

Gemeente Delft – Wijziging beleidsregel omzetting en woningvorming Delft 2019

Was – wordt lijst bij de gewijzigde beleidsregel omzetting en woningvorming Delft 2019

In dit document zijn alle wijzigingen opgesomd voor gewijzigde vaststelling van de beleidsregel omzetting en woningvorming Delft 2019. In de linker kolom staat de oude tekst, waarin schuin en rood is gemarkeerd welke delen van de tekst worden gewijzigd. In de rechter kolom staat de nieuwe tekst weergegeven. Vetgedrukt en paars is gemarkeerd welke stukken van de tekst nieuw zijn ten opzichte van de tekst van de huidige beleidsregel.

De (citeer)titel wordt als volgt gewijzigd	
Oude tekst	Nieuwe tekst
Beleidsregel <i>van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft houdende Beleidsregel Omzetting zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen 2019</i>	Beleidsregel omzetting en woningvorming Delft 2019
Intulé	
De eerste alinea wordt als volgt gewijzigd	
Oude tekst	Nieuwe tekst
<i>Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft houdende "Beleidsregel Omzetting zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen 2019. Met de omzettingsvergunning reguleert de gemeente Delft verkamering van bestaande woonpanden.</i>	Met de omzettingsvergunning en woningvormingsvergunning reguleert de gemeente Delft verkamering en verstudioïsering van bestaande woonpanden.
De derde alinea wordt als volgt gewijzigd	
Oude tekst	Nieuwe tekst
De gemeenteraad maakt op basis van de Huisvestingswet 2014 het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte vergunningsplichtig middels een omzettingsvergunning in de Huisvestingsverordening. Een vergunning is vereist wanneer een zelfstandige woning wordt omgezet in 3 of meer onzelfstandige woonruimten. Utiliteitsgebouwen (bijvoorbeeld kantoren), nieuwbouw, de sociale huurwoningvoorraad en geregleerde studentenhuisvestingspanden in beheer bij toegelaten instellingen vallen hier niet onder.	De gemeenteraad maakt op basis van de Huisvestingswet 2014 het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte en woningvorming vergunningsplichtig middels een omzettingsvergunning, of woningvormingsvergunning in de Huisvestingsverordening. Een vergunning is vereist wanneer een zelfstandige woning wordt omgezet in onzelfstandige woonruimten. Utiliteitsgebouwen (bijvoorbeeld kantoren), nieuwbouw, de sociale huurwoningvoorraad en geregleerde studentenhuisvestingspanden in beheer bij toegelaten instellingen vallen hier niet onder. Ook wordt het verbod in artikel 21 van de Huisvestingswet om woonruimte tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden in de Huisvestingsverordening van toepassing verklaard. Voor woningvorming geldt dat een vergunning is vereist wanneer woonruimte wordt verbouwd tot 2 of meer woonruimten. Utiliteitsgebouwen (bijvoorbeeld kantoren) en nieuwbouw is uitgesloten van de vergunningplicht. Hierbij wordt met nieuwbouw bedoeld dat door een ontwikkelaar voor nieuwbouwplannen voor gebouwen met onzelfstandige wooneenheden, of voor appartementen geen omzettings-, of woningvormingsvergunning hoeft te worden aangevraagd. Het betekent niet dat een nieuw opgeleverde woning, gekocht van een ontwikkelaar, vergunningvrij kan worden verbouwd tot onzelfstandige, of meerdere zelfstandige woonruimten.

