

Opmerking	Reactie college	Gevolgen voor de concept tekst van de huisvestingsverordening
Reactie van inwoner, correspondentienummer 3058860		
<p>Er ligt een voorstel om de huisvestingsverordening te wijzigen. Hier zal vooral de student de dupe van worden, daar het enorme woningtekort voor studenten alleen maar verder op zal lopen. Al jaren roepen studentenorganisaties dat de gemeente te weinig doet om meer woonruimte voor studenten te creëren. Dat heeft geleid tot een van de allerslechtste woningmarkten voor studenten in Nederland, wat jaarlijks bevestigd wordt in alle evaluaties. Dit terwijl de groep studenten nu al onder enorme druk staat door het leenstelsel en de coronamaatregelen die jongeren extra hard raken. De kansen voor deze groep worden met elke maatregel kleiner en kleiner. Het enige wat nog bijgebouwd wordt als deze verkameringsregeling ingaat zijn studios. Deze hebben door de huurtoeslag namelijk een grotere financiële waarde. Dit terwijl studenten al in rap tempo vereenzamen, en juist huisgenoten erg waardevol zijn voor deze studenten. De gemeente ontwijkt met deze regeling zijn eigen verantwoordelijkheid om deze kwetsbare groep te helpen, en zorgt dat studenten de dupe worden. Als de gemeente de afgelopen jaren zich ingezet had het kamertekort te verminderen, had dit een logische maatregel kunnen zijn. Echter is de huidige gang van zaken bijzonder oncharmant. Daarom wil ik de gemeente oproepen het beleid omtrent verkamering te herzien en studenten de kans te geven woningen te vinden die geschikt zijn voor groepsbewoning. Ook zodat de huur voor studenten, die al extreem hoog ligt voor mensen van 19 jaar zonder inkomen, niet verder</p>	<p>Gemeente, TU en Duwo werken in de Taskforce studentenhuisvesting samen aan het realiseren van 2.500 extra woonruimten voor studenten in en rondom Delft. Naast een tekort aan studentenhuisvesting is er ook schaarste en tekort aan woningen voor andere doelgroepen in Delft. Om de schaarse bestaande woningvoorraad te beschermen worden Verkamering en woningvorming beperkt. Door de combinatie van deze twee maatregelen hebben we zowel oog voor de belangen van studenten, als niet-studenten.</p> <p>De druk die studenten ervaren door het leenstelsel en de gevraagde studieprestaties liggen buiten de invloedssfeer van de gemeente. De gemeente zet zich in voor een goede verhouding tussen zelfstandige- en onzelfstandige studentenwoningen. Met name in de nieuwbouw lukt het echter niet altijd om dat te realiseren. Dat heeft hoofdzakelijk te maken financiële regelingen die maken dat zelfstandige studentenwoningen voor verhuurders aantrekkelijker zijn dan onzelfstandige. Er wordt lobby gevoerd om daar verandering in te brengen, maar de gemeente heeft er niet direct invloed op.</p>	<p>Op basis van deze zienswijze is geen wijziging doorgevoerd in de concepttekst gewijzigde huisvestingsverordening.</p>

opgedreven wordt door een nóg schrijnender tekort aan kamers in Delft.		
Reactie van inwoner, correspondentienummer 3067808		
<p>Persoonlijk vind ik het belachelijk dat het zo moeilijk haast onmogelijk wordt om studentenhuizen te starten. De gemeente Delft heeft de TU tientallen jaren gebruikt als stokpaardje van de stad. Delft innovatie stad. Terwijl de stad hard zijn best doet ook buitenlandse studenten aan te trekken weigert het toe te werken naar betaalbare studentenhuysvesting voor iedereen. De koude campus worden veels te dure woningen neergezet, er worden wel toegewerkt naar zelfs voor buitenlanders onbetaalbare studentenhotels en Xior instellen. Kap met die verkameringsvergunningen en laat de studenten weer naar de stad trekken. Het argument dat studentenhuizen niet duurzaam zouden zijn voor een wijk is ook onzin. In mijn eigen studentenhuys doen wij sinds jaar en dag elk jaar mee aan de buurt BBQ, hebben wij goede banden met de burens en zijn wij nooit in grootte problemen gekomen.</p>	<p>Gemeente, TU en Duwo werken in de Taskforce studentenhuysvesting samen aan het realiseren van 2.500 extra woonruimten voor studenten in en rondom Delft. . Naast een tekort aan studentenhuysvesting is er ook schaarste en tekort aan woningen voor andere doelgroepen in Delft. Om de schaarse bestaande woningvoorraad te beschermen worden Verkamering en woningvorming beperkt. Door de combinatie van deze twee maatregelen hebben we zowel oog voor de belangen van studenten, als niet-studenten. Natuurlijk zijn er veel voorbeelden van studentenhuizen die op een prettige manier onderdeel uitmaken van de wijk, maar het gaat ook vaak mis. Een toename van studentenhuizen in bestaande wijken is daarom nu niet gewenst.</p>	<p>Op basis van deze zienswijze is geen wijziging doorgevoerd in de concepttekst gewijzigde huysvestingsverordening.</p>
Reactie van inwoner per brief.		
