

**De belangenverenigingen Binnenstad Noord, De Oude en De Nieuwe Delf, Zuidpoort, TU Noord, Voorhof II West en Olofsbuurt-Westerkwartier**

p/a Rietveld 15

2611 LG Delft

tel.: 015-2146848

e-mail: [bestuur@binnenstadnoord.nl](mailto:bestuur@binnenstadnoord.nl)

Aan: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft  
I.a.a.: De gemeenteraad van Delft

Delft, 17 februari 2021

Kenmerk: BBN2021-4

Onderwerp: Zienswijze gewijzigde huisvestingsverordening voor woningvorming

Referte: Brief College Start inspraak gewijzigde huisvestingsverordening d.d. 5 februari 2021

Geacht college,

We zijn blij dat het in uw brief van 24 juni 2020 aangekondigde voorstel tot wijziging van de huisvestingsverordening er nu ligt, zie referte. 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.

### **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.

### **Beleidsregels / toelichting op de verordening**

Voor de nog op te stellen uitvoeringsregels door het college vinden we de volgende punten belangrijk:

- in de fysieke leefbaarheidstoets de beschikbaarheid van voldoende inpandige stallingruimte voor fietsen mee te nemen;
- 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;
- in de algemene leefbaarheidstoets, net als bij de omzettingsvergunning, de aanwezigheid van verkamerde panden, panden in tijdelijke verhuur en andere opgedeelde panden mee te wegen;
- 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;

- we hebben moeite met de argumentatie dat maximaal 25% van de woningen met een woonoppervlakte boven de 180m<sup>2</sup> wel opgedeeld zou kunnen worden zoals verwoord in de toelichting op de verordening en de begeleidende brief:
  - *“zien we dat bij nieuwbouw in deze categorie qua omvang en prijs de voorverkoop vaak stukt 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”*. 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 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 verdient.
  - *“...zijn woningen [van] een dergelijk[e] omvang zo groot dat deze ruimte niet nodig is om een gezin in onder te brengen.”* 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.
  - *“hebben we geconstateerd dat deze woningcategorie in Delft voldoende groot is om als ventiel te functioneren”*. Hier missen we opnieuw waar die constatering op gebaseerd is; de Woonvisie schetst een ander beeld voor deze categorie.

Op basis van de Woonvisie zien wij voor nu geen ruimte om voor maar liefst 25% van de verkopen van woningen met een woonoppervlakte boven de 180m<sup>2</sup> 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.

### **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 hopen op een spoedige inwerkingtreding van de verordening.

Met vriendelijke groeten, namens de belangenverenigingen

Binnenstad Noord  
De Oude en De Nieuwe Delf,  
Zuidpoort  
TU Noord  
Voorhof II West  
Olofsbuurt-Westerkwartier

J.T. Gravesteijn, voorzitter  
R.M. Stikkelman, voorzitter ad interim  
F. le Conge Kleyn, secretaris  
E. van Hunnik, voorzitter  
J.J. van der Veen, voorzitter  
M. Venema, voorzitter