De vierde alinea wordt als volgt gewijzigd	
Oude tekst	Nieuwe tekst
De vergunning wordt per 1 juli 2017 aangevraagd door en verstrekt aan de eigenaar van het pand. Bij overdracht van het eigendom komt daarmee van rechtswege de vergunning te vervallen. Indien de nieuwe eigenaar het pand in verkamerde toestand wil blijven verhuren, zal een nieuwe vergunning moeten worden aangevraagd. Voor panden waarop vóór 1 juli 2019 reeds een omzettingsvergunning rust, geldt dat deze betrekking heeft op het pand en bij overdracht van het eigendom van kracht blijft.	De omzettings vergunning wordt per 1 juli 2019 aangevraagd door en verstrekt aan de eigenaar van het pand. Bij overdracht van het eigendom komt daarmee van rechtswege de vergunning te vervallen. Indien de nieuwe eigenaar het pand in verkamerde toestand wil blijven verhuren, zal een nieuwe vergunning moeten worden aangevraagd. Voor panden waarop vóór 1 juli 2019 reeds een omzettingsvergunning rust, geldt dat deze betrekking heeft op het pand en bij overdracht van het eigendom van kracht blijft.
De vijfde alinea wordt als volgt gewijzigd	
Oude tekst	Nieuwe tekst
Een omzettingsvergunning wordt alleen verleend als het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad <i>kleiner</i> is dan het met het omzetten gediende belang, en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden gediend. De huisvestingsverordening wordt voor maximaal vier jaar vastgesteld. Dit houdt in dat als de huizenmarktsituatie verandert, het college en de raad door het wijzigen van deze beleidsregel en/of de verordening kunnen bijsturen.	Een omzettings-, of woningvormingsvergunning wordt alleen verleend als het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad minder zwaarwegend is dan het met het omzetten gediende belang, en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden gediend. De huisvestingsverordening wordt voor maximaal vier jaar vastgesteld. Dit houdt in dat als de huizenmarktsituatie verandert, het college en de raad door het wijzigen van deze beleidsregel en/of de verordening kunnen bijsturen.
Er wordt een alinea onder het kopje "Onderscheid tussen inwoning en kamerverhuur" ingevoerd	
Oude tekst	Nieuwe tekst
-	<p>Onderscheid tussen inwoning en kamerverhuur Bij onzelfstandige bewoning, of omzetting onderscheiden we twee situaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Inwoning</i> Bij inwoning verhuurt een eigenaar-bewoner, of hoofdhuurder een deel van zijn of haar woning aan een ander huishouden. De huurders bewonen dus woonruimte die door de eigenaar/hoofdhuurder van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Het inwonend huishouden woont in dit geval onzelfstandig. Er is sprake van een afhankelijke situatie ten opzichte van de eigenaar-bewoner; • <i>Kamerbewoning/kamerverhuur</i> Bij kamerbewoning delen huurders samen een woonruimte maar vormen ze geen stel of gezin. Kamerbewoners delen de wasgelegenheid (badkamer, douche), de keuken en het toilet met elkaar. Soms wordt ook de woonkamer gedeeld.
Er wordt een alinea onder het kopje "grondslag" toegevoegd	
Oude tekst	Nieuwe tekst
-	<p>Grondslag De artikelen 5:16, derde lid, 5:17, tweede lid, 5:20, tweede lid, 5:23, derde lid, 5:24, tweede lid, 5:27, tweede lid, 5:28, vijfde lid en 5:29, derde lid van de huisvestingsverordening stellen dat het college nadere regels kan opstellen om uitleg en uitvoering aan deze bepalingen te geven.</p>
1. Volkshuisvestelijke toets wordt als volgt gewijzigd	
Oude tekst	Nieuwe tekst

