

Gemeente Delft – Wijziging van de Huisvestingsverordening

De raad van de gemeente Delft;

Gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet 2014, artikel 147 eerste lid van de gemeentewet en artikel 149 van de Gemeentewet;

Besluit:

De Huisvestingsverordening Delft 2019 wordt als volgt gewijzigd:

I. Wijzigingen in bestaande artikelen hoofdstukken 1& 5

A. Artikel 1:1 Begripsomschrijvingen komt als volgt te luiden:

In deze verordening wordt verstaan onder:

- actiegebied: een gebied dat burgemeester en wethouders hebben aangewezen met het doel de daarin gelegen woonruimte vrij van bewoning te maken, zodat sloop of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden;
- bewoner: een persoon die het hoofdverblijf heeft in de desbetreffende woonruimte
- burgemeester en wethouders: burgemeester en wethouders van de gemeente Delft;
- BRP: de basisregistratie zoals bedoeld in [artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen](#);
- campuscontract: huurovereenkomst voor studenten zoals bedoeld in [artikel 274d van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek](#);
- CBS-code: de unieke code die door het Centraal Bureau voor de Statistiek is vastgesteld voor de gemeenten en de daarbinnen gelegen wijken en buurten;
- DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in [artikel 48, eerste lid, van de Woningwet](#);
- doorstromer: een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd als huurder beschikt over een zelfstandige woonruimte binnen de regio en deze leeg achterlaat;
- duurzaam gemeenschappelijke huishouding: een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;
- economische binding: binding aan de regio overeenkomstig [artikel 14 van de Huisvestingswet 2014](#), waarbij de woningzoekende binnen of vanuit de regiogemeente werkt en daarmee in het levensonderhoud voorziet;
- eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw, alsmede de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in [artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek](#), of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
- groot gezinnen: voor de toepassing bij of het krachtens deze verordening bepaalde wordt verstaan een duurzaam gemeenschappelijk huishouden met minimaal 4 kinderen;
- gepubliceerd woningaanbod: het periodiek openbaar gemaakt aanbod van voor verhuur beschikbaar komende woonruimte, waarop elke woningzoekende op eigen initiatief kan reageren;
- herstructureringskandidaat: een woningzoekende die op het moment van een aanwijzing van een actiegebied: a. ingeschreven staat in de basisregistratie personen (BRP) op het adres; en b. met toestemming van de eigenaar als huurder woonachtig is in een in het betreffende actiegebied gelegen zelfstandige woonruimte;
- hoofdverblijf: het adres waarop een persoon staat ingeschreven in de basisregistratie personen (BRP) en daadwerkelijk het grootste deel van zijn tijd woonachtig is;
- huishouden: een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;
- huishoudinkomen: huishoudinkomen zoals bedoeld in [artikel 1, eerste lid, van de Woningwet](#);
- huisvestingsvergunning: de vergunning zoals bedoeld in [artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014](#);
- huurder: de huurder zoals bedoeld in [artikel 1, derde lid, van de Woningwet](#);
- huurprijs: de huurprijs zoals omschreven in [artikel 1, tweede lid, onder a van de Huisvestingswet 2014](#);
- huurprijsgrens: de huurtoeslaggrens als bedoeld in [artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de Huurtoeslag](#);
- ingezetene: voor de toepassing bij of het krachtens deze verordening bepaalde wordt verstaan degene die volgens de inschrijving in de BRP woonachtig is in een gemeente in de regio en feitelijk diens hoofdverblijf heeft in een voor bewoning aangewezen woonruimte;
- indicatie: een door een onafhankelijke, ter zake deskundig persoon of orgaan opgesteld document waaruit de specifieke fysieke of andere beperking(en) van een woningzoekende blijkt en waarin staat, of op basis waarvan, kan worden bepaald hoe de huisvesting van de woningzoekende dient te worden afgestemd;