<p>Graag zou ik van de mogelijkheid gebruik willen maken om een zienswijze in te dienen voor de gewijzigde Huysvestigingsverordening Delft 2019, inwerking getreden op 1 juli 2019, te weten; Artikel 5:27 Weigeringsgronden (blz. 21 /47) Een woningvormingsvergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huysvestingswet 2014 wordt geweigerd, indien:</p>	<p>Als voorwaarde wordt gesteld om alleen woningen met een oppervlakte van minimaal 180m² in aanmerking te laten komen voor bouwkundige splitsing (woningvorming). Voorts geldt dat bij een verbouwing waarbij de woning is vergroot eerst 10 jaar moet worden gewacht voordat een vergunning kan worden toegekend op basis van de nieuwe oppervlakte. Wij zien geen reden om dat verder te beperken tot situaties waarbij het oorspronkelijk gebouwde pand de minimale</p>	<p>Op basis van deze zienswijze is geen wijziging doorgevoerd in de concepttekst gewijzigde huysvestingsverordening</p>

<p>c. de oorspronkelijke oprichting van het object waarvoor de vergunning wordt aangevraagd niet een minimale woonoppervlakte van 180m² heeft; Toelichting Dit versterkt dat er;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. geen 'verhokking' optreedt indien de oorspronkelijke oprichting van het object een woonoppervlakte heeft welke kleiner is dan 180 m², en; 2. deze woningen beter gevormd kunnen worden naar een minimaal 2-kamerwoningen van ten minste 40 m², en; 3. deze woningen versterkt worden om als ventiel te gaan functioneren. 	<p>oppervlakte al had. Daarnaast is het in het kader van toezicht en handhaving de vraag of de oppervlakte bij de oorspronkelijke stichting altijd kan worden achterhaald.</p>	
<p>Reactie van inwoner, correspondentienummer 3067870</p>		
<p>Het compleet stopzetten van de verkamering en de vergunning te koppelen aan naam in plaats van huis (sinds 2019) zorgt ervoor dat mensen hun woning/ huis kwijtraken wat erg bizar is. Er worden ook geen oplossingen voor het toenemende tekort aan studentenwoningen gevonden door de gemeente, waardoor ze dus eigenlijk burgers weg jagen uit hun stad. Ik denk dat het belangrijk is dat er door het woningstekort focus wordt gezet op het creëren van nieuwe woningen. Hier wordt concreet te weinig op bereikt. Als er geen nieuwe woningen bij komen is het niet uit te leggen dat woningvorming compleet onmogelijk wordt gemaakt.</p>	<p>De koppeling van de omzettingsvergunning aan de eigenaar van het pand, in plaats van aan het gebouw zelf is al in juli 2019 ingevoerd. Op dat punt wijzigt er met dit voorstel niets. De vergunning op naam van eigenaar betekent ook niet dat bewoners zomaar hun huis kunnen verliezen. Huurders hebben rechten die niet met de verkoop van een pand (waardoor mogelijk de omzettingsvergunning vervalt) vervallen. De gemeente heeft zich tot doel gesteld om tot 2026 2500 extra studentenwoningen in Delft en omgeving gerealiseerd te krijgen. Verkamering en woningvorming moeten echter worden beperkt om te kunnen garanderen dat Delft als stad ook aantrekkelijk blijft voor andere doelgroepen. Met name is het belangrijk dat woningen die geschikt zijn voor gezinnen ook beschikbaar blijven voor gezinnen, omdat er in Delft voor die doelgroep al te weinig woningen beschikbaar zijn. Door de combinatie van deze twee maatregelen denken we</p>	<p>Op basis van deze zienswijze is geen wijziging doorgevoerd in de concepttekst gewijzigde huisvestingsverordening</p>

	voldoende oog te hebben voor de belangen van zowel studenten, als niet-studenten.	
