

# Juist Nu. Wonen in Delft

Doordat de huizenprijzen de afgelopen jaren enorm gestegen zijn, kunnen veel jongeren, studenten, starters, gezinnen -ook met een modaal of iets bovenmodaal inkomen- en ouderen vrijwel geen woning in Delft vinden op dit moment.

Deze nijpende situatie is niet van vandaag op morgen te veranderen en hierbij is ook hulp van het Rijk en de provincie Zuid-Holland nodig. Maar waar mogelijk moeten we eraan werken dat eerlijk en betaalbaar wonen toegankelijk wordt voor meer mensen, in een groene en klimaatadaptieve omgeving. Uitgangspunt voor gemeentelijk woningbeleid moet zijn dat mensen in Delft goed moeten kunnen wonen tegen een bereikbare prijs.

## **Postitie van starters en startende gezinnen**

Delft moet een thuis zijn en blijven voor jongeren, starters en gezinnen uit de middeninkomensgroep zoals onderwijzers, politieagenten en zorgmedewerkers. Juist starters en (jonge) gezinnen vertrekken massaal naar omliggende gemeenten, zo constateert de verkenning 'Een stad met verschillen'. Dat is voor de ontwikkeling voor onze stad een zorgelijke ontwikkeling, vooral omdat juist deze groepen veel bijdragen aan de leefbaarheid en economische slagkracht van de gemeente. Het is belangrijk dat jongeren, starters en gezinnen kunnen wonen in een woning bedoeld voor de levensfase waarin ze zitten. Meer sturing vanuit de gemeente op de woningbouw, onder andere op de realisatie van verschillende soorten woningen, is daarom nodig. In Delft wordt momenteel 1 op de 7 woningen opgekocht door een belegger. Dat is fors meer dan landelijk. Waar mogelijk moet het opkopen van vrijgekomen woningen door (buitenlandse) beleggers worden verminderd. Het instellen van een zelfbewoningsplicht sluit het CDA daarom niet uit, net als andere maatregelen zoals die wellicht ook in de gemeente Den Haag zullen worden ingevoerd. Daarnaast wil het CDA onderzoeken of bezitters van vier woningen of meer extra belast kunnen worden.

## **Woningdifferentiatie**

Om de problemen op de woningmarkt aan te kunnen pakken, is het vergroten van de woningvoorraad noodzakelijk. Door het bouwen van kwalitatief hoogwaardige woningen voor de juiste doelgroepen en het maken van concrete afspraken in de regio willen we stimuleren dat mensen die in een andere levensfase komen maar wel in Delft of in de regio willen blijven wonen gaan verhuizen. Zo komen er weer woningen

vrij voor starters en gezinnen. Zo kan het bouwen van ouderenhuisvesting eraan bijdragen dat gezinswoningen vrijkomen, zeker als deze woningen zijn voorzien van de nieuwste technische innovaties waarmee ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Ouderen zouden deze woningen eventueel met behulp van een financiële verhuishulp kunnen betrekken. Bij nieuwbouw voor starters en gezinnen moet het accent op betaalbare middenkoop en -huur liggen. Om dat te bevorderen wil het CDA kijken of het door de gemeente Rijswijk genomen initiatief tot het oprichten van en deelnemen aan het woonfonds Rijswijk ook toe te passen is in Delft. Dit woonfonds heeft tot doel om meer betaalbare woningen voor middeninkomens en doorstroming (uit de sociale sector) te realiseren.

### **Hoogbouw**

Bij het tekort aan woningen en aan braakliggende grond, zal het onvermijdelijk zijn dat bij nieuwbouwprojecten soms de hoogte ingegaan moet worden. Maar ook hierbij moet de Delftse maat bewaakt worden. Een skyline als in Rotterdam of Den Haag past echter niet bij Delft. Daarom bekijkt het CDA per situatie tot welke hoogte hoogbouw wenselijk is.

### **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap**

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) wil het CDA sterk stimuleren. Bij CPO geven groepen mensen samen opdracht tot de bouw van huizen en bekostigen dit gezamenlijk. Dit is financieel voordelig voor de mensen, omdat de prijs van zulke huizen vaak lager is dan de marktprijs. Maar ook de samenleving profiteert, want de toekomstige bewoners kennen elkaar al en vormen een sociale gemeenschap wat de leefbaarheid ten goede komt. De gemeente zorgt voor snelle, overzichtelijke procedures en leges zijn kostendekkend. Verder is het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe huur- of koop- woonconcepten, zoals het “friends-samenwoon-concept”, “wonen-werken-concepten” of “kangoeroewoningen”. Kangoeroewoningen bevorderen sociaal contact tussen jongeren en ouderen binnen een familie en de familieleden kunnen voor elkaar zorgen en daarmee elkaar en de samenleving ontlasten.