<p>1. Volkshuisvestelijke toets</p> <p><i>In Delft is schaarste aan middeldure en dure huur- en koopwoningen met een WOZ-waarde die hoger is dan € 265.000.- (dit is +/- 80% van de economische waarde, zo'n 30% van de verkamering vindt op dit moment plaats in deze categorie woningen). De omzettingsvergunning wordt niet verleend als er sprake is van onttrekking van deze schaarse woningen aan de Delftse woningvoorraad. Indien de vergunning op basis van de volkshuisvestelijke toets niet wordt verleend hoeven onderstaande vervolgstappen voor de leefbaarheidstoets niet meer te worden uitgevoerd.</i></p> <p>Een uitzondering geldt voor woningen boven winkels, woningen boven horecagelegenheden en voor woningen die worden omgezet voor bewoning door een woongroep 2. In die gevallen kan altijd een omzettingsvergunning worden aangevraagd en wordt deze niet automatisch afgewezen wanneer de WOZ-waarde van de betreffende woning hoger is dan € 265.000,-. De aanvraag wordt in dat geval getoetst op basis van de toetsingsgronden die in deze beleidsregel zijn uitgewerkt.</p>	<p>Artikel 1. Volkshuisvestelijke toets In Delft is schaarste aan alle goedkope en middeldure huurwoningen en aan alle goedkope, middeldure en dure koopwoningen met een gebruiksoppervlakte tot 180m². Bijzonder schaars zijn starterswoningen met één slaapkamer. Hoewel er ook een opgave bestaat voor een toename van het aantal studentenwoningen, is hier specifiek beleid voor ontwikkeld. In het kader van beheer van de woningvoorraad worden (studenten)kamers als minder schaars gezien. Op basis van de doelen in de woonvisie Delft 2016-2023 achten we de schaarste aan gezinswoningen en doorstroomwoningen voor gezinnen het meest problematisch. Bestudering van de situatie wijst ook uit dat in deze categorie woningen de meeste woningen zijn onttrokken door verkoop en vervolgens verhuur in het hoge prijssegment, omzetting en autonome prijsontwikkeling. Waar we in 2017 nog zagen dat het aanbod onder een WOZ waarde van 265 duizend euro voldoende was, is de conclusie nu dat juist uit dat prijssegment veel woningen zijn verdwenen. Met name door de algemene waardeontwikkeling. Mede op basis van de verkoop- en verhuurresultaten van nieuwe grote en dure woningen (WOZ > 450K, oppervlakte > 180m²) in de spoorzone concluderen we dat in dat segment van de markt wel ruimte is. Dit brengt ons er toe om alle wijzigingen in de woningvoorraad in panden met een oppervlakte < 180m² te verbieden. Woonpanden die groter zijn kunnen bouwkundig worden gesplitst in zelfstandige appartementen met een minimale oppervlakte van 40m² en ten minste één aperte slaapkamer. Omzetting naar kamers wordt in algemene zin niet meer toegestaan omdat het aanbod aan studentenkamers minder schaars is dan dat van starterswoningen en daarbij ook via andere wegen wordt aangepakt.</p> <p>Een uitzondering geldt voor woningen boven winkels en woningen boven horecagelegenheden. In die gevallen kan altijd een omzettings-, of woningvormingsvergunning worden aangevraagd en wordt deze niet afgewezen wanneer de oppervlakte van de woning kleiner is dan 180m². De aanvraag wordt in dat geval getoetst op basis van de overige toetsingsgronden die in deze beleidsregel zijn uitgewerkt. De woningen boven winkels en horecagelegenheden in deze prijscategorie zijn vaak minder aantrekkelijk voor genoemde doelgroepen en kunnen daardoor juist geschikt zijn voor verkamering, of woningvorming, mits wordt voldaan aan de gestelde eisen. Daarmee wordt tevens leegstand voorkomen. Aanvragen voor een omzettingsvergunning, of woningvormingsvergunning worden daarom in behandeling genomen zonder daarbij de volkshuisvestelijke toets te doorlopen. De andere toetsen worden wel doorlopen, zoals hierboven omschreven. Daarnaast wil het de gemeente de vorming van woongroepen waar mogelijk faciliteren. Daarom wordt het voor woongroepen mogelijk een ontheffing aan te vragen. Deze wordt behandeld zoals eerder in dit document omschreven.</p>
<p>2. Leefbaarheidstoets wordt als volgt gewijzigd</p>	
<p>Oude tekst</p>	<p>Nieuwe tekst</p>
<p>2. Leefbaarheidstoets</p> <p>Met de leefbaarheidstoets wordt beoordeeld of het verlenen van de vergunning al dan niet een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu heeft.</p>	<p>Artikel 2. Leefbaarheidstoets</p> <p>Met de leefbaarheidstoets wordt beoordeeld of het verlenen van de vergunning al dan niet een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu heeft. De leefbaarheidstoets bestaat uit twee onderdelen: (A) de algeme-</p>



