

Studentenhuisvesting uit balans

is

wijken delen met steeds meer passanten

TOELICHTING:

Passanten zijn bewoners -veelal studenten, expats en toeristen- die:

- slechts tijdelijk in onze wijken zullen wonen
- vaak andere leefstijl hebben dan reguliere bewoners
- de laatste jaren in aantal snel toenemen in bestaande woonwijken
- daarbij geholpen worden door beleggers/investeerders die toevlucht zoeken in *buy-to-let*

STELLING:

TU en studenten horen bij Delft, maar de recente groei van TU en HBO's heeft een negatief effect op het aanbod van betaalbare woningen, zowel voor reguliere bewoners als voor studenten.

We moeten en meer woningen bouwen, maar tegelijk de bestaande voorraad beter reguleren.

Want....

Bouwen duurt te lang en de bestaande woningvoorraad heeft steeds grotere aantrekkingskracht op investeerders/beleggers die hoofdprijs vragen bij verhuur.

Delft 3^e in *Residential Ranking 2020 van JLL*

Waarom: minder regulering van de huurmarkt

Omzettingsvergunning

Voorwaarden

- De WOZ-waarde mag niet hoger zijn dan € 265.000
- De gebruiksoppervlakte van de woning is minimaal 20 m2 per bewoner.
- De woonruimte voldoet aan de normen voor luchteluïdsisolatie voor woningscheidende constructies gebruiksrùimten (zie [eisen Bouwbesluit](#)). Stuur bij uw aanvraag een rapport over de geluidsmetingen mee (NEN 5077). Daarnaast doet u er goed aan om geluidsonderzoek te doen naar de contactisolatie.

De gemeente voert ook een leefbaarheidstoets uit. Hierbij bekijkt de gemeente of het verlenen van de vergunning overlast geeft of dat er in de straat of buurt al overlast is door het verkameren van woningen.

verwachting: 100 omzettingsvergunningen / jaar
praktijk: 4x verleend:

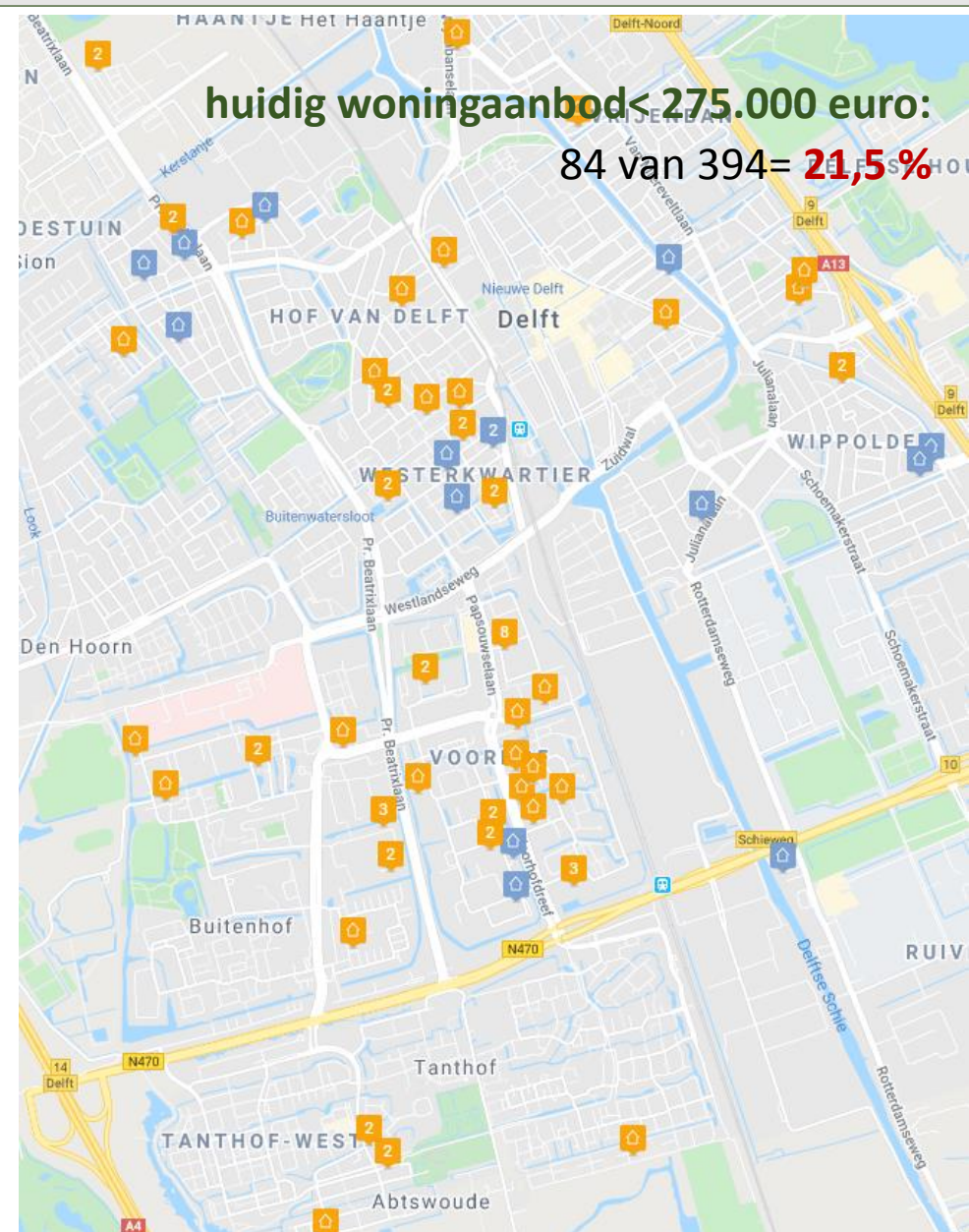
Sinds november 2018:

4x verleend

Albert Verwey laan 9 en 1
Afrikalaan 30
Zzoekovlaan 91

en 5x afgewezen

Foulkeslaan 47
Pr Mauritsstraat 88
R Holstlaan 1128
Herman Gorterhof 162
P Heinstraat 70



Trending: woningsplitsing/ woningvorming

sinds november 2017:

Verleend 23X

Mde Ruijterweg 3

Van Speijkstraat 2B
H de Grootstraat 117
H de Grootstraat 75 (8 zelfst won)
Van Spiegelstraat 32
Zomerdijkhof 16
Pootstraat 48
Peperstraat 7 en 9
Oranjeplantage 33
Brahmslaan 83
Pootstraat 147
Crommelinlaan 57+59
Westplantsoen 86 en 90
Schimmelpenninckstraat 1B
Delfgauwseweg 73
Oude Delft 53
Warmoezierstraat 34
Molenstraat 32
C. Fockstraat 138
Delfgauwseweg 323

Aangevraagd 12x

Ternatestraat 53
Molenstraat 34
Markt 13
A Pauwstraat 30
Oude Delft 158
Pr Mauritsstr 76
Binnenwatersloot 186
Spiegelstraat 32
Coendersstraat 11
Dirk Langestraat 98
Spoorsingel 11