Reactie namens de stadsbouwmeester en de voorzitter van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit		
<p>Wij verzoeken het college de huisvestingsverordening aan te scherpen ten aanzien van het splitsen, omvormen en vestigen van woningen.</p> <p>De toenemende behoefte aan woningen leidt tot een toename van omgevingsvergunningaanvragen voor studio's en kleine appartementen. Soms zijn deze studio's nog geen 20m² groot. Deze kleine appartementen leggen vaak een grote druk op de leefbaarheid in de omgeving en soms ook op waardevolle monumentale onderdelen in het interieur van het pand. Bovendien zien wij dat er appartementen worden gerealiseerd met onvoldoende kwaliteit uit oogpunt van bruikbaarheid, bijvoorbeeld ten aanzien van daglichtvoorziening.</p> <p>Wij realiseren ons dat het geen usance is om een hogere eis te stellen dan het vigerend Bouwbesluit. En ook wij zijn ons bewust dat er veel druk op de woningmarkt is, maar die druk moet niet leiden tot inferieure woningen – een fatsoenlijke woning zou een grondrecht moeten zijn.</p> <p>Het Bouwbesluit “bestaande gebouwen” is echter niet bedoeld voor renovaties waarbij de functie in essentie verandert. In het geval van een gesplitste woning is dit naar onze mening wel het geval. De bedoeling van het bouwbesluit bestaande gebouwen is dat de situatie moet verbeteren: Het is de vraag of dit het geval is als bijvoorbeeld een grotere woning (met uitzicht) wordt gesplitst in meerdere kleine (zonder uitzicht en voorzieningen). Het zou onze sterke voorkeur hebben om een aanvraag in dergelijke gevallen te</p>	<p>Bij omzetting geldt een minimale omvang van 20m² en bij woningvorming een minimum van 40 m² en de aanvullende eis van minimaal één aparte slaapkamer. Dat zijn al eisen die de mogelijkheden erg beperken en de kwaliteit van de gecreëerde woonruimte voldoende garanderen. Ingaand op de drie concrete verzoeken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Een eis voor algemene ruimtes achten we niet nodig en vooralsnog een te grote stapeling van eisen. 2. Een eis voor een venster op ooghoogte draagt niet bij aan het voorkomen van een onaanvaardbare aantasting van het geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het gebouw. Om die reden kan deze eis niet worden gesteld in de huisvestingsverordening. 3. De eisen voor woningvorming kunnen worden verbonden aan een vergunning die op basis van de Huisvestingswet artikel 21, aanhef en onder d. In dit artikel staat dat deze vergunning van toepassing is op woonruimte. Wij kunnen dus geen eisen stellen in de huisvestingsverordening die van toepassing zijn op de verbouw van gebouwen niet zijnde woonruimte. Daarvoor is de feitelijke situatie bepalend. Als een gebouw voldoet aan de voorwaarden voor een zelfstandige woning dan kan de verordening van toepassing zijn. Als dat niet zo is dan is de verordening zeker niet van toepassing. Bij verbouwing van kantoren of andere gebouwen naar nieuwe- en meerdere woonruimten door verbouw dan is de verordening daarom niet van toepassing en kunnen met dit instrument geen eisen worden gesteld aan de te creëren woningen. Net zoals de verordening niet 	<p>Op basis van deze zienswijze is geen wijziging doorgevoerd in de concepttekst gewijzigde huisvestingsverordening</p>