<p>De leefbaarheidstoets bestaat uit twee onderdelen: (A) de <i>fysieke</i> leefbaarheidstoets en (B) de <i>algemene</i> leefbaarheidstoets. De algemene leefbaarheidstoets wordt eerst uitgevoerd, indien deze negatief uitvalt, hoeft geen fysieke leefbaarheidstoets te worden uitgevoerd:</p>	<p>ne leefbaarheidstoets en (B) de fysieke leefbaarheidstoets. De algemene leefbaarheidstoets wordt eerst uitgevoerd, indien deze negatief uitvalt, hoeft geen fysieke leefbaarheidstoets te worden uitgevoerd:</p>
<p>Het tekstblok beschrijvende de algemene leefbaarheidstoets wordt als volgt gewijzigd</p>	
<p>Oude tekst</p>	<p>Nieuwe tekst</p>
<p>a. Algemene leefbaarheidstoets</p> <p>Met dit deel van de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht. Bekeken wordt of de wijk, buurt of straat al onder druk staat dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid al dan niet te veel toeneemt. Hiertoe wordt de volgende vraag beantwoord:</p> <p>Hoe scoort de buurt/<i>wijk/straat</i> op leefbaarheid?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoe is het gesteld met de leefbaarheid in de wijk? Kan verkamering een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid of niet?; • Er wordt op basis van (reguliere) enquêtes en onderzoeken informatie verzameld over de algemene leefbaarheid van de wijk/buurt, waarbij onder andere gegevens over (fiets)overlast en afval/rommel in de straat worden verzameld • Voor een actuele stand van zaken wordt navraag gedaan bij de wijkagent; • Daarnaast wordt navraag gedaan bij welzijnsorganisaties en ambassadeurs van verenigingen, instanties, e.d. voor zover deze als zodanig zijn aangewezen en tevens tijdig beschikbaar zijn. • Er wordt gekeken naar mogelijk bestaande klachten over en rondom de woning (o.a. via het registratiepunt woonoverlast); • Eventuele reacties op het publiceren van de aanvraag worden bij de beeldvorming betrokken; • Ook overige relevante factoren die rondom de woning aanwezig zijn worden bij de beoordeling betrokken. Het gaat dan bijvoorbeeld om factoren die mogelijk al tot overlast leiden zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om (meer) woningen om te zetten. Het tegenovergestelde kan gelden voor woningen boven horecagelegenheden en winkelstraten waar verschillende functies al aanwezig zijn en er tegelijk zo weinig regu- 	<p>a. Algemene leefbaarheidstoets</p> <p>Met dit deel van de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning, of ontheffing is aangevraagd in kaart gebracht. Bekeken wordt of de wijk, buurt of straat al onder druk staat dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning, of ontheffing de druk op de leefbaarheid al dan niet te veel toeneemt. Hiertoe wordt de volgende vraag beantwoord:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Hoe scoort de buurt op leefbaarheid? <ol style="list-style-type: none"> i. Hoe is het gesteld met de leefbaarheid in de wijk? Kan verkamering, of woningvorming een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid of niet?; ii. Er wordt op basis van (reguliere) enquêtes en onderzoeken informatie verzameld over de algemene leefbaarheid van de wijk/buurt, waarbij onder andere gegevens over (fiets)overlast en afval/rommel in de straat worden verzameld iii. Voor een actuele stand van zaken wordt navraag gedaan bij de wijkagent; iv. Daarnaast wordt navraag gedaan bij welzijnsorganisaties en ambassadeurs van verenigingen, instanties, e.d. voor zover deze als zodanig zijn aangewezen en tevens tijdig beschikbaar zijn. v. Er wordt gekeken naar mogelijk bestaande klachten over en rondom de woning (o.a. via het registratiepunt woonoverlast); vi. Eventuele reacties op het publiceren van de aanvraag worden bij de beeldvorming betrokken; vii. Ook overige relevante factoren die rondom de woning aanwezig zijn worden bij de beoordeling betrokken. Het gaat dan bijvoorbeeld om factoren die mogelijk al tot overlast leiden zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om (meer) woningen om te zetten, of toe te voegen. Het tegenovergestelde kan gelden voor woningen boven horecagelegenheden en winkelstraten waar verschillende functies al aanwezig zijn en er tegelijk zo weinig reguliere woningen aanwezig zijn, dat overlast door verkamering juist geen issue is, en mogelijke leegstand juist door verkamering tegengegaan kan worden. II. Is er sprake van clustervorming? <ol style="list-style-type: none"> i. Spreading van woningen waarvoor een vergunning (met name een omzettingsvergunning) is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen bijvoorbeeld delen van straten kan ten koste gaan van de leefbaarheid in die delen van straten. Hier is van belang dat er wordt gekeken naar de aanwezigheid ter plaatse van panden

