

Retouradres : Samenleving, Postbus 78, 2600 ME Delft

Aan de gemeenteraad

VERZONDEN 23 SEP. 2016

Datum	Onderwerp
20-09-2016	Afdoening motie verkamering en relatie woonvisie
Ons kenmerk	
2858408	
Uw brief van	
Uw kenmerk	
Bijlage	

Geachte leden van de Raad,

Tijdens de bespreking van de Programmabegroting 2016-2019 is de motie "Verkamering in beeld" aangenomen. In de motie verzoekt u het college:

- in beeld te brengen hoeveel eengezinswoningen in Delft zijn verkamerd en of het beeld klopt dat de verkamering de laatste jaren toeneemt;
- in aanloop naar de discussie over de woonvisie in 2016, in kaart te brengen hoe eventueel ook in Delft het verkameren kan worden gereguleerd.

Wij antwoorden hierop als volgt:

- 1) In Delft waren in 2015 1200 woningen verkamerd. Dit is 2,7% van de totale woningvoorraad. In de periode 2012-2015 is de verkamering met 29% toegenomen. Verkamering komt vooral voor in de binnenstad, Hof van Delft, Voorhof en sommige straten in Wippolder.
- 2) Op basis van onze analyse stellen we oplossingsrichtingen voor die we nader willen uitwerken. In de woonvisie hebben we de volgende oplossingsrichtingen opgenomen:
 - We verminderen de druk op de markt door het toevoegen van 2000 studentenwoningen en via innovatieve woonvormen.
 - We onderzoeken de mogelijkheid om overlast gericht tegen te gaan door een omzettingsvergunning in te voeren, en op de plekken waar verkamering onevenredig groot is een "nee, tenzij-beleid" te voeren met het verstrekken van deze vergunning.
 - In straten waar overlast wordt ervaren stimuleren we het onderling overleg tussen bewoners en bieden we mediation aan.
 - We bevorderen economisch aantrekkelijke alternatieven voor verkamering in de Binnenstad.

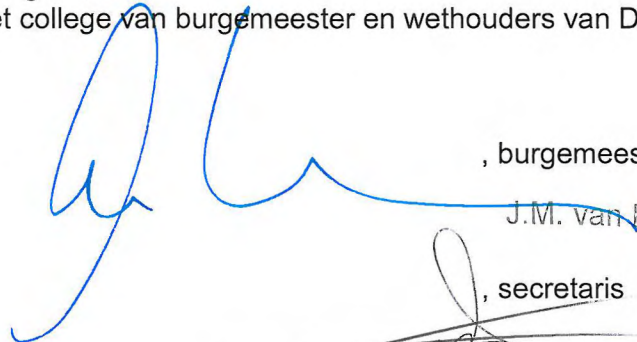
Datum
20-09-2016

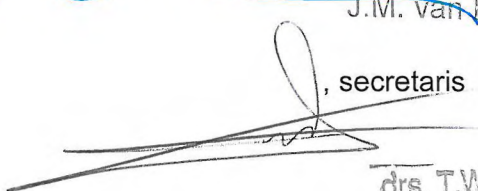
Een eventuele omzettingsvergunning zou leiden tot aanpassing van de huisvestingsverordening. Als bij de nadere uitwerking blijkt dat we hier voor kiezen, leggen wij dit ter besluitvorming aan uw Raad voor.

In de bijlage bij deze brief treft u een toelichting op bovenstaande.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, en beschouwen hiermee de motie als afgedaan.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Delft,


, burgemeester
J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart


, secretaris
drs. T.W. Andriessen i.s.