<p>behandelen als een aanvraag voor nieuwe woningen, met bijbehorende eisen. Het feit dat deze woningen in een monument gerealiseerd worden zou, onder voorwaarden, eventueel kunnen leiden tot het bijstellen van enkele eisen, maar dan alleen als maatwerk.</p> <p>De aanpassing van de huisvestingsverordening kan ook een belangrijke bijdrage leveren aan het tegengaan van deze ongewenste ontwikkelingen en een belangrijke bijdrage aan de woonkwaliteit van de “woningen” in de stad.</p> <p>Daarom verzoeken wij het college de gewijzigde huisvestingsverordening tenminste een aantal punten nader aan te scherpen:</p> <p>Ten eerste verzoeken wij u in de verordening op te nemen dat er bij het splitsen of nieuw vormen van woningen voldoende algemene ruimte wordt gerealiseerd. Dat gaat dus bijvoorbeeld om een fatsoenlijke entree. Tenminste moet ruimte worden geboden voor de opslag van fietsen en vuilcontainers in het pand, zonder afbreuk te doen aan monumentale waarden. In het bouwbesluit ontbreekt het voorschrift voor bestaande bouw om dit te regelen. Daarmee ontbreekt een toetsingsgrond voor de omgevingsvergunning.</p> <p>Ten tweede verzoeken wij u om in de verordening op te nemen dat een appartement in bestaande bouw een venster op tenminste ooghoogte moet hebben, teneinde de bewoner uitzicht te bieden (naar onze mening is uitzicht op een minimaal binnenplaatsje dus ook onvoldoende). Ook dit voorschrift ontbreekt in het bouwbesluit.</p> <p>Ten derde verzoeken wij u om de minimale grootte van nieuw te maken appartementen ook van toepassing te verklaren op de omzetting van bedrijfsruimten. Denk daarbij bijvoorbeeld aan voormalige commerciële ruimte op de begane grond, bijvoorbeeld in de binnenstad.</p>	<p>van toepassing is op eisen aan nieuwbouwwoningen.</p>	
--	--	--

<p>Wij hebben deze zienswijze ook afgestemd met de monumentenadviseurs van de afdeling Erfgoed en zij ondersteunen dit voorstel voor een aanvulling van de concept huisvestingsverordening.</p>		
<p>De belangenverenigingen Binnenstad Noord, De Oude en De Nieuwe Delf, Zuidpoort, TU Noord, Voorhof II West en Olofsbuurt-Westerkwartier</p>		
<p>We zijn blij dat het in uw brief van 24 juni 2020 aangekondigde voorstel tot wijziging van de huisvestingsverordening er nu ligt, zie referentie. Hieronder treft u onze zienswijze aan op de voorgenomen nieuwe afdeling 5d over woningvorming en tevens enkele kanttekeningen bij de nog op te stellen beleidsregels.</p> <p>Verordening We onderschrijven de gekozen uitgangspunten; het is zeer in het belang van de woningvoorraad en het woongenot dat deze gewijzigde huisvestingsverordening er zo snel mogelijk komt.</p> <p>Beleidsregels / toelichting op de verordening Voor de nog op te stellen uitvoeringsregels door het college vinden we de volgende punten belangrijk:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in de fysieke leefbaarheidstoets de beschikbaarheid van voldoende inpandige stallingruimte voor fietsen mee te nemen; 2. in de fysieke leefbaarheidstoets de geluidsisolatie met de buurpanden mee te nemen, omdat bij splitsing het aantal volwassenen per verdieping toeneemt en het pand dus intensiever gebruikt gaat worden; 3. in de algemene leefbaarheidstoets, net als bij de omzettingsvergunning, de aanwezigheid van verkamerde panden, 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wij zien in de eis voor minimaal 40m² al voldoende drempel om volwaardige starterswoningen te creëren. Extra eisen daar bovenop is nu niet nodig. Bovendien proberen we de regels regionaal met elkaar in lijn te brengen. Ook in Den Haag is een woningvormingsvergunning vereist en we passen zoveel mogelijk dezelfde voorwaarden toe. 2. In de fysieke leefbaarheidstoets wordt al geëist dat de geluidsnormen die gelden voor nieuwbouw van toepassing zijn. 3. Dezelfde algemene leefbaarheidstoets wordt gehanteerd. Hierbij wordt wel anders gekeken, omdat voor omzetting wordt gekeken of studentenhuisvesting passend is en bij woningvorming de huisvesting van starters. 4. Dit vloeit voort uit de manier waarop de regels zijn opgesteld. Aan alle voorwaarden moet worden voldaan voordat een vergunning wordt afgegeven. 