<p>liere woningen aanwezig zijn, dat overlast door verkamering juist geen issue is, en mogelijke leegstand juist door verkamering tegengegaan kan worden.</p> <p>Bij uitvoering van de algemene leefbaarheidstoets worden de registraties in het registratiepunt woonoverlast betrokken.</p>	<p>waarin omzetting, of woningvorming heeft plaatsgevonden. Hiervoor wordt een zogenoemde stippenkaart opgesteld, waarop alle omgezette en gesplitste woningen rondom het betreffende pand aangegeven zijn. Daarvoor wordt ook onderzoek in de Basisregistratie Personen verricht. In die registratie wordt nagegaan op welke adressen in de omgeving van de woning meer dan 2 volwassen personen wonen met een verschillende achternaam. Als dat het geval is wordt ervan uitgegaan dat sprake is van 'woningdelers'. Ook de aanwezigheid van buitenruimtes, zoals tuinen, balkons en dakterrassen, van aangrenzende woningen, wordt betrokken bij de optelsom.</p> <p>III. Is er voldoende parkeerruimte</p> <p>i. Bij omzetting wordt hierbij met name gelet of voldoende aanwezige ruimte in het pand, of op eigen terrein rondom het pand voor de stalling van fietsen.</p> <p>ii. Bij woningvorming wordt nagegaan of de parkeerdruk in de omgeving de toevoeging van extra huishoudens op basis van de daar geldende parkeernorm, toelaat.</p>
--	---

Het tekstblok beschrijvende de fysieke leefbaarheidstoets wordt als volgt gewijzigd

Oude tekst	Nieuwe tekst
<p>b. Fysieke leefbaarheidstoets</p> <p><i>Na omzetting heeft de woning een gebruiksoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) van minimaal 20 m² per bewoner, waarbij de om te zetten woonruimte moet voldoen aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw voor luchtgeluidsisolatie. De aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt afgewezen indien niet aan deze eisen wordt voldaan. Indien de vergunning op basis van de fysieke leefbaarheidstoets niet wordt verleend hoeven onderstaande vervolgstappen voor de algemene leefbaarheidstoets niet meer te worden uitgevoerd.</i></p>	<p>b. Fysieke leefbaarheidstoets bij omzetting I. Vereisten woonoppervlakte: Na omzetting heeft elke wooneenheid (kamer) een woonoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) van minimaal 20 m² per bewoner. II. Vereisten geluidsisolatie: De om te zetten woonruimte moet voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit nieuw) voor luchtgeluidsisolatie voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruimten.</p> <p>c. Fysieke leefbaarheidstoets bij woningvorming I. Vereisten woonoppervlakte: De nieuw te vormen woonruimten hebben een minimale woonoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) van 40 m² en tenminste één aparte slaapkamer. II. Vereisten geluidsisolatie: De te vormen woonruimte moet voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit nieuw) voor luchtgeluidsisolatie voor woning scheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruimten.</p>

Nieuw toegevoegd wordt "artikel 3 Voorwaarden en voorschriften ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van omzetting en woningvorming"

Oude tekst	Nieuwe tekst
-	<p>Artikel 3. Voorwaarden en voorschriften ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van omzetting en woningvorming</p> <p>In situaties waarin het college van oordeel is dat het in het belang is van de wens om bijzonder woonvormen in Delft te faciliteren, danwel de opgave Langer & Weer Thuis er mee wordt gediend, kan het college een ontheffing verlenen, waarmee zonder vergunning toch over kan worden gegaan in woningvorming of omzetting. Dit uitsluitend op</p>