- inschrijfduur: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend staat ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 3:3, eerste lid;
- inwoning: het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
- kamer: verblijfsruimte zoals bedoeld in [artikel 1.1 Bouwbesluit 2012](#);
- leegstand: leegstand zoals bedoeld in [artikel 1, eerste lid, aanhef en onder d van de Leegstandwet](#);
- maatschappelijke binding: binding aan de regio zoals bedoeld in [artikel 14, derde lid, aanhef en onder b van de Huisvestingswet 2014](#);
- mantelzorg: zorg zoals omschreven in [artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015](#);
- mantelzorgrelatie: de uitdrukkelijke of stilzwijgende afspraak tussen de ontvanger en de verlener over de te verlenen mantelzorg;
- middeldure woonruimten: woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens die tevens op grond van [artikel 5 van Besluit huurprijzen woonruimte](#) en [artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte](#) tot en met 185 punten waard zijn; alsmede alle woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens die minder of gelijk is aan de volgens [Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten](#) gestelde maximale huurprijs voor 185 punten; voor de puntenvaststelling van de gemeente wordt met het oog op efficiëntie en effectiviteit (mede) uitgegaan van gegevens van de woonruimten die de gemeente zelf heeft verkregen ten behoeve van het vaststellen van de waarde onroerende zaakbelasting
- ondersteuning: noodzakelijke hulp die wordt geleverd in het kader van het voeren van een zelfstandig huishouden;
- ondersteuningsvraag: de vraag naar ondersteuning in verband met een ernstige beperking in de zelfredzaamheid die het gevolg is van een lichamelijke of verstandelijke beperking, een chronische ziekte of psychische problemen;
- onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en niet door een huishouden kan worden bewoond zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- regio: het woningmarktgebied bestaande uit de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer;
- register: het regionale register van woningzoekenden;
- register van standplaatszoekenden: gemeentelijk register van standplaatszoekenden;
- SHH de vereniging Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden;
- splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in [artikel 22 van de Huisvestingswet 2014](#);
- standplaats: een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn, waardoor een woonwagen op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of de gemeente kan worden aangesloten;
- standplaatszoekende: degene die in het register van standplaatszoekenden is ingeschreven;
- starter: een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd niet als huurder over een zelfstandige woonruimte binnen de regio beschikt;
- statushouders: de in [artikel 12, vierde lid, van de Huisvestingswet](#) bedoelde categorie vergunninghouders;
- SVH: de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden;
- toetsingscommissie: de door burgemeester en wethouders ingestelde commissie die burgemeester en wethouders adviseert ter zake van de uitvoering van artikel 4:1;
- urgentieverklaring een besluit dat een woningzoekende indeelt in een urgentie categorie zoals bedoeld in [artikel 12 van de Huisvestingswet 2014](#);
- wettelijke taakstelling: de voor de gemeente geldende taakstelling op grond van [artikel 28 van de Huisvestingswet](#).
- woningcorporatie: een toegelaten instelling zoals omschreven in [artikel 19 van de Woningwet](#);
- woningzoekende: het huishouden dat zich heeft ingeschreven in het regionale register van woningzoekenden;
- woningvorming: het verbouwen tot twee of meer woonruimten als bedoeld in [artikel 21 van de Huisvestingswet 2014](#);
- woonduur: de onafgebroken periode gedurende welke een huurder de huidige woonruimte zelfstandig bewoont, conform de gegevens van de basisregistratie personen;
- woongroep een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.
- woonoppervlakte: het totaal van de oppervlakten van de vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer of douche-ruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes zoals een kelder, bijkeuken, wasruimte, bergkamer of schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m², garage, zolder niet zijnde een vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld;
- woonruimte: woonruimte als bedoeld in [artikel 1, eerste lid, onder j van de Huisvestingswet 2014](#);
- zelfstandige woonruimte: zoals omschreven in [artikel 234 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek](#).

B. Artikel 5:8 komt te luiden:

Het verbod op onttrekking en samenvoeging, als bedoeld in artikel 21, eerste lid aanhef en onder a en b van de Huisvestingswet 2014, is uitsluitend van toepassing op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage IV van deze verordening opgenomen categorieën.

C. Artikel 5:15 komt te luiden:

Het verbod op omzetting, als bedoeld in artikel 21, eerste lid aanhef en onder c van de Huisvestingswet 2014, is uitsluitend van toepassing op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage V van deze verordening opgenomen categorieën.

D. Artikel 5:16 komt te luiden:

1. Voor het verkrijgen van een vergunning tot omzetting moet een aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente aangewezen formulier.
2. De aanvraag moet in ieder geval bevatten:
 - a. de naam en het correspondentieadres in Nederland van de aanvrager en tevens van de eigenaar indien deze niet de aanvrager is;
 - b. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland;
 - c. gegevens over de huidige situatie:
 - het adres van de woning;
 - de gebruiksoppervlakte.
 - d. gegevens over de beoogde situatie:
 - de bestemming;
 - de gebruiksoppervlakte;
 - beoogd aantal toekomstige bewoners;
 - de gronden waarop de aanvraag berust.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels waarin uitleg en uitvoering aan deze bepaling wordt gegeven.

E. Artikel 5:17 komt te luiden

1. Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de huisvestingswet 2014 kunnen door burgemeester en wethouders voorschriften worden verbonden over onder meer:
 - a. de leefbaarheid in en rondom het gebouw;
 - b. het voorkomen van overlast;
 - c. goed verhuurderschap.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot goed verhuurderschap als bedoeld in het eerste lid onder c.

F. Artikel 5:18 komt te luiden

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een omzettingsvergunning binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid eenmalig voor ten hoogste 6 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

G. Artikel 5:19 komt te luiden:

Een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 21 van de huisvestingswet wordt geweigerd, indien:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang (volkshuisvestelijke toets);
- b. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw (leefbaarheidstoets);
- c. het onder a en b genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- d. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan.

H. Artikel 5:20 komt te luiden:

1. De leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 5:19 onder b heeft betrekking op:

- a. fysieke leefbaarheidseisen en;
 - b. algemene leefbaarheidseisen in de omgeving van het betreffende gebouw.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de fysieke en de algemene leefbaarheidseisen als bedoeld in het eerste lid.

I. Artikel 5:21 komt te luiden:

De vergunning als bedoeld in artikel 5:15 kan door de burgemeester en wethouders worden ingetrokken, indien:

- a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot omzetting;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist, of redelijkerwijs kon vermoeden dat het onjuiste of onvolledige gegevens waren;
- c. de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd.