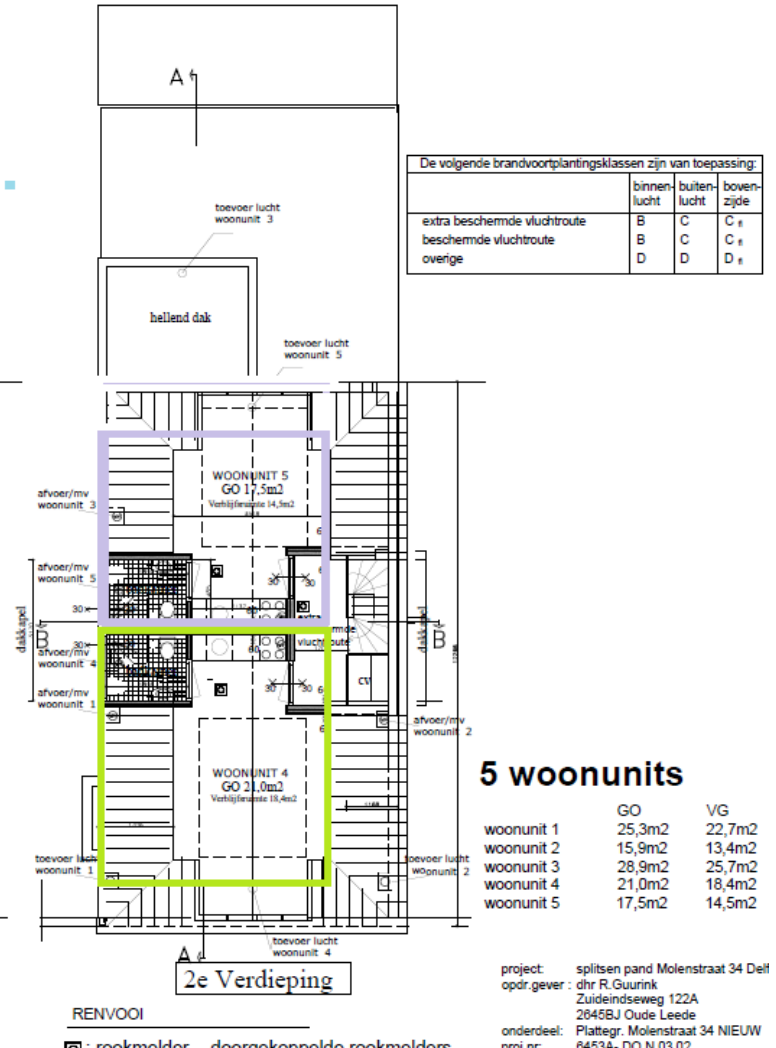
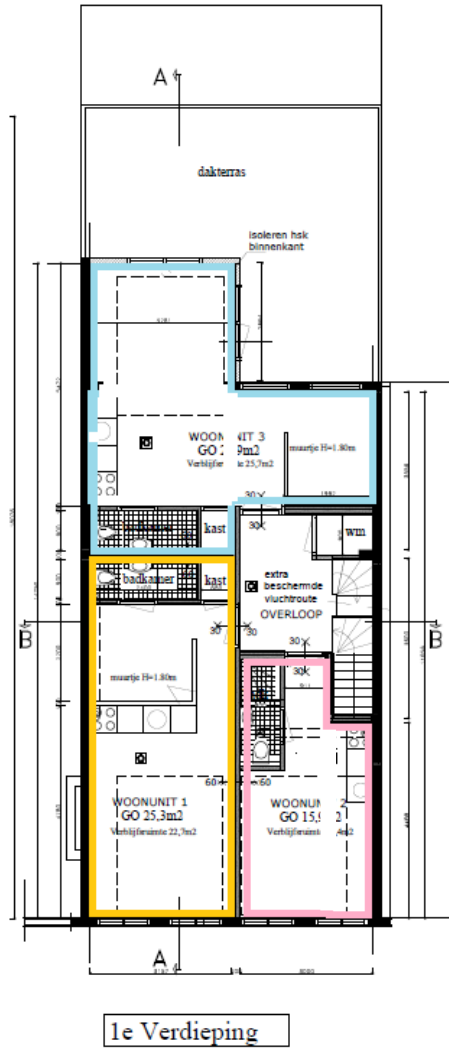
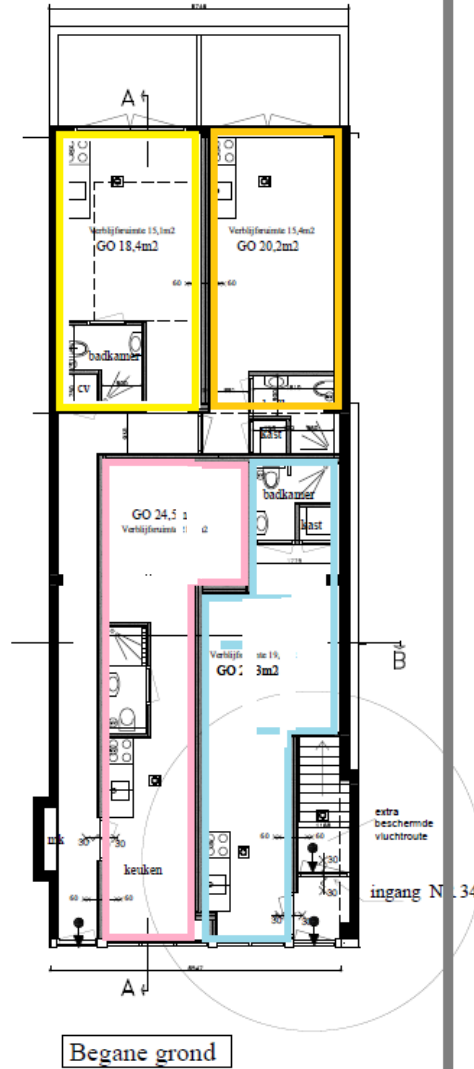
Topje van de ijsberg?