5. We constateren in Delft een aantal problemen in de woningmarkt. Daar willen we een oplossing voor bieden. Die oplossing grijpt echter in op het eigendomsrecht van pandeigenaren. Om die reden is het niet mogelijk de hele stad “op slot te gooien”. De grens van 180 m² en max 25% van het vrijkomend aanbod zijn grenzen waarmee we goed onderbouwd en proportioneel ingrijpen in de woningmarkt. 	<p>Op basis van deze zienswijze is geen wijziging doorgevoerd in de concepttekst gewijzigde huisvestingsverordening</p>

<p>panden in tijdelijke verhuur en andere opgedeelde panden mee te wegen;</p> <p>4. hoewel vast de bedoeling, benoemen we nog graag expliciet dat de leefbaarheidstoetsen onafhankelijk worden uitgevoerd van de vraag of de 25% al dan niet is bereikt – een eigenaar kan dus geen rechten ontlenen aan het feit dat het percentage nog niet is bereikt, anders dan voor de uitkomst van de volkshuisvestelijke toets;</p> <p>5. we hebben moeite met de argumentatie dat maximaal 25% van de woningen met een woonoppervlakte boven de 180m² wel opgedeeld zou kunnen worden zoals verwoord in de toelichting op de verordening en de begeleidende brief:</p> <p>a. <i>“zien we dat bij nieuwbouw in deze categorie qua omvang en prijs de voorverkoop vaak stopt en ontwikkelingsplannen worden aangepast” en “In het grote en dure segment zien we wel ruimte, wat ook blijkt uit de achterblijvende verkoop van dit type woningen in bijvoorbeeld de ontwikkelingen in de spoorzone”</i>. Een impressie van verkopen van nieuwbouwwoningen in de spoorzone is niet maatgevend voor schaarste op de bestaande woningmarkt. De staat van de woningmarkt is terug te vinden in de onderbouwing van de Woonvisie. Die stelt dat er juist ook in het duurdere segment</p>		
--	--	--

<p>sprake is van schaarste. De Woonmonitor 2020 constateert in dit verband recent nog “al blijkt uit het bovenstaande dat de woningmarkt als geheel juist weinig aanbod aan kwalitatief grotere (gezins-)woningen heeft.” Verder is er ook nog een segment van betaalbare grotere woningen, dat schaars is en bescherming verdiend.</p> <p>b. <i>“...zijn woningen [van] een dergelijk[e] omvang zo groot dat deze ruimte niet nodig is om een gezin in onder te brengen.”</i> Opdelen betekent vervolgens niet dat een deel wordt afgesplitst terwijl in het overblijvende deel een gezin kan blijven wonen, maar opdelen betekent in de praktijk dat de woning niet meer als gezinswoning beschikbaar is. Dat nog los van de ook bestaande vraag van bijvoorbeeld samengestelde gezinnen naar grote woningen.</p> <p>c. <i>“hebben we geconstateerd dat deze woningcategorie in Delft voldoende groot is om als ventiel te functioneren”</i>. Hier missen we opnieuw waar die constatering op gebaseerd is; de Woonvisie schetst een ander beeld voor deze categorie.</p> <p>Op basis van de Woonvisie zien wij voor nu geen ruimte om voor maar liefst 25% van de verkopen van woningen met een</p>		
--	--	--

<p>woonoppervlakte boven de 180m² opdelen mogelijk te maken. Het zou kunnen dat bij een latere actualisering van de Woonvisie op basis van ontwikkelingen in de woningmarkt die ruimte wel ontstaat. Dat zou dan kunnen worden meegenomen bij een evaluatie van dit nieuwe beleid na bijvoorbeeld twee jaar.</p> <p>Bestemmingsplan / Omgevingsplan Buiten dit kader merken we verder nog op dat het wenselijk is ook beleid te ontwikkelen voor de omzetting van niet-woningen in zelfstandige of onzelfstandige woonruimte. Niet alleen omdat daar de leefbaarheid in het geding kan zijn, maar er ook dan woningen met voldoende kwaliteit gerealiseerd moeten worden. We zouden graag zien dat in het bestemmingsplan / omgevingsplan hier straks aandacht aan wordt besteed. Met dank voor de prettige samenwerking de afgelopen periode en hopende op een spoedige inwerkingtreding van de verordening.</p>		