II. Nieuwe paragrafen 5d en 5e

A. Paragraaf 5d woningvorming wordt toegevoegd en komt te luiden:

Paragraaf 5d Woningvorming

Artikel 5:22 Vergunningvereiste

Het verbod op woningvorming, als bedoeld in artikel 21, eerste lid aanhef, onder d van de Huisvestingswet 2014, is uitsluitend van toepassing op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage VI van deze verordening opgenomen categorieën.

Artikel 5:23 Aanvraag woningvormingsvergunning

1. Voor het verkrijgen van een vergunning tot woningvorming moet een aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente aangewezen formulier.
2. De aanvraag moet in ieder geval bevatten:
 - a. de naam en het correspondentieadres in Nederland van de aanvrager en tevens van de eigenaar indien deze niet de aanvrager is;
 - b. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland;
 - c. gegevens over de huidige situatie:
 - het adres van de woning;
 - de gebruiksoppervlakte.
 - d. gegevens over de beoogde situatie:
 - de bestemming;
 - de gebruiksoppervlakte;
 - de gronden waarop de aanvraag berust;
 - bouwtekening van de huidige, alsook de beoogde situatie.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels vast waarin uitleg en uitvoering aan deze bepaling wordt gegeven.

Artikel 5:24 Voorschriften voor woningvorming

1. Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 21 aanhef en onder d van de Huisvestingswet 2014 kunnen door burgemeester en wethouders voorschriften worden verbonden over onder meer:
 - a. de leefbaarheid in en rondom het gebouw;
 - b. het voorkomen van overlast;
 - c. goed verhuurderschap.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot goed verhuurderschap als bedoeld in het eerste lid onder c.

Artikel 5:25 Beslissing over de aanvraag

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een woningvormingsvergunning binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid eenmalig voor ten hoogste 6 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

Artikel 5:26 Weigeringsgronden

Een woningvormingsvergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 wordt geweigerd, indien:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de woningvorming gediende belang (volkshuisvestelijke toets);
- b. vergunningverlening zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw (leefbaarheidstoets);
- c. het onder a en b genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- d. het gebouw waarvoor de vergunning wordt aangevraagd niet een minimale woonoppervlakte van 180m² heeft;
- e. de woonoppervlakte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft in de afgelopen 10 jaar, al dan niet op basis van een verleende omgevingsvergunning, is uitgebreid.

Artikel 5:27 Leefbaarheidstoets

1. De leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 5:26 onder b heeft betrekking op:
 - a. fysieke leefbaarheidseisen en;
 - b. algemene leefbaarheidseisen in de omgeving van het betreffende gebouw.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de fysieke en de algemene leefbaarheidseisen als bedoeld in het eerste lid.

B. Paragraaf 5e uitzonderingen vergunningvereiste wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden:

Paragraaf 5e Uitzonderingen vergunningvereiste

Artikel 5:28 Ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van omzetting en woningvorming

1. Van de verboden als bedoeld in de artikelen 5:15 en 5:22 kan door burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend indien en voor zover de omzetting of woningvorming bedoeld is voor:
 - a. het huisvesten van woongroepen, of;
 - b. huisvestingsoplossingen in relatie tot de maatschappelijke opgave Langer & weer thuis.
2. De in het eerste lid bedoelde ontheffing wordt aangevraagd door of namens de eigenaar van het gebouw dat de betreffende woonruimten bevat;
3. De in het eerste lid genoemde ontheffing wordt afgegeven voor de duur dat de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft in gebruik wordt gegeven voor het in de ontheffingsbeschikking omschreven doel;
4. De in het derde lid genoemde termijn vervalt in ieder geval op het moment dat de woonruimte wordt verkocht.
5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot de toepassing van dit artikel.

Artikel 5:29 Aanvraag ontheffing

1. Voor het verkrijgen van een ontheffing als bedoeld in artikel 5:28, eerste lid, moet een aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente aangewezen formulier.
2. De aanvraag moet in ieder geval bevatten:
 - a. de naam en het correspondentieadres in Nederland van de aanvrager en tevens van de eigenaar indien deze niet de aanvrager is;
 - b. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland;
 - c. gegevens over de huidige situatie:
 - het adres van de woning;
 - de gebruiksoppervlakte.
 - d. gegevens over de beoogde situatie:
 - beschrijving van de bestemming (huisvesting van een woongroep, of huisvestingsoplossing in het kader van Langer & Weer Thuis);
 - verwachte duur van de bestemming;
 - de gebruiksoppervlakte;

- de gronden waarop de aanvraag berust;
- bouwtekening van de huidige, alsook de beoogde situatie.

3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels vast waarin uitleg en uitvoering aan deze bepaling wordt gegeven.

Artikel 5:30 Voorschriften ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van omzetting en woningvorming

1. Aan een ontheffing als bedoeld in artikel 5:28, eerste lid worden de volgende voorschriften verbonden:
 - a. de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft kan uitsluitend in gebruik worden gegeven voor gebruik ten behoeve van het doel zoals in de ontheffingsbeschikking omschreven;
 - b. de ontheffing is niet overdraagbaar.