- Veel investeerders/pandjesbazen vragen geen vergunning aan.
- Handhaving is afhankelijk van alerte omwonenden

Voorbeeld 1

Woningsplitsing
of verkapte verkamering?

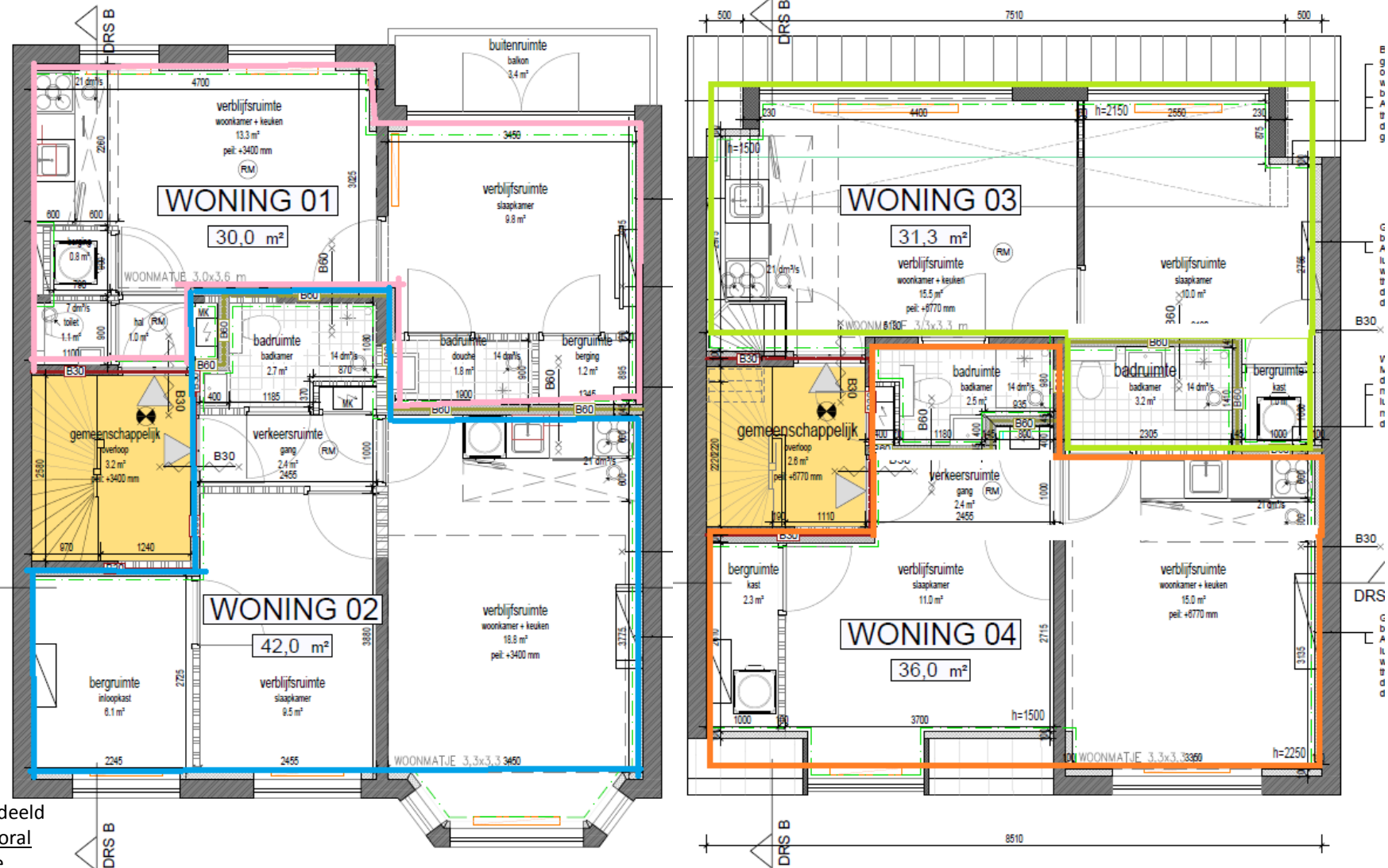
- Molenstraat 32 is vergund
- Molenstraat 34 aangevraagd
- Studio's zijn soms kleiner dan minimale maat Verkamering (20m²)
- Als kamers, maar onbetaalbaar voor studenten



Voorbeeld 2

Woningsplitsing: terug naar de rug-aan-rug-woning?