	<p>de manier en onder de voorwaarden zoals omschreven in de beschikking.</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Om te bepalen of een ontheffing zal worden verleend in het belang van de maatschappelijke opgave <i>Langer & Weer Thuis</i> zal bekeken worden hoe het door de aanvragen omschreven doel zich verhoudt tot de ambities die zijn opgenomen in het convenant <i>Langer en Weer Thuis - Integraal samenwerken aan Langer en Weer Thuis 2019 – 2022 Delft</i>. II. Toepassing van de leefbaarheidstoetsen: Als geoordeeld wordt dat het doel aan de opgave een bijdrage kan leveren zal vervolgens worden bekeken of er niet een ongeoorloofde inbreuk op een geordend woon- een leefmilieu ontstaat. Dat wil zeggen dat de algemene leefbaarheidstoets wordt uitgevoerd. De fysieke leefbaarheidstoets wordt toegepast afhankelijk van de beoogde woonsituatie zoals die uit de aanvraag blijkt. Uitgangspunt is dat de eisen van NEN 5077 gelden, maar het college kan hier onderbouwd van afwijken. III. Voorwaarden met betrekking tot de tijdelijke aard van de ontheffing. Op basis van het in de aanvraag gestelde doel wordt bepaald onder welke voorwaarden de ontheffing wordt verleend en van kracht blijft. Dit kan bijvoorbeeld afhangen van het in stand blijven van een bepaalde woonvereniging, of zolang een zorgbehoevend familielid gehuisvest wordt. Wanneer de voorwaarden niet langer van toepassing zijn, zal een redelijke termijn worden gegeven om de oude situatie te herstellen. De ontheffing is in geen geval overdraagbaar.
De alinea onder "geldende voorwaarden en voorschriften..." wordt als volgt gewijzigd	
Oude tekst	Nieuwe tekst
<p>Geldende voorwaarden en voorschriften na toekenning van de omzettingsvergunning</p> <p>Als de aanvraag tot omzetting voldoet aan de criteria van de volkshuisvestelijke en leefbaarheidstoets, wordt aan het verlenen van de <i>omzettingsvergunning</i> de voorwaarde van goed verhuurderschap verbonden. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na vergunningverlening te bevorderen.</p>	<p>Artikel 4. Geldende voorwaarden en voorschriften na toekenning van de omzettings-, of woningvormingsvergunning, of het verlenen van een ontheffing</p> <p>Als de aanvraag tot omzetting of woningvorming voldoet aan de criteria van de volkshuisvestelijke en leefbaarheidstoets, wordt aan het verlenen van de vergunning de voorwaarde van goed verhuurderschap verbonden. Dit geldt ook voor een verleende ontheffing. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na vergunningverlening te bevorderen.</p>
De alinea onder "intrekking" wordt als volgt gewijzigd	
Oude tekst: geen	Nieuwe tekst
<p><i>Intrekking</i></p> <p><i>Intrekking van de vergunning is mogelijk wanneer men zich niet aan de voorwaarden houdt en er voortdurende en herhalende overlast is. Voortdurende en herhalende overlast moet blijken uit de meldingen die zijn geregistreerd bij het Registratiepunt Woonoverlast.</i></p>	<p>Artikel 5. Intrekking</p> <p>Intrekking van de vergunning, of ontheffing is mogelijk wanneer:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. men zich niet aan de voorwaarden houdt en er voortdurende en herhalende overlast is. Voortdurende en herhalende overlast moet blijken uit de meldingen die zijn geregistreerd bij het Registratiepunt Woonoverlast; II. De vergunning is verleend in een situatie waarbij achteraf aangetoond wordt dat niet aan de voorwaarden werd voldaan en de aanvrager hiervan op de hoogte was, of had moeten zijn; III. De situatie, zoals vergund, wordt gewijzigd. <p>Indien de vergunning wordt ingetrokken op basis van onjuiste verstrekte informatie, kan intrekking ook tot gevolg</p>



