

## Impressie bijeenkomst verkamering belangenvereniging de Oude en Nieuwe Delft op 18 november 2019.



In aanwezigheid van circa 30 leden zijn ervaringen gedeeld over de toename van verkamering in de binnenstad van Delft en de overlast die daar op sommige plekken door ontstaat. Uiteraard zorgt lang niet ieder studentenhuys voor overlast, maar helaas zijn er ook gevallen waarbij het de spuigaten uitloopt.

De toename van het aantal (buitenlandse) studenten legt een grote druk op de beschikbaarheid van voldoende woonruimte voor deze doelgroep. Tevens zijn, vanwege de lage rente, de afgelopen jaren veel grotere panden opgekocht en omgezet in studentenhuizen. Hierdoor is de overlast sterk toegenomen en de balans qua leefbaarheid in de binnenstad verstoord geraakt. Ook verworpen grotere studentenhuizen steeds vaker tot een soort sub sociëteit met alle (geluids-) overlast van dien.

Naast verkamering en overlast van studentenhuizen zien we de afgelopen twee jaar een ontwikkeling van aanvragen voor splitsingsvergunning. Hierbij wordt een grotere woning gesplitst in meerdere kleine appartementen. Dat kan een manier zijn om de verkameringsregeling te ontduiken.

Doel van de bijeenkomst is het delen van kennis in het geval van overlast en bij het ontduiken van de verkameringsregeling.

### **Wanneer kun je een beroep doen op de verkameringsregeling?**

De 'Regeling verkamering' is op 6 november 2017 in werking getreden en ziet alleen toe op situaties waarbij een woning is verkocht ná deze datum. Grens ligt op een WOZ-waarde van € 265.000. Boven deze grens mag een woning niet meer worden verkamerd. Uitzondering is gemaakt voor woningen boven winkels. Daarvoor geldt een zgn. leefbaarheidstoets. Dat geldt ook voor woningen met een WOZ-waarde onder de € 265.000. Voor meer informatie : <https://www.delft.nl/wonen/wonen-delft/huren-en-kopen/omzettingsvergunning-kamerverhuur>

### **Wat is het verschil tussen verkamering en micro-appartementen?**

Verkamering betreft het omzetten van een zelfstandige woning in diverse *onzelfstandige* woningen. Dat betekent dat keuken en badkamers worden gedeeld door meerdere bewoners.

Bij micro-appartementen wordt een grotere zelfstandige woning omgebouwd naar meerdere *zelfstandige* woningen. Iedere woning beschikt over eigen keuken en badkamer. Deze appartementen zijn vaak zeer klein, bijvoorbeeld 18-20m<sup>2</sup> en hebben dus feitelijk de omvang van een studentenkamer.

De belangenvereniging de Oude en Nieuwe Delft voert regulier, samen met de andere belangenverenigingen in Delft overleg met de gemeente over deze onderwerpen.

### **Vraag of melding over overlast en/of illegale verkamering?**

Mail de gemeente op: [verkamering@delft.nl](mailto:verkamering@delft.nl) De gemeente bemiddelt ook in geval van overlast van studentenhuizen.

### **Hoe weet je of bijvoorbeeld een splitsingsvergunning is aangevraagd?**

Meld je aan via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) Je kunt je hier aanmelden om wekelijks geïnformeerd te worden over aanvragen en verleende vergunning in je directe woonomgeving.

#### *Casus 1: Vóór inwerkingtreding van de regeling verkamering : Gasthuissteeg*

*Betreft situatie van vóór inwerkingtreding van de regeling verkamering. Na verkoop van de woning is contact opgenomen met de gemeente i.v.m. verbouwingsplannen. Al gauw bleek dat de verbouwing (uitbouw + terras) was gestart zonder vergunning.*

*Vervolgens is direct een 'verzoek tot handhaving' ingediend bij de gemeente. Daarna is door de eigenaar alsnog een vergunning aangevraagd en verleend o.b.v. kruimelregeling voor het afwijken van het bestemmingsplan. Effect was dat er beperkingen zijn opgelegd: minder studenten en de vergunning is alleen verleend voor overkapping, niet voor een terras.*

### **Aan wie richt je een 'verzoek tot handhaving'?**

Deze kan worden gericht aan de gemeente Delft, College van Burgemeester en Wethouders, postbus postbus adres College B&W, postbus 78, 2600 ME Delft, met afschrift aan verkamering @ delft.nl.