Artikel 5:31 Beslissing over de aanvraag

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een ontheffing binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid eenmalig voor ten hoogste 6 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

Artikel 5:32 Weigeringsgronden ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van omzetting en woningvorming

1. Een ontheffing als bedoeld in artikel 5:28, eerste lid wordt geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de (tijdelijke) omzetting of woningvorming gediende belang (volkshuisvestelijke toets);
 - b. het verlenen van de ontheffing leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende gebouw (leefbaarheidstoets);
 - c. het onder a en b bedoelde belang niet of niet voldoende wordt gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de ontheffing.

Artikel 5:33 Intrekken ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van omzetting en woningvorming

1. Burgemeester en wethouders kunnen een ontheffing als bedoeld in artikel 5:28, eerste lid intrekken indien:
 - a. die ontheffing is verleend op grond van door de houder van die ontheffing verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - b. het doel waartoe ontheffing is verleend niet langer wordt gediend met de ontheffing;
 - c. de aan de ontheffing verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
 - d. de houder van die ontheffing daartoe verzoekt.

III. Hoofdstukken 7 & 8

A. Artikel 7:2 komt te luiden:

1. Voor overtreding van de artikelen 8, 21, of 22 van de Huisvestingswet 2014, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. Bij toepassing van het gestelde in het **eerste lid** hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in bijlage II van deze verordening.

B. Artikel 8:2 komt te luiden:

1. Vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten verleend of genomen op grond van de Huisvestingsverordening Delft zoals deze gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, gelden als vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten, als bedoeld in deze verordening.
2. De Nieuwe Huisvestingsverordening Delft2015 blijft van toepassing op aanvragen van woningzoekenden voor een urgentieverklaring of voor een huisvestingsvergunning die vóór van inwer-

- kingtreding van deze verordening zijn ingediend, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.
3. De Nieuwe Huisvestingsverordening Delft 2015 blijft van toepassing op aanvragen van een vergunning op grond van artikel 21 of 22 van de Huisvestingswet 2014, die vóór de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.
 4. De toegevoegde en verscherpte bepalingen in hoofdstuk 5 zijn uitsluitend van toepassing op situaties waarvoor de relevante aanvragen na vaststelling en publicatie van de wijzigingen in deze verordening door de gemeente zijn ontvangen.

IV. Toelichting

A. Het tekstblok onder de kop "Inleiding" komt als volgt te luiden:

De Huisvestingswet 2014 biedt de gemeenteraad uitsluitend de mogelijkheid om gebruik te maken van zijn bevoegdheden om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden met een verordening, indien dit noodzakelijk en geschikt is. Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is het recht van vrije vestiging voor alle inwoners van Nederland. De Huisvestingswet 2014 maakt het niet mogelijk om regels te stellen aan de toewijzing en de verdeling van koopwoningen. Ook zijn andere beperkende voorwaarden met betrekking tot verdeling, zoals leefbaarheid van en in de wijk, niet toegestaan. De verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel samen met de Woonvisie, Woonagenda en prestatieafspraken en regionale nieuwe woningmarktafspraken (NWMA).

B. Het nieuwe tekstblok "Nieuwe woningmarktafspraken" komt als volgt te luiden:

In 2020 zijn de negen gemeenten in woningmarktregio Haaglanden, in samenwerking met de provincie Zuid Holland, de sociale verhuurders Haaglanden en de sociale huurders Haaglanden met elkaar in gesprek gegaan om te komen tot regionale afspraken met betrekking tot de algemene woningbouwopgave en in het bijzonder de opgave voor het realiseren van woningen beschikbaar en bereikbaar voor huishoudens die qua inkomen behoren tot de doelgroep van beleid van de sociale woningbouw. De regionale opgave is groot; een netto toevoeging van ruim 65 duizend woningen, waarvan minimaal 13.500 woningen die voor de doelgroep van beleid beschikbaar en bereikbaar zijn.

C. Het tweede tekstblok onder de kop "Schaarste" komt als volgt te luiden:

Het uitgangspunt van zowel de Huisvestingswet 2014 als deze verordening is de vrijheid van vestiging van woningzoekenden en een open regionale woningmarkt. Niettemin legitimeren de aanwezigheid van groepen in de knel en de aanwezigheid van specifieke groepen woningzoekenden dat er door de gemeente Delft en de andere gemeenten in de regio Haaglanden tijdelijk wordt (bij-)gestuurd. Dit alles met het besef dat de meer structurele oplossing van het vraagstuk in de ontwikkeling van de woningvoorraad (zowel kwantitatief als kwalitatief) in brede zin ligt en niet in de verdeling er van. Met het oog op het voorgaande is er tevens noodzaak om via een vergunningstelsel voor splitsing, samenvoeging, woningvorming en onttrekking van woonruimte grip te houden op aanpassingen of wijzigingen in de gehele woningvoorraad.

D. Het tweede tekstblok onder de kop "Regionale schaarste" komt als volgt te luiden:

In de woningmarktregio Haaglanden zijn goedkope huurwoningen tot de huurprijsgrens (€ 752,33 in 2021) schaars. Daarom is in de huisvestingsverordening van alle regiogemeenten opgenomen dat het verplicht is voor deze woningen een huisvestingsvergunning aan te vragen. Het is immers binnen dat deel van de regionale woningvoorraad dat zich onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen voordoen.