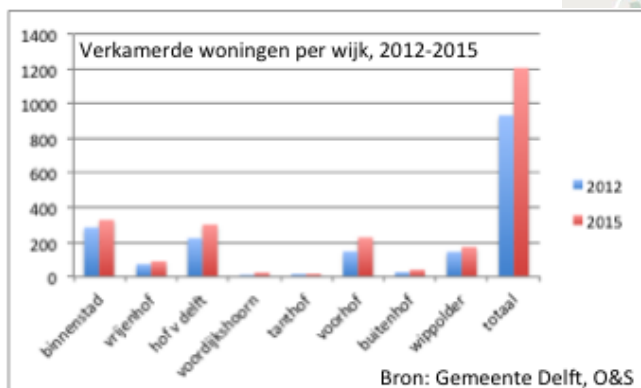
VERKAMERING IN DELFT

De opgave

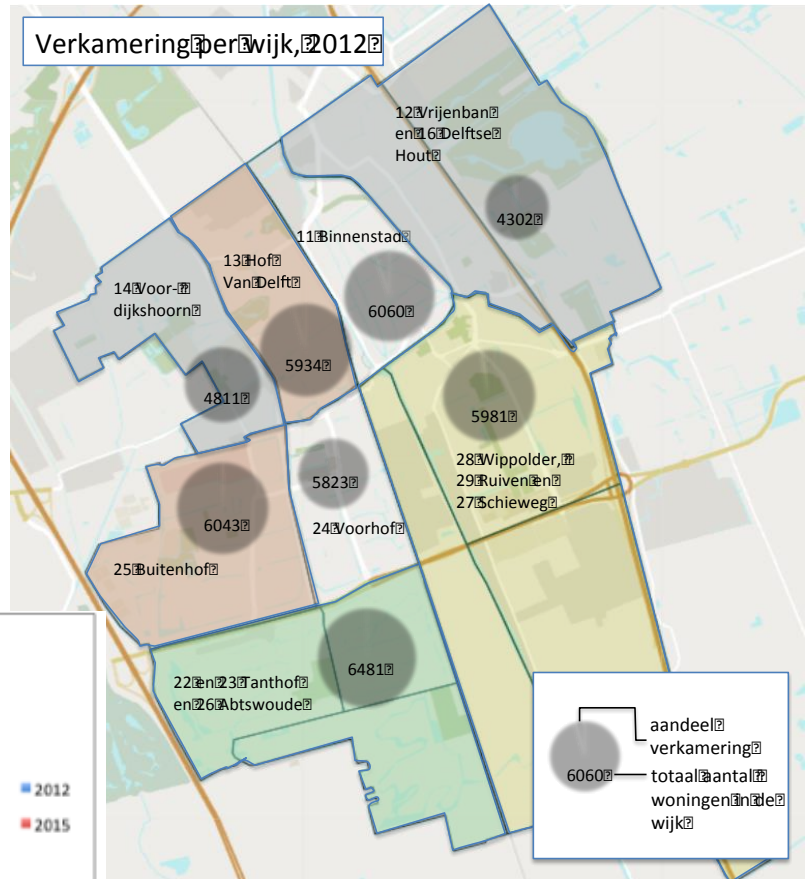
In de motie “verkamering in beeld” vraagt de gemeenteraad van Delft om in beeld te brengen hoeveel eengezinswoningen in Delft zijn verkamerd, en hoe dit eventueel kan worden gereguleerd.

In absolute aantallen komt verkamering in Delft beperkt voor¹. Op een totaal van ruim 45.000 woningen (excl. studentenwoningen) zijn er ongeveer 1.200 verkamerd – ruim 2½ %. Echter, de verkamering concentreert zich op enkele locaties, en groeit: 29% toename in de periode 2012-2015.

In verkamerde woningen wonen vooral studenten. Er zijn geen signalen van verkameringsoverlast ten gevolge van bewoning door bijvoorbeeld arbeidsmigranten.



In de binnenstad, Hof van Delft en Voorhof bedraagt het aandeel verkamerde woningen rond de 5%. Daarnaast zijn enkele straten in de Wippolder van oudsher sterker verkamerd. Buiten deze gebieden is er nauwelijks sprake van verkamering.