Interessante website: <http://www.handhavingsverzoek.nl/>

#### *Casus 2 Ontduiken regeling verkamering: Noordeinde*

*Woning is recent gekocht door ouders in het buitenland voor studerende zoon en veroorzaakt geluidsoverlast. De zogenaamde hospitairegeling vereist dat deze student zelf eigenaar moet zijn van pand. Dan mag hij/zij vervolgens aan maximaal twee personen maximaal twee kamers verhuren. Gezien het feit dat het pand recent is verkocht en er meer studenten lijken te wonen, kunnen burens een verzoek tot handhaving indienen bij de gemeente.*

*Recent is de zgn. 'hospitairegeling' verder aangescherpt wat betekent dat voor inwoning geldt dat verhuur aan maximaal 2 personen is toegestaan, indien de eigenaar de helft of meer van de woning gebruikt (dus naast eigendom is ook feitelijk gebruik van belang).*

### **Hoe meld je overlast?**

Bel 0900-8844. Naast het doen van een melding (deze worden geregistreerd) is het van belang om expliciet aan te geven dat je wilt dat politie ook daadwerkelijk langskomt. Dat gebeurt niet standaard is de ervaring. Vraag ook burens om eigen melding te doen ten behoeve van de dossieropbouw.

Daarnaast kun je het dossier zelf verder aanvullen door bijvoorbeeld het maken van foto's van zwerfvuil dat op straat achter wordt gelaten.

#### *Casus 3 Ontduiken regeling verkamering Koornmarkt*

*Pand is na inwerkingtreding verkameringsregeling verkocht aan nieuwe eigenaar (pand boven WOZ €265.000). Al snel bleek dat er studenten waren ingetrokken, waar het contact overigens wel goed mee was. Vanwege het feit dat de verkamering van het pand niet was toegestaan, is direct een advocaat ingeschakeld. Deze heeft een verzoek tot handhaving ingediend. Daar heb je geen advocaat voor nodig, maar neemt wel werk uit handen.*

*Korte termijn effect was dat aantal studenten van 6 naar 2 terugging en dat uiteindelijk het pand weer te koop staat.*

#### Casus 4 Melding brandveilig gebruik: Hippolytusbuurt

*Op Hippolytusbuurt is een bovenwoning, waar vroeger een drukkerij was gevestigd. Daar wonen nu 12 studenten. Op grond van oude afspraken mogen er geen ramen open. Zorg van de burens is of de brandveiligheid is geborgd en of dit is toegestaan vanuit het belang van de gezondheid van studenten die daar wonen.*

#### **Wanneer moet een eigenaar een 'melding brandveilig gebruik' aanvragen?**

Dit geldt o.a. indien er 's nachts 10 of meer personen aanwezig zijn in een pand. Meer informatie via:

<https://www.delft.nl/wonen/bouwen/omgevingsvergunning/omgevingsvergunning-aanvragen/vergunning-melding-brandveilig>

#### Casus 5 Opstellen huisregels Oude Delft

*Pand en de overlast vanuit de tuin heeft ertoe geleid dat burens intensieve dialoog aan zijn gegaan met studenten. Insteek is steeds geweest om gezamenlijk consensus te bereiken over huisregels. Uitgangspunt is het zoeken van balans om plezierig samen te leven en dat is gelukt. Voorbeelden van afspraken zijn: bijv. vanaf 22.00 uur stil in tuin, nooit muziek in tuin, whatsapp groep, jaarlijks overleg met nieuwejaars etc. Ervaring is dat studenten zich goed houden aan de afspraken.*

#### Casus 6 Wanneer overlast structureel wordt Oude Delft

*Het betreft een Corpshuis dat al zo'n 70 jaar bestaat, tot 2004 met een hospita. Ouderejaars verhuizen naar een rustiger huis om af te studeren. De jongerejaars blijven en zijn vooral bezig met feesten. Het huis is geworden tot een soort sub sociëteit. Sinds 2013 is overlast sterk toegenomen. Gestart is met het maken van afspraken met elkaar, maar deze werden keer op keer geschonden. Vanaf 2015 is consequent gestart met het doen van meldingen van overlast via het meldpunt.*