### **Sociale huur en sociale koop**

Wanneer sociale huurwoningen vrijkomen ziet het CDA graag dat deze in eerste instantie worden toegewezen aan inwoners van Delft of aan mensen die in Delft werkzaam zijn. Daarnaast willen wij dat huidige bewoners hun sociale huurwoning kunnen kopen als ze dat zouden willen. Het bezitten van een eigen woning vergroot de verantwoordelijkheid,

betrokkenheid en investeringsbereidheid van mensen. Daarmee vergroten zij ook de duurzaamheid en leefbaarheid in de buurt waar ze wonen. De opbrengst van verkoop van de woning kan bijdragen aan financieringsmogelijkheden van nieuwe betaalbare woningen voor andere huurders. We willen nagaan of voorwaarden (vergelijkbaar met de voormalige premie-A-woningen) uitgewerkt kunnen worden.

### **Herbestemming**

Wanneer kantoorruimte leeg komt te staan, neemt de gemeente een actieve rol om te voorkomen dat er leegstand ontstaat, bijvoorbeeld door het ombouwen van kantoorruimte naar woningen mogelijk te maken.

Bij grote ontwikkelgebieden zoals de Schieoevers zet het CDA in op evenwicht tussen wonen, water, groenvoorziening, mobiliteit én het behoud van bedrijvigheid, bijvoorbeeld voor inspirerende maakindustrie, in het gebied. We willen prettig wonen en leven bevorderen en voorkomen dat het gebied te veel versteent.

### **Studentenhuisvesting in goede banen**

De woningmarkt raakt ook de huisvesting voor studenten. Dit komt niet alleen door het tekort aan woningen, maar vooral ook door de enorme jaarlijkse groei van de TU Delft. Het aantal studenten aan de TU Delft is de laatste jaren sneller gestegen dan het totaal aantal inwoners van. Uit de Landelijke monitor studentenhuisvesting blijkt dat het tekort aan studentenwoningen in Delft, met de huidige plannen van de TU Delft, zal oplopen tot 3.600 studentenwoningen in 2028. Over de aanhoudende groei van de TU Delft moeten bestuurlijke afspraken gemaakt worden en sturingsinstrumenten worden ingezet. Dit kan worden vastgelegd in het eerder gesloten convenant tussen de gemeente en de TU Delft. Vanzelfsprekend hebben gemeente én TU Delft hierin allebei een verantwoordelijkheid. Het lopende onderzoek van de Delftse Rekenkamer over het convenant kan leiden tot aanbevelingen om het convenant verder te actualiseren.

Studentenwoningen moeten vooral op de TU-campus worden bijgebouwd. Meer woningen op de campus zal er automatisch voor zorgen dat er ook meer horeca en winkels komen, waarmee dit gebied verder verlevendigt. Zo ontstaat een campusgebied waar het door de combinatie van wonen, studeren, winkels en groen, prettig verblijven is. Daarnaast moet Delft zich hardmaken voor de bouw van studentenwoningen in omliggende gemeenten. Uiteraard zijn goede en veilige fiets- en openbaar vervoerverbindingen tussen die locaties en de campus dan cruciaal. Delft

moet zich in de Metropoolregio hier dan ook hard voor inzetten. Bij voorkeur zijn de nieuw te bouwen studentenwoningen geschikt voor drie tot vijf personen in plaats van de zelfstandige wooneenheden voor steeds één student die nu vooral gebouwd worden. Door in een kleine gemeenschap voorzieningen te delen, zijn studenten minder alleen op zichzelf aangewezen en daardoor minder kwetsbaar voor eenzaamheid. Het CDA wil creatieve initiatieven waarbij bijvoorbeeld studenten, senioren en/of statushouders een complex delen ondersteunen. Dit bevordert sociaal contact tussen jongeren en ouderen of mensen van buiten Nederland.

Ook de huisvesting van buitenlandse studenten is een probleem in Delft. Om dit in goede banen te leiden, zou het CDA graag zien dat de Delftse hbo- en wo-onderwijsinstellingen nieuwe afspraken maken met het Rijk over de toelating van niet EU-studenten. Dit kan via de Universiteiten van Nederland en de Vereniging Hogescholen. Ook de gemeente en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) kunnen hierin participeren. Verder worden toekomstige internationale studenten door de hoger onderwijsinstellingen in Delft en gemeente actief gewezen op de moeilijke woonsituatie in de stad. Dit enkel vermelden op bijvoorbeeld de TU-website is onvoldoende.

### **Verkameren**

Het CDA was de eerste politieke partij in Delft die voorstelde om het verkameren van gezinswoningen te begrenzen. Dankzij het CDA is er een omzettingsvergunning geïntroduceerd. Dit is een vergunning om een bestaande woning te mogen verkameren die ertoe moet leiden dat minder gezinswoningen verkamerd worden en dus beschikbaar blijven voor gezinnen. Hierdoor kunnen problemen op de woningmarkt voor gezinnen verminderd worden. Het CDA steunt daarom het via de huisvestingsverordening actief remmen of zelfs stoppen van verkamering of het splitsen van gezinswoningen. Wel moet verkameren mogelijk blijven voor mensen die in het kader van “langer en weer thuis” gemeenschappelijk willen gaan wonen. In buurten waar door massale verkamering veel overlast wordt ervaren, zoals recent in de Wippolder, worden de problemen actief aangepakt door gemeente en onderwijsinstellingen samen met wijkbewoners.