	hebben dat de voormalig vergunninghouder in een last onder dwangsom wordt opgedragen de oude situatie in het betreffende gebouw te herstellen.
Het tekstblok onder "uitzonderingen" wordt als volgt gewijzigd	
Oude tekst:	Nieuwe tekst:
<p><i>Uitzonderingen</i></p> <p>In de verordening worden de volgende situaties uitgesloten van de noodzaak tot het aanvragen van een omzettingsvergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utiliteitsgebouwen; - nieuwbouw; - gereguleerde studentenhuisvestingspanden in beheer bij toegelaten instellingen; - woonsituaties waarbij een eigenaar bewoner maximaal 2 personen laat inwonen, waarbij de eigenaar bewoner ten minste 50% van de woning exclusief in gebruik heeft. <p>Een bijzondere situatie betreft woningen boven winkels, woningen boven horecagelegenheden en woningen die worden omgezet voor bewoning door een woongroep 2.</p> <p><i>De schaarse woningen uit de woonvisie betreffen vooral doelgroepen op zoek naar eengezinswoningen dan wel appartementen in de categorie met een WOZ waarde groter dan €265.000,-.</i></p> <p><i>De woningen boven winkels en horecagelegenheden in deze prijscategorie zijn vaak minder aantrekkelijk voor genoemde doelgroepen en kunnen daardoor juist geschikt zijn voor verkamering, mits wordt voldaan aan de gestelde eisen. Daarmee wordt tevens leegstand voorkomen. Daarnaast wil het de gemeente de vorming van woongroepen waar mogelijk faciliteren. Wanneer een grotere woongroep een pand wil aankopen zal dit mogelijk een pand moeten zijn met een WOZ-waarde die hoger is dan € 265.000,-. Voor deze situaties kan wel een omzettingsvergunning aangevraagd worden, en deze situaties zullen per geval worden beoordeeld.</i></p>	<p>Artikel 6. Uitzonderingen</p> <p>In de verordening worden de volgende situaties uitgesloten van de noodzaak tot het aanvragen van een omzettingsvergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 een bewoner die tevens 100% eigenaar is, of huurder 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 oppervlakte heeft van 180m². <p>Daarbij worden in de verordening de volgende situaties uitgesloten van de noodzaak tot het aanvragen van een woningvormingsvergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utiliteitsgebouwen; - nieuwbouw;
Het tekstblok onder "Beperking van de omzettingsvergunning voor reeds verkamerde panden" wordt als volgt gewijzigd	
Oude tekst	Nieuwe tekst
<p>Beperking van de omzettingsvergunning voor reeds verkamerde panden</p> <p><i>Voor reeds verkamerde panden kan juridisch gezien niet met terugwerkende kracht een omzettingsvergunning worden verleend. Deze behouden hun oude rechten en mogen dus verkamerd blijven zonder vergunningsplicht. Wel is het zo dat een groot deel van de voorschriften die we in</i></p>	<p>Artikel 7. Beperking van de omzettingsvergunning en woningvormingsvergunning voor bestaande situaties</p> <p>Voor panden die zijn omgezet, of waar woningvorming heeft plaatsgevonden voor de invoering van de omzettings-, respectievelijk woningvormingsvergunning kan juridisch gezien niet met terugwerkende kracht een vergunning worden verleend. Deze behouden hun oude rechten en mogen dus de bestaande situatie in stand laten, zonder dat hiervoor een vergunning nodig is. Dit geldt zolang de situatie in stand gehouden wordt. Het zogenoemde verwor-</p>