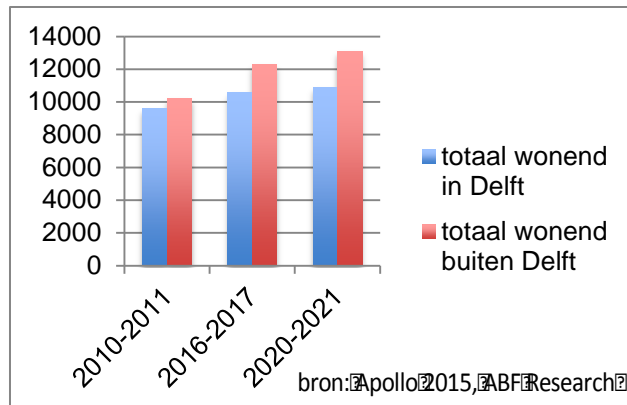
Top-10 straten met meest verkamerde woningen*

straat	wijk	Verkamering 2012	Verkamering 2015
Arthur v Schendelplein	Voorhof	-	48
Roland Holstlaan	Voorhof	24	35
Bosboom-Toussaintplein	Voorhof	32	32
Menno ter Braaklaan	Voorhof	25	32
Hugo de Grootstraat	Hof van Delft	-	26
Oude Delft	Binnenstad	27	23
Ternatestraat	Vrijenban	15	21
Spoorseingel	Hof van Delft	-	20
Delfgauwseweg	Wippolder	18	20
Julianalaan	Wippolder	-	19

* = in 2012 niet in top-10, geen data beschikbaar. Bron: gemeente Delft, O&S

¹ Om tot een goede afbakening te komen, hebben we “verkamering” eerst gedefinieerd als “een woning wordt opgesplitst in meerdere kamers die aan drie of meer zelfstandige huurders worden verhuurd.” Het gaat dan niet om studenten-corporatiewoningen, maar om particuliere huur- of koopwoningen. Sociale huurwoningen mogen niet in onderhuur worden gegeven, en dus ook niet worden verkamerd. Uit de beschikbare databestanden konden we alleen de groep tot 27-jarigen meewegen. Omdat het aantal studenten boven die leeftijd zeer beperkt is, verwachten we dat deze inperking het hier gegeven totaalbeeld niet sterk beïnvloedt.

Prognose vraag naar studentenwoningen



De belangrijkste oorzaak van verkamering is de blijvend grote vraag naar studentenwoningen. Volgens onderzoek van ABF Research, in opdracht van de TU Delft, blijft de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren groeien. Doordat meer studenten dan voorheen thuis blijven wonen, vlakkt de groei van de vraag naar kamers in Delft wel af. Het aantal internationale studenten blijft wel sterk toenemen. Alles bij elkaar wordt, boven de nu al ervaren tekorten, tot 2021 een extra

vraag naar 1.140 studentenkamers verwacht t.o.v. 2016 (bron: ABF Research i.o.v. TU Delft).

Verkamering leidt niet per definitie tot problemen. Zo is verkamering in Buitenhof Noord een goed werkend instrument gebleken om de leefbaarheid te bevorderen. Ook kan (tijdelijke) verkamering een goed middel zijn om leegstand en verpaupering te voorkomen. In het navolgende zoomen we echter wel in op problemen die zich bij verkamering kunnen voordoen.

In het algemeen kan verkamering kan tot verschillende problemen leiden:

- Overlast (geluidshinder, fietsen);
- Leefbaarheid, perceptie van “achteruitgang van de straat” ;
- Onttrekking grotere woningen aan de reguliere woningvoorraad.

De mate waarin dit als probleem wordt ervaren verschilt per wijk.

De straten met de meeste verkamering zijn te vinden in Voorhof. Hier zijn veel grotere koopflats te vinden. Doordat niet (goed) verkoopbare woningen tijdens de crisis zijn verkamerd, is hier ook de sterkste groei waarneembaar. Het gaat hier niet om schaarse grondgebonden goedkopere eengezinswoningen; “onttrekking aan de voorraad” is daarmee niet direct een knelpunt. Er zijn vanuit deze wijk ook weinig overlastmeldingen. Een voordeel van verkamering in Voorhof is, dat de studenten bijdragen aan de diversiteit en daarmee aan de leefbaarheid van de wijk.



bron: Google streetview

In Hof van Delft en de Wippolder is het belangrijkste knelpunt van verkamering, dat dit relatief goedkope grondgebonden (koop)woningen aan de voorraad onttrekt.

