

DATUM

UW BURGERSERVICENUMMER

UW KENMERK/UW BRIEF VAN

14 maart 2024

ONS KENMERK

BIJLAGE(N)

ONDERWERP

Beantwoording zienswijze 7e wijziging Huisvestingsverordening

Geachte mevrouw [REDACTED]

Op 14 maart 2024 heeft u een zienswijze en een aantal vragen en verzoeken ingediend over het voorstel voor de 7^e wijziging van de Huisvestingsverordening. Hierbij onze reactie.

U vraagt of de gemeente, als de Verordening tot 7^e wijziging Huisvestingsverordening straks van kracht is of de gemeente bij een nieuwe aanvraag voor een woningvormingsvergunning (splitsing) dan ook naar alle in het verleden vergunde woningvormingsvergunningen kijkt om te bepalen of de vergunning o.a. qua afstandscriterium kan worden verleend.

Een woningvormingsvergunning wordt geweigerd als er binnen een straal van 100 meter al een omzettingsvergunning of woningvormingsvergunning is verleend. Bij woonruimte in een appartementencomplex wordt de woningvormingsvergunning geweigerd als er voor meer dan 10% van de woningen in het complex een omzettingsvergunning of woningvormingsvergunning is verleend. Wij kijken daarbij naar alle verleende omzettingsvergunningen én woningvormingsvergunningen.

U vraagt vervolgens of dit ook geldt voor de omgevingsvergunningen voor splitsingen.

Wij kijken naar alle verleende omzettingsvergunningen én woningvormingsvergunningen, niet naar de omgevingsvergunningen.

U vraagt daarna of de gemeente alleen kijkt naar de woningvormingsvergunningen die zijn verleend nadat de Verordening tot 7e gewijzigde Huisvestingsverordening is ingegaan.

Wij kijken bij een nieuwe aanvraag voor een woningvormingsvergunning naar alle in het verleden verleende omzettings- en woningvormingsvergunningen, die zijn afgegeven sinds de inwerkingtreding van het beleid voor kamerverhuur en woningsplitsing, dus ook die zijn verleend voor de inwerkingtreding van de 7^e wijziging van de Huisvestingsverordening.

U vraagt wat de gevolgen voor bestaande (legale) situaties? En geeft daarbij aan: ‘Volgens het bestemmingsplan “Oude Haven” is woningsplitsing bijvoorbeeld in verband met leefbaarheid in de Russische Buurt in principe niet toegestaan, toch zijn daar omgevingsvergunningen afgegeven voor splitsingen, ervanuit gaande door gebruik te hebben gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid van het college. Zie bijgaand document. In 2021 werd woningsplitsing in de Russische Buurt kennelijk wenselijk geacht, want mogelijk gemaakt door het paraplubestemmingsplan “Woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur” (gebaseerd op een andere grondslag gebaseerd, namelijk de Huisvestingsverordening), terwijl de leefbaarheidsproblematiek in de Russische Buurt onveranderd is.’

Woningsplitsing, ook in de Russische buurt, is onder voorwaarden mogelijk. Voor kamerverhuur en woningsplitsing gelden inderdaad de regels van het paraplubestemmingsplan en de paraplubeheersverordening woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur.

(([Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, Kamerverhuur en Toeristische verhuur: Regels \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

[Paraplubeheersverordening woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur: Regels \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

[Zaanstad.nl - Omgevingsvergunningen - Omgevingsvergunningen](#))

Hierin wordt voor kamerverhuur en woningsplitsing verwezen naar de regels uit de Huisvestingsverordening (artikel 3.3.1a, lid 2 en artikel 3.3.1b).

De Russische buurt behoort tot de gebieden waar geen omzettingsvergunningen worden verleend. Voor splitsen/woningvorming geldt uniform beleid voor heel Zaanstad. Voor de meeste wijken betekende dit strenger beleid. Dit beleid voor kamerverhuur en woningsplitsing is reeds inwerking getreden na de 1^e wijziging van de Huisvestingsverordening 2021 op 1 april 2021.