- Micro-appartementen onbetaalbaar voor studenten = trend
vb: 1300 euro maandhuur voor 40m²
- Onvoldoende kwaliteit voor langdurige bewoning



Onlangs vergund: woningvorming Michiel de Ruijterweg 3

Een rug-aan-rug-woning is een woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning. Rug-aan-rug-woningen werden vooral in de 19e eeuw gebouwd voor de arbeidersklasse: door de geringe grondoppervlakte, de vele gemeenschappelijke muren (...)
<http://www.joostdevree.nl/shtmls/rug-aan-rug-woning.shtml>

Woningvoorraad verandert sinds 2015

- **Verkamering:** weinig vergunningen – gedogen van **illegale groei** kamergewijze verhuur?
(bv. galerijflats Voorhof/Buitenhof en/of via hospitairegeling?)
- **Splitsing woningen in (micro-)appartementen:**
hoge huren, korte woonduur,
onduidelijke grens short stay / vakantieverhuur en reguliere verhuur
- **Hoge huurprijzen + toename tijdelijke huurcontracten**
- **Dalend aanbod betaalbare gezinswoningen** door verkamering en appartementsplitsing...
- **en door stijgende koopprijzen:** + 47 % sinds 2015 in Delft (o.a. door concurrentie met buy-to-let)

**Samenvattend: woningaanbod voorraad (huur + koop) wordt
duurder + kleiner + tijdelijker**

**= geschikt voor: expats, kenniswerkers en toeristen
& niet voor : bewoners, studenten of gezinnen**

Nieuwe problemen ontstaan

- **Toename passanten en afname sociale cohesie** in wijken
- **Toename overlast** in veel buurten door
botsende leefstijlen; veel verhuizingen; overbelasting publieke ruimte
- **Gezinnen vertrekken** door tekort aan geschikte betaalbare woningen
- **Tekort kamers voor studenten:** (legale) verkamering stagneert en micro-appartementen zijn te duur

***Tekort* aan betaalbare woningen neemt toe, zowel voor studenten als reguliere bewoners**

Wat kunnen we doen?

1 - **Adaptief en circulair bouwen, bouwen, bouwen**

(zoals bv Eindhoven 2019: 1.000 tijdelijke woningen, al 300 gerealiseerd)



De modulaire woonunits worden in de fabriek nagenoeg woonklaar opgebouwd, per dieplader aangevoerd en op hun plek gehesen.

Die bouwwijze maakt ze niet alleen zeer geschikt voor permanent gebruik, maar even goed voor later hergebruik. Verplaatsen is namelijk zeer goed mogelijk door het modulaire bouwsysteem van Jan Snel, dat daarmee een toekomstbestendige bijdrage levert aan de circulaire economie. In overleg met de Gemeente Eindhoven gaat het Woonbedrijf in de komende 15 jaar een definitieve locatie voor de woonunits bepalen.

Wat kunnen we doen?

1. Adaptief en circulair bouwen, bouwen, bouwen

(zoals bv Eindhoven 2019: 1.000 tijdelijke woningen, al 300 gerealiseerd)

2. Houd woningvoorraad betaalbaar: maatregelen tegen woningspeculatie

zoals in bv Groningen, Leiden, Maastricht, Amsterdam, Rotterdam

Ook minister erkent nu dat woningdelen een prijsopdrijvend effect heeft en gezinnen uit steden verdrijft

(24-02-2020: Beantwoording kamervragen over gevolgen Amsterdamse Huisvestingsverordening)

→ **Meer regulering van verhuurmarkt** ←

Voorstellen bewonersorganisaties:

1. **Doorgaan met verkameringsbeleid** (omzettingsvergunning)
toevoeging: ook introduceren voor nieuwbouw
2. **Reguleren van woningvorming (=woningssplitsing):**
 - Eerst vergunnen dan pas verbouwen + sancties
 - Leefbaarheidstoets zoals bij omzettingsvergunning
 - Geen splitsing voor woningen kleiner dan 50 m²
3. **Registratie verkamerde panden inclusief hospitaverhuur**
4. **Aanpak overlast (reeds) verkamerde panden via APV: regels voor goed verhuurderschap** voor alle verhuurders (vb. Groningse verhuurdersvergunning sinds 1.1.19)
5. **Reguleren van vakantieverhuur via vergunning (RvS:=verplicht) & met Leefbaarheidstoets:**
ivm glijdende schaal: tijdelijke verhuur ↔ short-stay-contracten ↔ vakantieverhuur