E. Het tekstblok onder de kop "Lokale schaarste" komt als volgt te luiden:

De Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente om aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet. In het Tabellenboek 2020 Delft van Explica is de lokale schaarste van Delft in kaart gebracht. Daaruit bleek dat er in 2020 in Delft 1.015 corporatiewoningen vrij kwamen voor verhuur. En dat ruim 32 duizend woningzoekenden in 2020 op het woningaanbod in Delft hebben gereageerd. In de Aanbodrapportage 2020 van Explica is in kaart gebracht dat de kans dat een woningzoekende in Delft ook een woning bemachtigde in 2020 3.1% was. Een sterke daling ten opzichte van 4% in 2019.

De lokale vraag naar (sociale) huurwoningen overstijgt het aanbod ruim. De volgende ontwikkelingen en feiten tonen dit aan:

- De druk op de woningmarkt is sinds 2015 sterk toegenomen. De trek naar de (rand)stad versnelt.
- De huizenprijzen zijn na een dieptepunt op gemiddeld ongeveer € 210.000,- in 2013 gestegen tot een gemiddelde van € 370.000,- in het vierde kwartaal van 2020 en liggen daarmee ruim boven het niveau van 2008 dat lag op net iets minder dan € 240.000 gemiddeld.
- In Delft zijn ongeveer 19.250 zelfstandige huurwoningen van de vier lokale woningcorporaties. Ongeveer 16.750 daarvan hebben een huur onder de liberalisatiegrens en zijn dus bereikbaar voor de huishoudens met een inkomen onder de € 34.678 .
- In Delft waren in 2020 ruim 4.250 huishoudens actief op zoek naar een gereguleerde huurwoning. Uit anderen gemeenten waren ruim 28.000 huishoudens op zoek naar een woning in Delft Zij reageren op het vrijkomend aanbod.
- De mutatiegraad in de sociale voorraad loopt sterk terug, terwijl het aantal woningzoekenden toeneemt, hierdoor is de kans op een woning teruggelopen van 7.5% in 2013 tot 3.1% in 2020.
- Hoewel Delft werkt aan de bouw van nieuwe woningen is dit nog niet voldoende om de toegenomen vraag op te vangen.
- Het aantal (buitenlandse) studenten in Delft blijft groeien.
- De instroom van statushouders blijft hoog, waarbij door het stijgen van het aandeel gezinshereniging de druk op grotere woningen toeneemt. Deze grote woningen zijn extra schaars in Delft, waardoor het verdringende effect sterker is dan bij de eerdere instroom van voornamelijk alleenstaanden.
- De investeringscapaciteit van de lokale corporaties is ver onder het landelijk gemiddelde, dit heeft een negatief effect op de ontwikkeling van nieuwe sociale woningen en op het realiseren van de duurzaamheidsopgave in dat segment.
- Het gemiddeld aantal reactie per vrijgekomen woning is toegenomen tot bijna 300
- Ook in het middeldure segment (tot ongeveer € 1050,- per maand) bestaat een tekort aan aanbod in combinatie met een stijgende vraag. Dit geldt in nog sterkere mate in de randstad

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er duidelijk sprake is van schaarste op de Delftse woningmarkt in zijn geheel. Deze schaarste zal in de toekomst ook niet afnemen, eerder zal Delft tot de hogedrukgebieden behoren vanwege de toestroom van de asiel-, studie- en kennismigranten zoals de provincie becijfert.

F. Het nieuwe tekstblok “Verdringingseffecten” komt als volgt te luiden”:

In het voorgaande is onderbouwd dat er een mismatch is tussen vraag en aanbod op de Delftse (sociale) huurwoningmarkt. Er is evenwel over de hele (particuliere) huurmarkt schaarste. Dat blijkt al doordat het basisuitgangspunt (een gemiddeld aandeel particuliere woningen van omstreeks 10%) niet aan de orde is. De particuliere huurmarkt is in Delft klein van omvang: 3% (per 1.1.2020) van het totaal. In bijvoorbeeld Den Haag of Zoetermeer is dit 12%, resp. 8%. Daarnaast blijkt uit onderzoek ten behoeve van de eindevaluatie ‘Studentenhuisvesting in goede banen’ dat er verdringingseffecten optreden in de particuliere sector als gevolg van onttrekken van de woningvoorraad voor hotel- en AirBnB-functies, de buy-to-let-omzettingen en woningvorming. Er is een nulmeting in 2015 verricht en een herhaalmeting in 2019 naar de effecten en (uiteindelijke) richting van de cumulatieve effecten van deze op zichzelfstaande ontwikkelingen.