<p>Inbreng vanuit de Raadsfracties voortkomend uit de besprekingen door de commissie Sociaal Domein en Wonen d.d. 18 februari 2021</p>		
<p>1. Toevoegen Artikel t.b.v. kangoeroewoning mantelzorger In de verordening een uitzondering maken voor het kunnen splitsen van een woning voor het realiseren van een kangoeroewoning1 voor het verlenen van mantelzorg. Toelichting: De gemeente Delft heeft een convenant langer en weer thuis ondertekend om langer en weer thuis mogelijk te maken voor inwoners. De gewijzigde huisvestingsverordening perkt de mogelijkheid van splitsen van woningen in om verkamering te voorkomen. De mogelijkheden van langer en weer thuis wonen</p>	<p>Dit vinden we een heel goed idee. In de verordening stellen we een ontheffingsmogelijkheid voor waarmee voor deze gevallen een ontheffing kan worden verleend op de vergunningvereiste.</p>	<p>Het concept is gewijzigd Paragraaf 5e, bestaande uit de artikelen 5:28 t/m 5:33 is toegevoegd en de toelichting is aangevuld op dit punt.</p>

<p>willen we daarentegen optimaal blijven benutten.</p> <p>Gesteund door: GroenLinks, SB, GS, CU, STIP, SP, D66, PvdA, CDA</p>		
<p>2. Bedenkingen bij: Artikel 5:27 weigeringsgronden Sub c. het object waarvoor de vergunning wordt aangevraagd niet een minimale woonoppervlakte van 180m² heeft; De minimale woonoppervlakte is te groot, omdat een woning van een dergelijke omvang gesplitst kan worden in twee volwaardige gezinswoningen. Toelichting: De huisvestingsverordening beoogd om uit schaarste het aantal woningen dat beschikbaar is voor gezinnen te beschermen. Door de grens boven de 180 m² te leggen ontnemt de gemeente de mogelijkheid voor twee gezinnen om in aanmerking te komen voor een vergunning om een woning te splitsen in twee volwaardige gezinswoningen. Daarom dient de woonoppervlakte verlaagd te worden naar 140 - 160 m².</p> <p>Gesteund door: GroenLinks, STIP</p>	<p>Wanneer we de grens van 180 verlagen naar 140, of 160, zullen er veel meer woningen in aanmerking komen voor een vergunning. Dat zijn bovendien woningen die, zo blijkt uit ons onderzoek, nog heel geschikt zijn voor gezinnen. Theoretisch kan een woning van 160 m² worden opgedeeld in 2 woningen van 80, maar we hebben geen instrument om te voorkomen dat het er 4 van 40 worden. Om die reden hebben we gekeken naar woningen die geschikt en betaalbaar zijn voor gezinnen met midden tot hoge inkomens. Daaruit is naar voren gekomen dat 180 vierkante meter vooralsnog de meest logische grens is</p>	<p>Op basis van deze zienswijze is geen wijziging doorgevoerd in de concepttekst gewijzigde huisvestingsverordening.</p>
<p>3. Additionele eis splitsingsvergunning Bij het opsplitsen van woningen stellen wij een additionele eis voor naast de 180 m² grens. Wij stellen voor dat naast de eis op formaat alleen woningen die duurder zijn van 3x de gemiddelde WOZ waarde van Delft in aanmerking komen voor een splitsingsvergunning.</p> <p>Gesteund door SP, CDA</p>	<p>We kiezen voor een grens die eenvoudig toetsbaar is. De WOZ-waarde wordt eens per jaar vastgesteld en is niet onomstreden. Voor de uitvoerbaarheid van toezicht en handhaving is het daarom niet gewenst deze optie mee te nemen</p>	<p>Op basis van deze zienswijze is geen wijziging doorgevoerd in de concepttekst gewijzigde huisvestingsverordening.</p>