<p>de omzettingsvergunning ook voortvloeiën uit andere wettelijke bepalingen, en deze bepalingen ook gelden voor reeds verkarte panden. Dat een woonruimte in goede staat moet verkeren, dat de verhuurder/eigenaar moet zorgen dat gebreken worden hersteld en de veiligheid van de woning in orde is, vloeit reeds voort uit het Burgerlijk Wetboek en het Bouwbesluit. Het Burgerlijk Wetboek regelt de relatie tussen huurder en verhuurder en in beginsel staat de overheid daar buiten. Het college zal daarnaast ook de APV inzetten om mogelijke overlast aan te pakken.</p>	<p>ven recht vervalt wanneer de situatie wordt gewijzigd, bijvoorbeeld doordat er woonruimten worden toegevoegd. In die situatie moet voor de nieuwe situatie een omzettings-, of woningvormingsvergunning danwel een onthefing worden aangevraagd. Die aanvraag wordt getoetst op de geplande wijziging in de situatie. Wanneer bijvoorbeeld een eigenaar een pand dat voor de invoering van de omzettingsvergunning is omgezet in 4 onzelfstandige eenheden zou willen uitbreiden naar 5 onzelfstandige eenheden. In die situatie geldt het verworven recht uitsluitend voor de 4 eenheden en moet een omzettingsvergunning worden aangevraagd. Bij de leefbaarheidstoets wordt vervolgens gekeken naar de impact op de leefbaarheid van een extra onzelfstandige eenheid.</p>
<p>In de Nieuwe huisvestingsverordening Delft 2015 gold een uitzondering voor woongroepen 2 en hospita's 3. In deze gevallen was geen vergunning vereist. De overgangsregeling van de Huisvestingsverordening Delft 2019 schrijft voor dat indien aangetoond kan worden dat van een van deze situaties reeds vóór 1 juli 2019 aan de orde was er geen vergunning vereist is, ook niet na 1 juli 2019.</p>	<p>Voor situaties met verworven recht geldt wel dat een groot deel van de voorschriften die we in de vergunning opnemen voortvloeiën uit andere wettelijke bepalingen, en deze bepalingen ook gelden voor situaties die zonder vergunning tot stand zijn gebracht. Dat een woonruimte in goede staat moet verkeren, dat de verhuurder/eigenaar moet zorgen dat gebreken worden hersteld en de veiligheid van de woning in orde is, vloeit reeds voort uit het Burgerlijk Wetboek en het Bouwbesluit. Het Burgerlijk Wetboek regelt de relatie tussen huurder en verhuurder en in beginsel staat de overheid daar buiten. Het college zal daarnaast ook de APV inzetten om mogelijke overlast aan te pakken.</p>
<p>"Artikel 8. overgangsbepaling" wordt toegevoegd</p>	
<p>Oude tekst</p>	<p>Nieuwe tekst</p>
<p>-</p>	<p>Artikel 8 . Overgangsbepaling</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vergunningen en besluiten verleend of genomen op grond van de Huisvestingsverordening Delft zoals deze gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige beleidsregel, gelden als vergunningen en besluiten, als bedoeld in deze beleidsregel. 2. De beleidsregel omzetting zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen 2019, in de versie zoals vastgesteld op 9 juli 2019 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. 3. De toegevoegde en verscherpte bepalingen in hoofdstuk 5 van de Verordening zijn uitsluitend van toepassing op situaties waarvoor de relevante aanvragen na vaststelling en publicatie van de wijzigingen in die verordening door de gemeente zijn ontvangen. Dat wil zeggen dat wanneer omgevingsvergunning is aangevraagd voor een situatie waarvoor op het moment van die aanvraag geen vergunning vereist was op basis van de op dat moment van kracht zijnde Huisvestingsverordening, voor deze situatie ook na inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening Delft 2019, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 17 juni 2021, geen vergunning op basis van die verordening is vereist.
<p>Het tekstblok onder de kop "slot" wordt als volgt gewijzigd</p>	
<p>Oude tekst</p>	<p>Nieuwe tekst</p>
<p>Slot</p>	<p>Slot Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel omzetting en woningvorming Delft 2019</p>

<p><i>Met ingang van 1 juli 2019 wordt de Beleidsregel Omzetting zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen ingetrokken.</i></p> <p>Deze nieuwe beleidsregel wordt aangehaald als: <i>Beleidsregel Omzetting zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen 2019.</i></p> <p><i>Beleidsregel zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen 2019 treedt in werking, met terugwerkende kracht, met ingang van 1 juli 2019.</i></p>	<p>Aldus gewijzigd vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Delft op .. juni 2021</p>
---	--