De eindevaluatie toont aan dat de schaarste in de gehele woningvoorraad de afgelopen twee jaar sterk is toegenomen. In het bijzonder zien wij een zeer beperkt aanbod voor starters in de vorm van 2-kamer en kleinere 3-kamerwoningen, met name in het sociale en middeldure huursegment. Het aanbod is ook zeer beperkt voor jonge gezinnen die een woning willen kopen (minimaal 4-kamerwoningen onder de NHG-grens). Door de buy-to-let-ontwikkelingen vindt verdringing plaats voor de koopstarters. In Delft is dit aandeel buy-to-let twee keer zo hoog dan het landelijke gemiddelde (20% op een gemiddelde van 11%). Met de woningen die aangekocht zijn voor de verhuur (buy-to-let) wordt evenwel een andere doelgroep bediend (bijv. expats die hogere maandhuren kunnen betalen), dan de doelgroep die deze woning had kunnen kopen (koopstarters en gezinnen).

Delft heeft een atypische bevolkingsopbouw (relatief veel jongeren/studenten en ouderen) tegelijkertijd is ook de woningvoorraad atypisch. Vraag en aanbod is daardoor niet met elkaar in evenwicht. En met name de -betaalbare- huisvesting voor gezinnen komt in de knel. Delft behoort tot de top drie in Nederland van de kleinste woningen. In ondermeer de woonmonitor 2020 is dit uitgewerkt. Wringt in de uitgangssituatie al het aanbod op de vraag, door genoemde ontwikkelingen als AirBnB, buy-to-let-omzettingen en woningvorming/verstudioïsering worden de koopwoningen die qua prijs en omvang aantrekkelijk zijn voor gezinnen aan de voorraad onttrokken en omgezet naar kleinere units. De al schaarse voorraad wordt nog schaarser. Uit de nulmeting van 2015 versus herhaalmeting 2019 blijkt dat nieuwbouwtoevoegingen niet in staat zijn om de afname als gevolg van deze ontwikkelingen te keren, of zelfs maar bij te houden. Binnen het koopsegment vinden verdringingseffecten plaats van het aanbod aan eengezinswoningen en grotere appartementen. Ook is aangetoond dat dit in alle wijken aan de hand

is. Slechts Tanthof-Oost en West scoren beduidend lager. Evenwel willen we uit het oogpunt van een waterbed-effect alle wijken reguleren.

Samenvattend legitimeert dit de inzet van een woonvormingsvergunning om de bestaande bouw te kunnen reguleren. Delft zet het instrument woonvorming proportioneel in door niet de totale woningvoorraad grote woningen op slot te zetten. Woningen groter dan 180m² kunnen worden vergund om bouwkundig te worden gesplitst in meerdere zelfstandige eenheden van minimaal 40m² en 2 kamers. De gedachte hierachter is dat de woningen boven de 180m²:

- a) Een excentrische (bovenmatige) woninggrootte voor een gezinswoning hebben. Verdringingseffecten voor gezinnen zijn in dit segment niet aanwezig en beschermen ook niet betaalbare woningen maar dure koop;
- b) Er blijven voldoende grote woningen beschikbaar en er is ook een voldoende aantal te splitsen woningen.
- c) Tweekamerwoningen zeer geschikt zijn voor starters en ook een periode voor beginnende stellen aantrekkelijk zijn. Deze gevormde woningen voorzien daarmee in een behoefte waarin nu relatief weinig aanbod beschikbaar is in Delft.

De inzet van het verdelingsinstrument huisvestingsverordening is daarmee gelegitimeerd. De BTIV2015-proef gemaakte Delftse woonvisie, de Uitvoeringsagenda, de Wonen/Zorg-agenda, de prestatieafspraken en de nieuwe verordening vormen een eenheid in het realiseren van de doelen voor de Delftse woningmarkt.

G. Het nieuwe tekstblok "Omzetting en woningvorming" komt als volgt te luiden:

Sinds oktober 2017 geldt er in Delft een vergunningsplicht wanneer een woning wordt omgezet naar onzelfstandige woningen (in de volksmond verkamering genoemd). Sinds die ingreep is het aantal woningen dat met vergunning is omgezet zeer beperkt gebleven. Hiermee is de gemeente er in geslaagd woningen met minimaal 3 slaapkamers, in met name het goedkope en middeldure prijssegment, te behouden voor gezinnen. Wel is zichtbaar dat het aantal woningen dat wordt verbouwd tot meerdere zelfstandige woningen (woningvorming) een vlucht heeft genomen. Ruim 70 woningen werden verbouwd, waarmee ruim 250 extra woningen zijn gecreëerd.

