1 mei 2019), Gemeenteblad Nr. 109746, 6 mei 2019
- Transcripts vergaderingen Commissie Ontwikkeling d.d. 24 januari 2019 en 4 april 2019



Bijlage 1 Overzicht splitsingsvergunningen Haarlem, 1 januari 2018 – 15 november 2020

Publicatiedatum	Adres
16 oktober 2020	Tempeliersstraat 65zw
2 november 2020	Klarenbeekstraat 39 zw rd
27 augustus 2020	Klarenbeekstraat 43 zw rd
3 augustus 2020	Slachthuisstraat 15
13 juli 2020	Ruysdaelstraat 15
26 juni 2020	Maxwellstraat 10
8 juni 2020	Wagenweg 4zw rd
29 april 2020	Zijlstraat 61
14 april 2020	Roosveldstraat 78-80
3 april 2020	Slachthuisstraat 27
10 maart 2020	Rijksstraatweg 246/Minahassastraat 1
25 februari 2020	Paul Krugerkade 15 A en B
28 januari 2020	De Clercqstraat 80, 80A en 80B
28 januari 2020	Paul Krugerstraat 37 en Generaal de la Reystraat 1
28 januari 2020	Kanariestraat 58
17 december 2019	Maerten v Heemskerckstr 69 RD
13 december 2019	Generaal Joubertstraat 11A en 11B
3 december 2019	Gasthuislaan 131
3 december 2019	Generaal de Wetstraat 18
29 november 2019	Zijlstraat 88
25 november 2019	Rollandstraat 29 en 29A
15 november 2019	Coornhertstraat 2
10 oktober 2019	Meester Cornelisstraat 78 ZW
23 juli 2019	Leidsestraat 3
28 mei 2019	Kamperstraat 23 en 23A
21 mei 2019	Rijksstraatweg 145-147
14 mei 2019	Kloppersingel 7
14 mei 2019	Lange Herenweg 92 (92A)
10 mei 2019	Plataanstraat 42
10 mei 2019	Santpoorterstraat 49, Aelbertsbergstraat 47 E, Aelbertsbergstraat 47 F, Aelbertsbergstraat 47 G,
10 mei 2019	Voorhelmstraat 30 RD
10 mei 2019	Plataanstraat 28
10 mei 2019	Generaal Cronjéstraat 141
30 april 2019	Badhuisstraat 38
19 april 2019	Cheribonstraat 15
26 maart 2019	Schoterweg 24