Grondgebonden eengezinswoningen in dit segment zijn schaars in Delft.

Het belangrijkste knelpunt rond verkamering in de Binnenstad lijkt de ervaring van overlast door het plaatsen van fietsen en geluidsoverlast te zijn, en de perceptie van “achteruitgang van de straat”. De ervaren overlast is hier groter, omdat hier – anders dan in de andere wijken – veel grote panden zijn verkamerd.

In sommige andere steden is ook “aantasting brandveiligheid t.g.v. onveilige woonsituaties” een thema bij verkamering. Zowel de gemeentelijke meld- en toezichtsystemen als de preventie en controle door de Delftse brandweer zijn op orde; verkamering leidt op dit punt in Delft niet tot problemen.

Oplossingsmogelijkheden

Ruwweg zijn de volgende oplossingsmogelijkheden denkbaar:

- verruimen aanbod kamers, daardoor wegnemen van de druk op de markt;
- sturen op tegengaan verkamering d.m.v. volkshuisvestingsinstrumenten;
- tegengaan overlast via “harde maatregelen” (boetes bij overlast, bestuurlijke dwang bij handhaving bestemmingsplan);
- tegenaan overlast via “zachte maatregelen” (stimuleren betrokkenheid studenten bij de buurt, voortuintjes-projecten, gesprekken met buurtbewoners, mediation/buurtbemiddeling);
- bieden van aantrekkelijkere alternatieven voor verkamering.

Mogelijke oplossingsrichtingen – nader uit te werken

- Verminderen de druk op de markt:
 - Probleem bij de wortel aanpakken, komende jaren 2000 studentenwooneenheden aan de voorraad toevoegen.
 - Realiseren innovatieve woonvormen, zoals een Student Hotel in de Spoorzone en projecten waarin zowel voor starters, lagere inkomens als studenten woningen worden gerealiseerd.
- Overlast gericht tegen gaan:
 - Omzettingsvergunning invoeren. Onderzoeken effect “nee-tenzij-beleid” naar voorbeeld van Utrecht in de Binnenstad, Hof van Delft en Wippolder.
 - Terughoudend zijn met splitsingsvergunningen t.b.v. appartementen/ kamers in het goedkope en middeldure segment.
 - Voorwaarden verbinden aan bouwvergunningen t.b.v. verkamering m.b.t. voldoende stallingsruimte voor fietsen en afvalbakken.
 - Stimuleren onderling overleg in straten waar bewoners overlast ervaren. Inzetten van de bestaande instrumenten m.b.t. buurtbemiddeling en mediation, ook bij klachten die gerelateerd zijn aan verkamering. Nagaan of behalve bewoners en studenten ook verhuurders hierbij kunnen worden betrokken.
- Economisch aantrekkelijke alternatieven voor verkamering in de Binnenstad bevorderen:
 - Stimuleren eigenaren en ontwikkelaars te investeren in dure en middeldure huur. Relevante partijen bij elkaar brengen, kennisuitwisseling stimuleren en constructief en oplossingsgericht meedenken.

We kiezen NIET voor maatregelen die intensieve handhaving vragen en/of waarvan de juridische houdbaarheid nog niet is aangetoond. We gaan overlast van verkamering gericht

tegen door het invoeren van een omzettingsvergunning op kwalitatieve gronden; hiervoor werken we een nader uitwerkingsvoorstel uit. In straten waar overlast wordt ervaren stimuleren we het onderling overleg tussen verhuurders, bewoners en studenten.