Omzetting en woningvorming kennen voor- en nadelen. Het is voordelig dat er extra woningen en woonplekken worden gecreëerd. De nadelen zijn dat er veel gezinswoningen hierdoor niet meer als zodanig beschikbaar zijn in de markt. Daarbij heeft het een prijsopdrijvend effect. Ook ervaren omwonenden vaak leefbaarheidsproblemen door omzetting en woningvorming, zeker als de verhouding tussen gezinsbewoning en andere vormen van bewoning in een straat of buurt doorslaat. Hierdoor ontstaat verdringing. De gemeente constateert dat, hoewel er nog een grote behoefte is aan extra studentenwoningen, er voldoende plannen zijn voor de bouw van extra studentenkamers en -woningen. Om die reden is verantwoord om omzetting zeer vergaand te beperken. Voor jongeren, net afgestudeerden en bijvoorbeeld buitenlanders die in Delft komen werken aan de universiteit als promovendus bestaat er een behoefte aan kleinere betaalbare woningen. In die behoefte kan onder meer voorzien worden door woningvorming in de bestaande voorraad. Wij vinden het echter belangrijk dat dit niet concurreert met de grote behoefte aan gezinswoningen en dat er geen "verhokking" optreedt. Daarom wordt woningvorming uitsluitend toegestaan in woningen met een woonoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) van 180 m² en moeten de gevormde woningen minimaal 2-kamerwoningen van ten minste 40 m² zijn. De grens van 180 m² is gebaseerd op een aantal zaken: In de eerste plaats zijn woning van een dergelijk omvang zo groot dat deze ruimte niet nodig is om een gezin in onder te brengen. Anderzijds zien we dat bij nieuwbouw in deze categorie qua omvang en prijs de voorverkoop vaak stopt en ontwikkelingsplannen worden aangepast. Ten derde hebben we geconstateerd dat deze woningcategorie in Delft voldoende groot is om als ventiel te functioneren. Om te voorkomen dat alle vrijkomende woningen in deze klasse worden gebruikt voor woningvorming zal het jaarlijks maximaal af te geven vergunningen worden beperkt tot een gemaximeerd percentage van het aantal woningen dat in deze klasse het voorgaande jaar is verkocht. Dit wordt in een beleidsregel door Burgemeester en wethouders nader uitgewerkt.

H. Het nieuwe tekstblok "Ontheffing ten behoeve van de opgave langer en weer thuis en bijzondere woonvormen" komt als volgt te luiden:

Bij regulering van de woningmarkt moeten verschillende belangen tegen elkaar worden afgewogen. De gemeente ziet bij de beperking van mogelijkheden tot omzetting en woningvorming een mogelijk conflict met de opgave Langer & Weer Thuis. Dat is ook aan de orde waar het gaat om de doelstelling van de gemeente om bijzondere woonvormen te faciliteren. Om deze belangen beter tegen elkaar te kunnen afwegen, introduceren we een ontheffingsmogelijkheid. Wanneer iemand over wil gaan tot omzetting of woningvorming in het belang van bovenstaande opgaven kan een ontheffing worden

aangevraagd voor de vergunningplicht. Deze ontheffing kan worden verleend door het college wanneer het van mening is dat het belang van de opgave langer & weer thuis, of faciliteren van bijzondere woonvormen zwaarder weegt dan het belang van behoud van de woningvoorraad en een geordend woon- en leefmilieu. Hiervoor worden nadere regels gesteld.

V. Artikelsgewijze toelichting

A. De nieuwe toelichting bij artikelen 5:22 t/m 5:27 komt als volgt te luiden:

Na invoering van de omzettingsvergunning heeft het aantal gevallen van woningvorming (bouwkundig splitsen van woningen) een vlucht genomen in Delft. Om verdringing te voorkomen en schaarse woningtypen beschikbaar te houden voor de daarbij behorende doelgroepen (met name gezinnen), acht de Raad het noodzakelijk ook voor woningvorming een vergunningvereiste in te voeren. Voor woningvorming geldt dat dit alleen is toegestaan bij woongebouwen die een woonoppervlakte hebben van ten minste 180m². Het woongebouw moet die oppervlakte al ten minste 10 jaar hebben. Dat wil zeggen dat wanneer de woonoppervlakte de afgelopen 10 jaar is uitgebreid, ook als dat vergunningvrij is gebeurd, de vergunning wordt gewijgerd. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvragen om dit bij het aanvragen van de vergunning te melden. Indien achteraf zou blijken dat dit bij de aanvraag is achtergehouden dan kan deze alsnog worden ingetrokken en worden verplicht de aanpassingen terug te draaien.

B. De nieuwe toelichting bij artikelen 5:28 t/m 5:33 komt als volgt te luiden:

Door de schaarste op de woningmarkt en de extra druk vanwege de studentenpopulatie acht de Raad het noodzakelijk aanpassingen aan de woningvoorraad streng te reguleren. Dit met het doel om te waarborgen dat zoveel als mogelijk woningen van bepaalde typen in bepaalde prijsklassen behouden blijven voor alle doelgroepen (tegengaan van verdringing als gevolg van schaarste). De Raad hecht er ook belang aan voor bijzondere woonvormen, zoals bijvoorbeeld woongroepen, plek te maken en houden in Delft en daarnaast om binnen de Huisvestingsverordening ruimte te bieden aan het woonapect van Langer & weer thuis. Daarbij valt te denken aan kangeroewoningen, (on)zelfstandige samenwoonvormen voor ouderen, of mensen met een beperking, maar ook het gekoppeld wonen van meerder generaties in een gebouw (al dan niet bouwkundig gesplitst in meerdere zelfstandige eenheden). Om te zorgen dat flexibel kan worden ingespeeld op behoeften in de stad en om te verzekeren dat er geen "achterdeurtjes" ontstaan acht de Raad het noodzakelijk dat Burgemeester en Wethouders een ontheffing kunnen verlenen, waardoor zonder vergunning tijdelijk en onder voorwaarden situaties van omzetting, of woningvorming worden toegestaan om de maatschappelijk opgaven op het gebied van Langer en Weer Thuis te faciliteren. Om flexibel te kunnen reageren op de praktijk kunnen Burgemeester en wethouders in een beleidsregel vastleggen hoe uitleg en uitvoering wordt gegeven aan deze mogelijkheid.