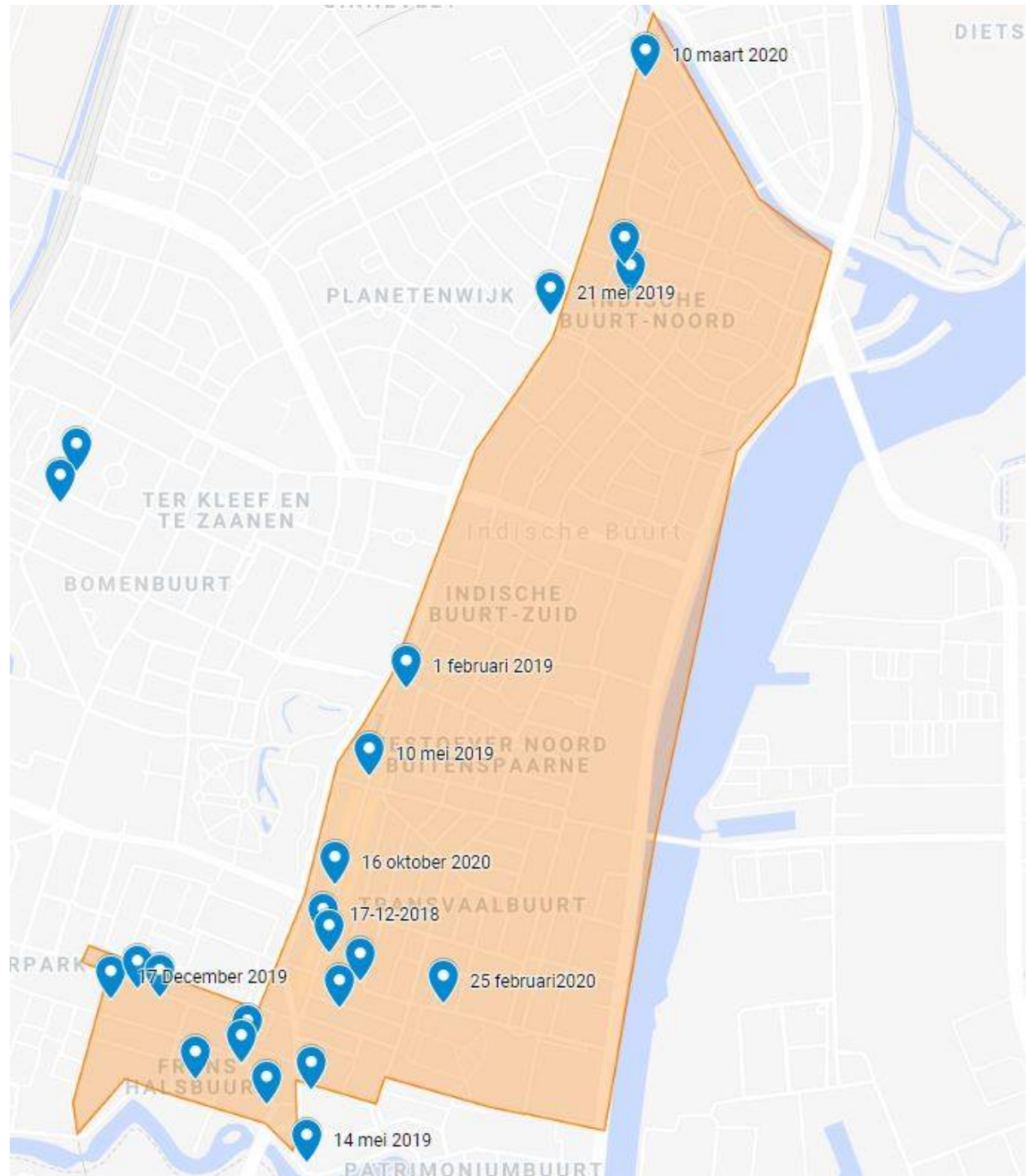


12 februari 2019	Dr. Schaepmanstraat 43
5 februari 2019	Schoterstraat 2
1 februari 2019	Soendastraat 4 / 4A
21-12-2018	Saenredamstraat 72 ZW en 72 RD
21-12-2018	Dr. Schaepmanstraat 141
17-12-2018	Generaal Cronjéstraat 37
17-12-2018	Rustenburgerlaan 49, 49A en 49B
7-12-2018	Kinderhuissingel 2B/C/F
30-11-2018	De Clercqstraat 80 (en 80A en 80B)
20-11-2018	Saenredamstraat 56
6-11-2018	Brouwersstraat 30 ZW en RD
30-10-2018	Zomervaat 30
30-10-2018	Frans Halsplein 6 ZW 6A
16-10-2018	Kleverparkweg 62 A en B
13-7-2018	Generaal Cronjéstraat 34
15-6-2018	Preangerstraat 11 en 13
6-4-2018	Van 't Hoffstraat 75
2-3-2018	Frans Halsstraat 26
23-2-2018	Delftlaan 433 e.o.
23-2-2018	Delftlaan 425 e.o.
16-1-2018	Esschilderstraat 18
16-1-2018	Santpoorterstraat 54

