

Beleidsregels wijzigingen in de woonruimtevoorraad gemeente Haarlem 2026

Voor woningonttrekking, woningvormen en omzetten

1 Inleiding

De druk op de Haarlemse woningmarkt neemt toe. Als gevolg hiervan neemt de aantrekkelijkheid voor omzetten, woningvormen en kadastraal splitsen toe. Dit kan ten koste gaan van schaarse (met name de betaalbare vooroorlogse woningvoorraad) type woningen. Daarnaast zorgen omzetten en woningvormen vaak ook voor extra druk op de openbare ruimte en toename van de door buurtbewoners ervaren overlast. Ook de toename van tijdelijke vakantieverblijf van woningen kan bijdragen aan ervaren overlast in de buurt. Deze beleidsregels zijn ontworpen om de kaders, zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2026 verder toe te lichten.

Artikel 21, Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om te sturen op wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Voor *onttrekken*, *omzetten* en *woningvormen* is in Haarlem een vergunning vereist. Zowel de kaders als ook een toelichting hiervoor zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2026.

2 Beleidsregels

Omzetten en woningvormen

De leefbaarheids- en geluidsisolatievereisten ter voorkoming van overlast zoals genoemd in artikel 3.1.4 moeten als volgt worden geïnterpreteerd:

- Bij het indienen van een vergunningsaanvraag moet een geluidsisolatie rapport worden aangeleverd. Het geluidsisolatie rapport moet de volgende elementen inzichtelijk maken:
 - De huidige feitelijke toestand, verticaal en horizontaal, voor de woningscheidende constructies, tussen de te vormen woningen onderling en tussen de te vormen woningen en de bestaande omliggende woningen.
 - De nieuwe toestand met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie en contactgeluidsisolatie van de woning door middel van tekeningen en principedetailing. En daarbij aangeven welke voorzieningen getroffen worden om te voldoen aan de geluidsisolatie-eisen voor lucht- en contactgeluid (inclusief een onderbouwing met vergelijkbare voorbeelden voorzien van meetresultaten).
- Geluidsisolatie eisen voor woningscheidende constructies zijn bepaald volgens NEN 5077. Het lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht tussen twee woningen is niet kleiner dan 47 dB. Het contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht tussen twee woningen is niet groter dan 59 dB;
- Geluidsisolatie eisen tussen onzelfstandige woonruimten zijn bepaald volgens NEN 5077. Het lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een verblijfsruimte naar een andere verblijfsruimte van dezelfde woonfunctie is niet kleiner dan 32 dB. Het contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een verblijfsruimte naar een andere verblijfsruimte van dezelfde woonfunctie is niet groter dan 79 dB.
- Een onzelfstandige woonruimte (bij omzetten) wordt door maximaal één persoon bewoond;
- De aanvrager betaalt eenmalig een vastgestelde bijdrage voor de aanschaf en het aanbrengen van afvalinzamelingsmiddelen, zoals rolcontainers en ondergrondse containers, vastgesteld op €411,- per huishouden (prijsspeil 2023). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Het jaar van plaatsing is bepalend voor de hoogte van het bedrag.
- De aanvraag moet voor auto- en fietsparkeren voldoen aan Nota parkeernormen van de gemeente Haarlem (of de opvolger hiervan).

Voor het omzetten van één zelfstandige woning tot vijf of meer onzelfstandige woonruimten geldt tevens:

- de onzelfstandige woonruimten worden beheerd door een instelling die zich richt op de verhuur en het beheer van onzelfstandige woonruimte en als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel

Extra informatie

De Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland stelt verbouwingsdetails (Bouwbesluit 2012) beschikbaar voor verschillende bouwstijlen. De details zijn te vinden op: www.vereniging-bwt.nl > platformen > Werkgroep gezondheid & energiezuinigheid > documenten > Verbouwingsdetails voor het Bouwbesluit 2012¹. Meer informatie over geluid vindt u op de website van de Nederlandse Stichting Geluidhinder [Nederlandse Stichting Geluidshinder - Home \(nsg.nl\)](http://NederlandseStichtingGeluidshinder-Home.nsg.nl)

Intrekking oude beleidsregel

De beleidsregel 'Beleidsregels wijzigingen in de woonruimtevoorraad 2023' wordt ingetrokken.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op 1-1-2026

Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als *Beleidsregels wijzigingen in de woonruimtevoorraad gemeente Haarlem 2026*.

1) Directe link via <http://www.vereniging-bwt.nl/werkgroep-gezondheid-en-energiezuinigheid/documenten/2012/11/verbouwingsdetails-voor-bouwbesluit-2012>