#### **Wat kun je doen als niets meer helpt?**

Een bewoner is gestart met een procedure op basis van de 'Wet aanpak Woonoverlast', ook wel bekend als de zogenaamde Asowet. Hiervoor is een advocaat in de arm genomen (dat kan ook met meerdere burens samen). Een advocaat is bevoegd om bij de politie het dossier van de geregistreerde overlast op te vragen. De politie voegt een zgn. 'sfeerrapportage' toe van het bewuste adres aan het dossier van de Omgevingsdienst. De Omgevingsdienst is de instantie die de registratie van meldingen van overlast bijhoudt. Vervolgens is een sommatie (aanmaning) verstuurd aan de eigenaar van het pand.

De gemeente heeft de Wet aanpak Woonoverlast nog niet vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), waardoor de weg via de rechtbank - in plaats van via de burgemeester - binnen Delft vooralsnog de aangewezen route is. Op dit moment is procedure nog niet doorgezet, maar de sommatie heeft wel merkbaar effect gehad en overlast is nu veel minder.

## Verhuurders

Gemeente voert ook overleg met eigenaren van studentenwoningen zoals DUWO en studentenverenigingen die panden in eigendom hebben. Daarnaast zijn er veel particuliere eigenaren. De ene eigenaar voelt verantwoordelijkheid wel (bijvoorbeeld door wanden te isoleren), de andere niet.

DUWO heeft een 'sociaal beheerder' voor zaken als overlast. Indien bewoners het gevoel hebben hier niet gehoord worden, kan contact op worden genomen met de gemeente ([verkamering@delft.nl](mailto:verkamering@delft.nl)).

Suggestie vanuit aanwezigen is dat huisregels onderdeel moeten worden van huurovereenkomsten.

Tevens doen de aanwezigen een oproep aan de gemeente om ook iets te doen aan het aantal bestaande studentenhuizen. Op sommige plekken in de binnenstad is de concentratie inmiddels zo groot dat de leefbaarheid zwaar onder druk staat.

## **Tot slot**

Het bestuur doet een oproep aan leden om een zgn. 'verkameringscommissie' te vormen. Deze komt bijvoorbeeld 2x per jaar bijeen en monitort de ontwikkelingen en zorgt voor kennisdeling. De gemeente geeft aan bereid te zijn hier ook aan deel te nemen. Aanmeldingen graag naar : [info@binnenstaddelft.nl](mailto:info@binnenstaddelft.nl).

## **Aanvulling casus mei 2020**

Casus 7; Wat als een eigenaar een winkelpand wil omzetten naar een onzelfstandige woning?

*Route omzettingvergunninge (verkamering)?*

*Het verkameringsbeleid is hier niet van toepassing: dat is in Delft nu gebaseerd op de Huisvestingswet. Gevolg is dat als iets nu geen woning is, omzetting ook geen 'schaarse woningen' uit de voorraad haalt. En dus is er geen omzettingsvergunning nodig.*

*Route bestemmingsplan (wijziging van bestemming winkel naar woning)?*

*In het grootste deel van het gebied van de 'Oude en de Nieuwe Delf' geldt de verzamelbestemming creatief grachtengebied; daar binnen valt ook een woonbestemming; er is geen planologische vergunning nodig om te mogen afwijken van het bestemmingsplan.*

*Wel is een omgevingsvergunning nodig omdat je een 'woning' maakt, maar die wordt alleen getoetst aan technische eisen van het Bouwbesluit (voor bestaande situaties). Geen geluidsisolatie, fietsenberging, etc.*

*Privaatrechtelijke route in geval van een VvE?*

*Mogelijk dat een ander gebruik niet kan zonder wijziging van het splitsingsreglement, en daar moet in beginsel alle bewoners het mee eens zijn. Is hierover iets geregeld in het huishoudelijk reglement; dan is het mogelijk een meerderheidsbesluit en hangt het van de stemverhoudingen af.*