U verzoekt de gemeente om op transparante wijze van alle verleende woningvormingsvergunningen een actueel overzicht op de website van gemeente Zaanstad te tonen (en daarbij aan te geven wanneer de vergunningen zijn verleend). Ongeveer zoals is gedaan bij de omzettingsvergunningen (kamerverhuur), die op een kaart worden getoond:

<https://www.zaanstad.nl/mozard/suite16.scherm1168?mGmr=5358>.

De verleende woningvormingsvergunningen zullen op de website getoond worden, zodra de 7^e wijziging van de Huisvestingsverordening in werking treedt.

U geeft aan dat u vindt dat de Verordening tot 7e gewijzigde Huisvestingsverordening geen duidelijkheid biedt hoe de volgende regel wordt getoetst: “Om te voorkomen dat woningen kleiner dan 140 m2 worden vergroot met als doel deze te splitsen, geldt het gebruiksoppervlak van het oorspronkelijke hoofdgebouw”. U vraagt hoe en op welk moment dit wordt bepaald door de gemeente.

Onder oorspronkelijk hoofdgebouw wordt verstaan: het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd (definitie artikel 1 en toelichting van artikel 3.3.1b).

Dit wordt beoordeeld met behulp van de tekeningen bestaande en de beoogde situatie tijdens de behandeling van de aanvraag. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij de raad voorstellen om de verordening op dit punt aan te scherpen. Om te bepalen wat het oorspronkelijke hoofdgebouw is, zullen wij aan de raad voorstellen dat aan het artikel over in te dienen bescheiden (artikel 3.2.2) wordt toegevoegd dat er ook tekeningen van de oorspronkelijke situatie moeten worden verstrekt.

U geeft verder aan dat u vindt dat de definitie van oorspronkelijk hoofdgebouw weinig duidelijk is en het daardoor juridisch gezien best lastig kan zijn om te bepalen wat hier onder valt. U verwijst daarbij naar Hogendijk 112 en vraagt zich af wat daar juridisch gezien het oorspronkelijk hoofdgebouw zou zijn geweest. Ook vraagt u zich af of deze regel wel rekening houdt met het “stapelen” van vergunningen en of het niet alsnog mogelijk blijft om een woning te vergroten voordat de

omgevingsvergunning voor het splitsen wordt aangevraagd (daarna gevolgd door de woningvormingsvergunning) .

Ook vindt u het niet wenselijk dat er geen bepalingen zijn opgenomen hoe en op welk moment de minimale oppervlakte van 140 m² (maar ook de minimale oppervlakte van 50 m² per te vormen/ gevormde woonruimte) wordt gecontroleerd?

We kunnen hier niet ingaan op de individuele casus Hogendijk 112. Als er onjuiste gegevens bij de vergunningaanvraag zijn ingediend, zou deze ingetrokken kunnen worden (op grond van artikel 3.3.3 eerste lid onder b). Onder oorspronkelijk hoofdgebouw wordt het volgende verstaan: het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd. De oppervlakte van de woonruimte (straks oorspronkelijk hoofdgebouw) wordt gecontroleerd met behulp van de tekeningen die moeten worden verstrekt. Wij vinden het niet nodig om nadere bepalingen in de Huisvestingsverordening op te nemen hoe op welk moment de minimale oppervlakte voor en na splitsing wordt gecontroleerd. Het opnemen van de minimale maat van het oorspronkelijk hoofdgebouw is naar onze mening voldoende. Na de inwerkingtreding van de 7^e wijziging blijft het mogelijk om een woning te vergroten voordat de woningvormingsvergunning is aangevraagd. Als het oorspronkelijk hoofdgebouw voor splitsing kleiner is dan 140 m², zal echter geen woningvormingsvergunning worden verleend.

Uw zienswijze en onze beantwoording wordt meegenomen bij de besluitvorming door de raad. U wordt nog geïnformeerd wanneer het voorstel wordt behandeld in het Zaanstad Beraad. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en danken u voor de door u ingediende zienswijze.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Afdelingshoofd Fysieke Leefomgeving I
A. Langenesch