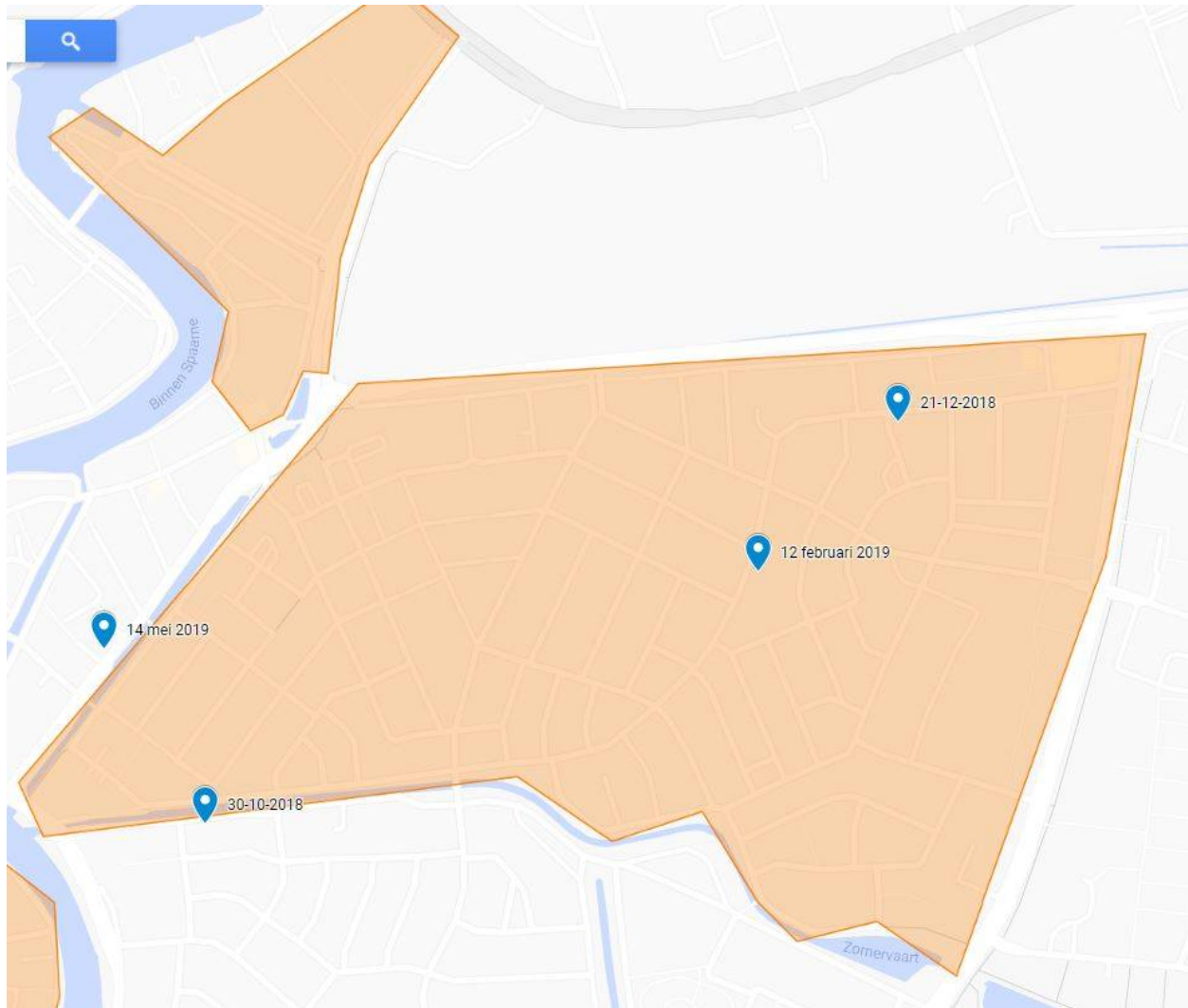


Bijlage 2 Splitsingsvergunningen per stadsdeel / wijk

Stadsdeel Noord



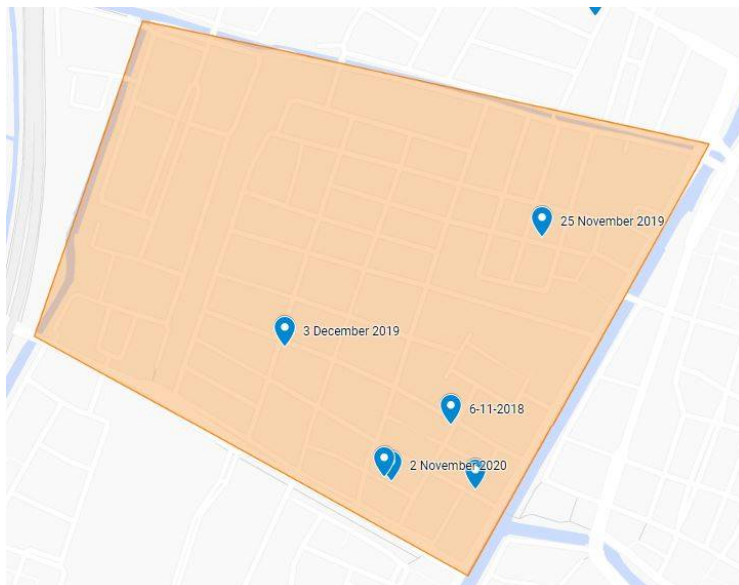
Stadsdeel Oost



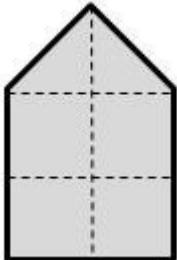
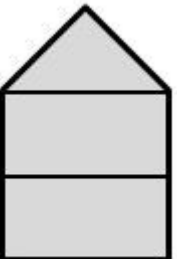
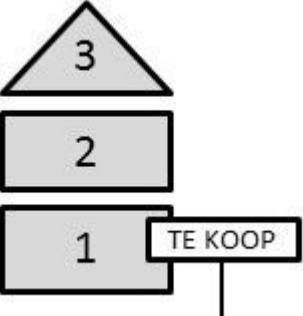
Stadsdeel Zuidwest: Rozenprieel