C. De toelichting op artikel 7:2, tweede lid komt te luiden:

Ingevolge artikel 5:46, tweede lid, van de Awb moet de hoogte van de bestuurlijke boete worden afgestemd op de mate van verwijtbaarheid, de ernst van de gedraging en de persoonlijke omstandigheden van de betrokkene. Op basis van artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 zijn de maximale boetebedragen in de verordening bijgesteld.

D. De toelichting op artikel 7:2, derde lid komt te luiden:

Op grond van artikel 35, tweede lid, onder d, van de Huisvestingswet 2014 kan bij herhaling van overtreding van hetzelfde verbod een hogere bestuurlijke boete worden opgelegd. Voorwaarde is dat tegen de eerdere overtreding van hetzelfde verbod een bestuurlijke boete is opgelegd. Daarnaast moet de herhaalde overtreding plaatsvinden binnen een tijdvak van vier jaar na de oplegging van de eerste bestuurlijke boete. Wij maken gebruik van deze wettelijke mogelijkheid om bij recidive het boetebedrag te verhogen. Herhaling van de overtreding zien wij namelijk als een verzwarende omstandigheid die een hogere boete rechtvaardigt.

Voor hetzelfde feit kan niet tweemaal een boete worden opgelegd, maar er kan wel een boete worden opgelegd indien hetzelfde feit zich tweemaal voordoet. Bij voortgezette overtredingen (denk aan de onttrekking van woonruimte aan de woningvoorraad zonder vergunning) is pas sprake van "opnieuw dezelfde overtreding" indien de eerste overtreding is beëindigd en bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding wordt begaan. Wordt door dezelfde overtreder eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is eveneens sprake van "opnieuw dezelfde overtreding". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm.

VI. Bijlagen

A. Bijlage II komt te luiden:

Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 7:3, vierde lid, van deze verordening.

| Overtreding | 1 ^e keer | Recidive |
|--|---------------------|------------|
| Art. 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014: | €435,- | € 435,- |
| Art. 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014: | | |
| - niet-bedrijfsmatige exploitatie | € 8.700,- | € 21.750,- |
| - bedrijfsmatige exploitatie | € 21.750,- | € 87.000,- |
| Art. 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014: | | |
| - niet-bedrijfsmatige exploitatie | € 8.700,- | € 21.750,- |
| - bedrijfsmatige exploitatie Art.22, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 | € 21.750,- | € 87.000,- |
| - niet-bedrijfsmatige exploitatie | € 8.700,- | € 21.750,- |
| - bedrijfsmatige exploitatie | € 21.750,- | € 87.000,- |
| Handelen in strijd met voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014: | € 8.700,- | € 17.400,- |
| - niet-bedrijfsmatige exploitatie | € 21.750,- | € 43.500,- |
| - bedrijfsmatige exploitatie | | |

B. Het derde lid van het tekstblok onder de kop "Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie" komt te luiden:

3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Bouwbesluit 2012. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.

C. Het tekstblok onder de kop "Recidive" komt te luiden:

Van recidive is sprake indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de nieuwe overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde artikel

D. Bijlage IV komt te luiden:

Categorieën woonruimten als bedoeld in artikel 5:8

Alle gebouwen bevattende woonruimten met uitzondering van

- utiliteitsgebouwen;
- Woonruimte onder beheer van een toegelaten instelling, gelegen in een actiegebied, of een gebied dat de afgelopen 24 maanden actiegebied is geweest en waarbij de onttrekking, of samenvoeging is beschreven in een goedgekeurd sociaal plan;

E. Bijlage V komt te luiden:

Categorieën woonruimten als bedoeld in artikel 5:15

Alle gebouwen bevattende woonruimten met uitzondering van

- utiliteitsgebouwen;
- nieuwbouw;
- gereguleerde studentenhuisvestingspanden in beheer bij toegelaten instellingen;
- omzetting van een zelfstandige woonruimte naar niet meer dan twee onzelfstandige woonruimten;
- woonsituaties waarbij maximaal 1 persoon inwoont bij een ander huishouden;
- Woonsituaties waarbij de bewoner, of bewoners, die (tezamen) tevens 100% eigenaar is/zijn, of huurder(s) handelend met toestemming van de verhuurder en die ten minste reeds 5 jaar aangesloten ingeschreven heeft gestaan op het betreffende adres, niet meer dan 2 personen laat inwonen in een woning die een minimale woonoppervlakte heeft van 180m².

F. Bijlage VI komt te luiden:

Categorieën woonruimten als bedoeld in artikel 5:22

Alle gebouwen bevattende woonruimten met uitzondering van

- utiliteitsgebouwen;
- nieuwbouw.

VII.

Bepaalt dat dit besluit in werking treedt met ingang van de dag na publicatie in het Gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17 juni 2021.

,burgemeester.

J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart

,griffier.

Drs. R.G.R. Jeene CMC