

Onderwerp: zienswijze 7^e wijziging Huisvestingsverordening 2021

Zaandam, 14 maart 2024

Geacht college van B&W,

Op de valreep een korte reactie, beperkt tot wijzigingen (aangekondigde aanscherpingen) in de regels voor de woningvormingsvergunning, aangezien deze m.i. in ieder geval nog onvoldoende duidelijk lijken.

In de Russische Buurt, bijvoorbeeld op de Hogendijk, leeft - naast oa het onderwerp kamerverhuur - het onderwerp woningsplitsing in verband met de leefbaarheid in de wijk enorm, zie oa:

- Noordhollands Dagblad, "Hogendijk in Zaandam wil betrokken worden bij plannen in de buurt: 'Participatie zou bindend moeten zijn om de stad leefbaar te houden': https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20220906_84684176
- Zaanstad Nieuws: <https://zaanstad.nieuws.nl/actueel/109558/te-kleine-woning-hogendijk-toch-gesplitst-na-papieren-truc/>

Hierbij enkele vragen/ verzoeken en opmerkingen/ kanttekeningen:

- Qua (bescherming van de) leefbaarheid lijkt het me een goede ontwikkeling dat het afstandscriterium nu ook gaat gelden voor woningvormingsvergunning (splitsing). Als de Verordening tot 7e gewijzigde Huisvestingsverordening straks van kracht is, kijkt de gemeente bij een nieuwe aanvraag voor een woningsvergunning dan ook naar alle in het verleden vergunde woningvormingsvergunningen om te bepalen of de vergunning oa qua afstandscriterium kan worden verleend? Of ook de omgevingsvergunningen voor splitsingen? Of is het zo dat de gemeente alleen kijkt naar de woningvormingsvergunningen die zijn verleend nadat de Verordening tot 7e gewijzigde Huisvestingsverordening is ingegaan? Wat zijn de gevolgen voor bestaande (legale) situaties? 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.
- Verder is mijn verzoek aan u 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.schermin168?mGmr=5358>.

- De Verordening tot 7e gewijzigde Huisvestingsverordening biedt m.i. geen duidelijkheid 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”. Maar hoe en op welk moment wordt bepaald door de gemeente:
 - Wat het oorspronkelijke hoofdgebouw is? Soms kan dit juridisch gezien misschien nog best lastig zijn. De definitie in de Huisvestingsverordening schept hierover maar weinig duidelijkheid. Wat zou bijvoorbeeld juridisch gezien het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn (geweest) bij Hogendijk 112 te Zaanadam? En houdt deze regel wel rekening met het “stapelen” van vergunningen, oftewel achter elkaar indienen van diverse vergunningaanvragen? Blijft het dan niet alsnog mogelijk om een woning te vergroten voordat de omgevingsvergunning voor het splitsen wordt aangevraagd (daarna gevolgd door de woningvormingsvergunning)?
 - Of de oppervlakte (van het oorspronkelijke hoofdgebouw) voldoet aan de minimale eis van 140 m2? Voor Hogendijk 112 heeft de gemeente bijvoorbeeld aangegeven dat zij uitgaat van de gegevens die de aanvrager van de vergunning opgeeft en die gegevens niet controleert. Terwijl de gemeente dit wel kan controleren, bijvoorbeeld aan de hand van de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Bij Hogendijk 112 is ons gebleken dat er onjuiste gegevens bij de vergunningaanvraag zijn ingediend en heeft de gemeente vastgesteld dat men bezig was Hogendijk 112 in strijd met de verleende vergunning te vergroten. Het is m.i. 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?

Tot zover enkele haken en ogen die ik nu zo even snel zie, specifiek wat betreft de woningvormingsvergunning. Graag had ik alles grondig doorgenomen (en tevens een suggestie gedaan voor een concrete leefbaarheidstoets, misschien zoals die van gemeente Utrecht), maar kan dat vanwege persoonlijke omstandigheden op dit moment helaas niet doen. Hopelijk heeft u iets aan bovenstaande opmerkingen. Ik hoop in ieder geval dat de Verordening straks op orde blijkt, ook juridisch, en ik denk dat iedereen baat heeft bij zo veel mogelijk duidelijkheid.

Met vriendelijke groet,

