Gemeente Haarlem

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Haarlem

Nr. 535698

18 november 2026

Beleidsregel Huisvestingsverordening woningvormingsvergunning 2026

Inleiding
Sinds 1 mei 2019 geldt op grond van de Huisvestingsverordening Haarlem 2017 (gewijzigd 18 april 2019) een woningvormingsvergunningplicht voor het splitsen van een zelfstandige woning in meerdere zelfstandige woningen.

Voor een splitsing van één woning in meerdere woningen zijn ook bouwkundige werkzaamheden nodig. Voor deze bouwkundige splitsing was al sinds jaar en dag een vergunning nodig op grond van de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening (inmiddels opgegaan in de Omgevingswet). Deze bouwkundige splitsing werd en wordt getoetst aan de eisen uit Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het omgevingsplan. De woningvormingsvergunning wordt getoetst aan het belang van het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad en het woon- en leefmilieu in de omgeving van het pand.

De woningvormingsvergunningplicht geldt niet voor woningen die voor 1 mei 2019 bouwkundig zijn gesplitst met een omgevingsvergunning of aanvragen die op dat moment reeds in behandeling waren. De woningvormingsvergunning is wel noodzakelijk als de bouwkundige splitsing zonder omgevingsvergunning is uitgevoerd, ook als de feitelijke splitsing al ruim voor 1 mei 2019 was uitgevoerd.

Omgevingsvergunning wel mogelijk, woningvormingsvergunning niet
In de afgelopen jaren is handhavend opgetreden op woningen die illegaal zijn gesplitst. Voor deze woningen was geen omgevingsvergunning aangevraagd.

In de meeste situaties kon de omgevingsvergunning ook niet worden verleend, omdat niet aan eisen uit het Bbl en/of het omgevingsplan kon worden voldaan. Handhaving vindt dan verder plaats op deze juridische grondslag.

Er zijn echter ook situaties waarin sprake is van woningen met een redelijke kwaliteit, waarvoor wel een omgevingsvergunning verleend kan worden. Het is in een aantal gevallen echter niet meer mogelijk om deze situaties volledig te legaliseren omdat men naast de omgvingsvergunning ook de woningvormingsvergunning moet aanvragen. Als de woningvormingsvergunning niet kan worden verleend, kan de situatie niet worden gelegaliseerd.

Uitwerking motie “Bouwkundige splitsing wel legaal? Dan is maatwerk geen schandaal”
Op 18 december 2025 heeft de gemeenteraad de motie “Bouwkundige splitsing wel legaal? Dan is maatwerk geen schandaal” aangenomen. Deze motie heeft betrekking op de situaties waar deze beleidsregel op ziet.Het college geeft uitvoering aan deze motie door een beleidsregel vast te stellen. Alhoewel het college hiermee vergunningverlening mogelijk maakt die niet is voorzien in de Huisvestingsverordening, is deze beleidsregel in overeenstemming met bovengenoemde motie. Bij de wijziging van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2028 zal, aan de hand van de ervaringen die in 2027 worden opgedaan, verwerking van de motie in de Huisvestingsverordening plaatsvinden.

Bezwaar en beroep
Tegen de beleidsregel staat geen bezwaar en beroep open. Als belanghebbenden het niet eens zijn met de verleende omgevingsvergunning of woningvormingsvergunning, kan hiertegen bezwaar worden ingediend. Via deze weg kan indirect ook de beleidsregel aan een rechterlijke toets worden onderworpen.

Beleidsregel
Reikwijdte
Deze beleidsregel is van toepassing op besluiten omtrent aanvragen om een woningvormingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 3.1.2, eerste lid, aanhef en onder d van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, Haarlem 2026 (verder te noemen de verordening).

Verlenen van de woningvormingsvergunning in afwijking van de verordening
Indien aan de in deze beleidsregel gestelde voorwaarden wordt voldaan, kan de woningvormingsvergunning van de verordening worden verleend, ook als niet aan het bepaalde in artikel 3.1.5 van de verordening wordt voldaan.

Voorwaarden
Om in aanmerking te komen voor een woningvormingsvergunning, moet aan onderstaande voorwaarden worden voldaan. Deze voorwaarden gelden cumulatief.
1. De situatie was aantoonbaar aanwezig op 30 april 2019

Om aan deze voorwaarden te voldoen, moet aan de volgende eisen zijn voldaan:
- Voor de woning is voor 1 mei 2019 door de gemeente een huisnummer uitgegeven.
- Er stonden op 30 april 2019 bewoners ingeschreven in de BRP op het bovengenoemde huisnummer. Omdat het mogelijk is dat de woning incidenteel leegstond op 30 april 2019 door een verhuizing of een verbouwing, geldt dat ook aan deze eis wordt voldaan als in het voorafgaande jaar (dus in de periode 1 mei 2018 – 30 april 2019) minimaal negen maanden bewoners op het adres ingeschreven hebben gestaan.

2. De woning voldoet aan de eisen die binnen de Omgevingswet aan een woning werden gesteld. Om aan deze voorwaarde te voldoen, moet aan de volgende eisen worden voldaan.
   - De woning moet voldoen aan de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt. De betrokkene dient voor de beoordeling hiervan een aanvraag omgevingsvergunning voor de technische activiteit in te dienen. Indien de feitelijke situatie afwijkt van de vergunde situatie, dient de feitelijke situatie binnen vier weken in overeenstemming te zijn gebracht met de vergunde situatie. Pas nadat vervolgens door of namens het college van burgemeester en wethouders is geconstateerd dat de situatie in overeenstemming is met de vergunde situatie, is aan deze eis voldaan. Het college kan in concrete gevallen een kortere termijn dan vier weken te stellen.
   - Het omgevingsplan laat wonen op de locatie toe. Als peildatum geldt daarbij het moment waarop de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend.
   - De woning wordt, overeenkomstig de eisen uit het omgevingsplan, door één huishouden bewoond.

Inwerkingtreding
Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de dag van bekendmaking.

Citeertitel
Deze beleidsregel kan worden aangehaald als "Beleidsregel Huisvestingsverordening woningvormingsvergunning 2026".

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 10 november 2026

de secretaris,
de burgemeester,