Ervaringen elders

In Utrecht geldt dat behoud van zelfstandige woonruimte in beginsel prioriteit heeft boven het realiseren van onzelfstandige woonruimte. Hiertoe is in de regionale huisvestingsverordening opgenomen, dat bij verkamering een omzettingsvergunning nodig is. In facetbestemmingsplannen is opgenomen, dat in bepaalde straten of buurten een nee,mits... beleid geldt bij het toekennen daarvan. Alleen bij een positieve leefbaarheidstoets en een positieve volkshuisvestingstoets kan zo'n vergunning worden verstrekt. Met name de leefbaarheidstoets levert praktische (veel tijd nodig voor toetsing) en juridische knelpunten op (meldingssysteem nodig, veel tijd voor toetsing, soms lastige juridische onderbouwing). De volkshuisvestelijke toets² werkt goed.

Onder meer in Utrecht, Wageningen en Maastricht worden (ook) bouwkundige randvoorwaarden aan verkamering gesteld: er dient minimaal te worden gezorgd voor stallingsruimte voor fietsen en afvalbakken op eigen terrein (of inpandig). Dit is op twee manieren effectief: de (fysieke) overlast op straat wordt beperkt, en er gaat een zekere afschrikwekkende of belemmerende werking van uit voor degenen die hun huis t.b.v. verkamering willen verbouwen. Overigens paren deze gemeente deze "belemmerende" maatregel aan het verruimen van de kamervoorraad elders in de stad, door nieuwbouw en door transformatie (bijv. realiseren van kamers in lege kantoren, tijdelijke verhuur van sloopwoningen of zelf(ver)bouwprojecten).

In Maastricht werkte men eerst met gericht beleid voor enkele wijken. Doordat een waterbedeffect ontstond is men overgestapt naar algemeen geldend beleid. De gemeente hanteert de volgende regelingen:

- Hospita-regeling: ieder die voor minstens 50% eigenaar van een woning is en er zelf woont, mag maximaal 2 kamers verhuren.
- De woningbouwprogrammering wordt ook gebruikt om het aantal jaarlijks toe te voegen kamers vast te stellen. Als alle hierin opgenomen kamers zijn vergund, worden dat jaar geen nieuwe vergunningen meer verleend.
- Kleine woningen behouden voor kleine huishoudens. Woningen kleiner dan 110 m² bvo komen niet in aanmerking voor splitsing of omzetting naar kamers.

In Groningen wordt ook een quotum-regeling toegepast. In eerste instantie werd in een aantal wijken max. 15% aan verkamerde woningen per straat toegestaan. Toen dit tot een waterbedeffect leidde (de verkameringsoverlast verplaatste zich naar de "vrije" wijken) is de quotumregeling uitgebreid naar de hele gemeente. Toen vervolgens de verkameringsregels werden omzeild door woningen te splitsen, heeft Groningen via facetbestemmingsplannen ook het bouwkundig splitsen gereguleerd. Behalve dat de quotum-regeling veel handhaving vergt, kan dit ook alleen succesvol worden toegepast als het aanbod aan starters- en studentenwoningen voldoende ruim is. Voor Delft lijkt dit niet direct een oplossing.

² De volkshuisvestingstoets houdt in, dat een woning minimaal 140 m² groot moet zijn, dat bij omzetting tenminste eenheden van 50 m² ontstaan, en dat de woning niet in een straat ligt met relatief kleine, goedkope woningen en met een smal straatprofiel – tenzij aan een drukke verkeersader met meerdere functies. Verder geldt dat – om goedkopere woningen voor de voorraad te bewaren – omzetting in verkamerde woningen alleen is toegestaan voor woningen met een WOZ-waarde boven de € 305.000.

Amsterdam heeft in 2014 voorwaarden aan verkamering verbonden, zoals het realiseren van slaapkamers van minimaal 15m² per huurder. In de praktijk bleek dat bouwkundige eisen werden gesteld die onmogelijk realiseerbaar zijn in veel (oude) panden in de binnenstad, en dat handhaving ondoenlijk bleek. In 2016 is dit beleid weer ingetrokken.