<p>4. Termijn na woninguitbreiding Waarom heeft het college een periode van 5 jaar genomen m.b.t. een vergunning om een woning uit te breiden, als het gaat om de weigering een woning te laten splitsen, aan woningvorming te doen? Als de vergunning tot uitbreiding van de</p>	<p>De termijn voor deze maatregel is in Den Haag ook tien jaar. In het kader van regionale afstemming en op basis van de gegeven argumenten zien we aanleiding de termijn van 5 jaar op te hogen naar 10 jaar in het concept</p>	<p>Het concept wordt aangepast Artikel 5:26 onder e. is gewijzigd</p>

<p>woning boven 180 m2 woonruimte minstens 5 jaren oud is, kan de woning worden gesplitst. Dit is een maatregel die een uiterste houdbaarheid datum heeft, nl. vanaf het moment van vergunning tot uitbreiding van een woning. Het lost op termijn het splitsen van woningen, die bedoeld zijn voor gezinnen niet op. Daarenboven is een termijn van 10 jaar beter, omdat vastgoedinvesteringen de tijd hebben en nemen voor het verkrijgen van een vergunningen. In de A. M. de Jonglaan is dat soms jaren.</p> <p>Gesteund door: CU, VVD, SB, GS</p>		
<p>5. De nog uit te werken beleidsregel dat maximaal 25 % van het aantal woningen (dat in de klasse boven 180 m2 uitkomt), dat het voorgaand jaar is verkocht, zal kunnen worden vergund in het kader van woningvorming, verhindert niet dat meerdere woningen in één woonstraat kunnen worden gesplitst, zoals dat nu het geval is in de A.M de Jonglaan. Ook kan er sprake zijn van een jaarlijks cumulatief effect. Wellicht is het beter dit te dempen door een gewogen gemiddelde te nemen van een vast aantal jaren. De regel zal ook in samenhang met verkamering of aanwezige hoeveelheid onzelfstandige woningen moeten worden gezien, per straat of groep woningen. Voorbeeld is hier ook weer de A.M. de Jonglaan en de directe aanwezigheid van Abtswoude Bloeit.</p> <p>Gesteund door: CU SB, GS, CDA</p>	<p>De beleidsregel moet nog worden uitgewerkt en vastgesteld. We nemen daarin deze opmerking mee. Een van de redenen om dit in de beleidsregel te willen vastleggen, is om te zorgen dat dit relatief snel kan worden aangepast als de situatie daar om vraagt.</p>	<p>Op basis van deze zienswijze is geen wijziging doorgevoerd in de concepttekst gewijzigde huisvestingsverordening.</p>
<p>6. Voor alle na-juli 2019 verkamerde panden is er bij nieuwe eigenaar een nieuwe omzettingsvergunning nodig. Ook voor woningen waar twee of meer mensen inwonen moet een nieuwe eigenaar aan de nieuwe regels voldoen. Doordat er geen nieuwe omzettingsvergunningen worden uitgegeven en eigenaren niet kunnen</p>	<p>Het is de verantwoordelijkheid van de pandeigenaar/verhuurder om zijn plichten naar zijn huurders na te komen. Het huurrecht borgt dat huurders niet zomaar kunnen worden uitgezet na verkoop. Het aantal vergunningen dat op deze voorwaarde is afgegeven is klein en dus ook het aantal huurders dat bij verkoop van hun pand</p>	<p>Op basis van deze zienswijze is geen wijziging doorgevoerd in de concepttekst gewijzigde huisvestingsverordening.</p>

<p>voldoen aan nieuwe eisen van inwoning, stuurt het college actief aan op het op termijn uitsterven van deze studentenwoningen. Graag ziet STIP een oplossing hiervoor zodat er geen huurders hun huis uit moeten vanwege het nieuwe beleid</p> <p>Gesteund door: STIP, GL</p>	<p>mogelijk zal moeten verhuizen.</p> <p>Voor bestaande situaties van inwoning die vergunningvrij waren op het moment van aanvang, gelden verworven rechten. Dat wil zeggen dat wanneer een situatie van verkamering of inwoning aantoonbaar is gestart voordat een vergunning verplicht werd (of aangescherpte eisen van toepassing waren) deze situatie legaal kan worden voortgezet.</p> <p>Wij zien daarom ook niet het door STIP en GL beschreven probleem en daarom geen noodzaak hiervoor vanuit de gemeente een oplossing te creëren.</p>	
---	---	--