Stadsdeel Zuidwest: Leidsebuurt



Samenvatting beleidsregels 'wijzigingen in de woonruimtevoorraad'

Wijziging aan de woonruimtevoorraad		Doel regelgeving	Gebieden met vergunningsplicht	Voorwaarden
	Onttrekken: Het onttrekken van een woning aan de woonruimtevoorraad door gebruik als vakantieverblijf. Overige vormen van gebruik vallen niet onder woningonttrekking.	Het behouden van woningen.	Heel Haarlem.	Vergunningsvrij onder de volgende voorwaarden: - Maximaal 30 nachten per kalenderjaar - Maximaal 4 personen en 2 kinderen onder de 16 jaar per nacht - Meldingsplicht voor aanvrager Vergunningen voor woningonttrekking worden niet verleend.
	Omzetten: Het omzetten van 1 woning naar 2 of meer onafhankelijke woonruimten (kamerverhuur).	Het beperken van negatieve effecten op de leefbaarheid door intensievere bewoning.	1. (Delen van) vooroorlogse wijken, waar de openbare ruimte onder grote druk staat. 2. Vooroorlogse wijken met een oplopende druk op de openbare ruimte.	Gebied 1: niet toegestaan Gebied 2: onder voorwaarden met vergunning toegestaan: Vergunning tot en met 4 onafhankelijke woonruimten: - Minimaal 12 m2 GBO per huurder en 1 huurder per kamer - Daarbovenop minimaal 11 m2 GBO gemeenschappelijke ruimte - Geluidsisolatie eisen woningscheidende vloeren en wanden: 5 dB lager dan de norm volgens het Bouwbesluit nieuwbouw - Financiële bijdrage voor middelen om afval in te zamelen - Geen parkeervergunning/voldoen aan parkeerbeleid - Aanvrager treft zelf maatregelen t.b.v. fietsparkeren Vergunning vanaf 5 onafhankelijke woonruimten (indien niet in strijd met BP): - Zelfde voorwaarden als tot 5 woonruimten - beheer door instelling die zich richt op verhuur en beheer van onafhankelijke woonruimte en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
	Woningvormen / bouwkundig splitsen: Het verbouwen (vormen) van 1 woning naar 2 of meer zelfstandige woningen (bestemd voor verhuur).	- Het beschermen van kleinere schaarse eengezinswoningen in vooroorlogse wijken. - Beperken negatieve effecten op de leefbaarheid door intensievere bewoning.	1. (Delen van) vooroorlogse wijken, waar de openbare ruimte onder grote druk staat. 2. Vooroorlogse met een oplopende druk op de openbare ruimte.	Gebied 1: niet toegestaan Gebied 2: onder voorwaarden met vergunning toegestaan: - Oorspronkelijke woning niet kleiner dan 100 m2 BVO - minimaal 18 m2 GBO per te vormen woning - minimaal 12 m2 GBO beschikbaar per persoon Geluidsisolatie eisen woningscheidende vloeren en wanden: 5 dB lager dan de norm volgens het Bouwbesluit nieuwbouw - Financiële bijdrage voor middelen om afval in te zamelen - Geen parkeervergunning/voldoen aan parkeerbeleid - Aanvrager treft zelf maatregelen t.b.v. fietsparkeren
	Kadastraal splitsen: Het kadastraal splitsen van een woning in meerdere appartementsrechten, met het doel om de woningen los van elkaar te verkopen. NB Bij kadastraal splitsen worden geen bouwkundige handelingen verricht.	Het behouden van goedkope en middeldure huurwoningen.	Vooroorlogse wijken.	In gebied 1 en 2 onder voorwaarden met vergunning toegestaan: - Er mogen na splitsing geen woningen ontstaan kleiner dan 50 m2 BVO