

De Belangenverenigingen De Oude en De Nieuwe Delf, Binnenstad Noord en Zuidpoort.

p/a Koornmarkt 5
2611 EA Delft

info@grachtengebieddelft.nl

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

Delft, 23 september 2016

Onderwerp: verkamering binnenstad Delft.

Geachte gemeenteraad,

Op 5 november 2015 heeft de U de motie 35 'verkamering in beeld' aangenomen. Begin dit jaar hebben wij U een – niet uitputtende – inventarisatie aangeboden van de huidige stand van zaken in het hoofdgrachtengebied. Wij zien een toename van de verkamering en een toename van de overlast vanuit deze onzelfstandige woningen binnenstadsbreed. Gezien de projecten die onder andere DUWO op dit moment in uitvoering heeft en de plannen bij andere projectontwikkelaars, stellen wij vraagtekens bij de noodzaak tot het verder toestaan van het omzetten van zelfstandige woningen in onzelfstandige (verkamerde) woningen. Een evenwichtige woningvoorraad, ook in de binnenstad, is van groot belang zo wordt ook geconstateerd in het rapport 'Delft, parel in de Randstad'. Hieronder gaan we nader in op deze punten en verzoeken wij u, namens de drie gezamenlijke belangenverenigingen in de binnenstad van Delft een drietal concrete acties uit te voeren.

1. Motie 35 'verkamering in beeld'.

In motie 35 constateert de raad dat er signalen zijn dat steeds meer zelfstandige woningen worden omgebouwd tot onzelfstandige woningen die vervolgens kamergewijs verhuurd worden. Vervolgens wordt overwogen dat door deze vorm van 'scheefwonen' er verdringing op de woningmarkt kan ontstaan, waarbij de beoogde doelgroep van de zelfstandige woningen wordt verdrongen. Andere steden met veel kamergewijze verhuur hebben maatregelen genomen om het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen bedoeld voor kamerverhuur te reguleren, zoals een vergunningsplicht voor het omzetten van een zelfstandige wooneenheid naar onzelfstandige wooneenheden, waarbij een vergunning geweigerd kan worden als in een straat of buurt er teveel woningen zijn of worden omgebouwd naar onzelfstandige wooneenheden.

De gemeenteraad verzoekt het college met motie 35:

- 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.

2. Inventarisatie verkamering door belangenvereniging de Oude en de Nieuwe Delf

Op 3 mei 2016 heeft de onze vereniging de gemeenteraad een inventarisatie aangeboden van de huidige staat van verkamering in het hoofdgrachtengebied. Deze indicatieve inventarisatie pretendeert niet een compleet beeld te geven, maar geeft wel aan hoe ver de verkamering is doorgedrongen in dit deel van de binnenstad. Conclusie is dat nu al 20% van de woningen verkamerd is. Uit de bijgevoegde overzichtskaarten wordt ook duidelijk dat in sommige delen het percentage nog veel hoger ligt.

Tot op heden hebben wij nog geen reactie ontvangen op onze brief met de inventarisatie verkamering. Ook hebben wij nu, bijna een jaar later, nog geen resultaten gezien van de uitvoering van motie 35. Dit terwijl de Woonvisie in een vergevorderd stadium is.

3. Onbalans zelfstandige en kamergewijs verhuurde woningen

Wij maken ons zorgen over de toenemende onbalans tussen het aantal zelfstandige woningen en kamergewijs verhuurde, onzelfstandige woningen in de binnenstad van Delft. De verkamering heeft de afgelopen jaren een grote vlucht genomen. Enerzijds als gevolg van de economische crises en de lage (hypotheek-) rente. Anderzijds door de toename van het aantal studenten aan de TU en hogeschool.

Ons bereiken ook signalen dat een private partij grootschalige ambities heeft met het opkopen van panden in de binnenstad, om deze vervolgens geschikt te maken voor studentenhuisvesting.

Wij willen graag benadrukken, dat wij van mening zijn dat studenten een grote toegevoegde waarde hebben voor de stad. Het is ook zeker niet zo dat alle studentenhuizen overlast veroorzaken. Veel studenten zijn zich wel degelijk bewust dat hun burens soms overlast van hen kunnen ondervinden. Aankondigingen van feestjes vinden dan ook geregeld plaats. Op die manier kunnen studenten en niet-studenten prima naast elkaar wonen. Het gaat om de juiste balans.

Maar we constateren ook dat veel van de grotere panden in de Delftse binnenstad in het bezit zijn van 65+'ers. Het is daarom te verwachten dat de komende jaren diverse (grote) panden op de markt komen. Voorkomen moet worden dat door een gebrek aan beleid en instrumenten ook deze panden worden verkamerd en de balans onomkeerbaar wordt verstoord. Zeker gezien de huidige situatie, waarbij het instrumentarium voor de gemeente ontbreekt om in te grijpen. Dit wordt schrijnend geïllustreerd in de burgerbrief, die de raad op 1 augustus 2016 heeft ontvangen, over overlast aan het Achterom. Actie is noodzakelijk.

4. Vraagtekens bij noodzaak verdere verkamering zelfstandige woningen

Daarnaast is het de vraag of het noodzakelijk is om bestaande zelfstandige woningen te onttrekken aan het woonaanbod nu er door partijen zoals DUWO stevig wordt geïnvesteerd in de bouw van nieuwe studentenwoningen. DUWO bouwt bijvoorbeeld nu (Bron www.duwo.nl):

- ✓ een campus met een International Student House met 332 studentenwoningen aan de Professor Schermerhornstraat (gereed 2017).
- ✓ Kanaalweg 3A: 47 woningen (gereed eind 2016).
- ✓ Stieltjesweg: 665 woningen (gereed 2017).

In aanvulling daarop vielen ons de afgelopen periode de volgende berichten op:

- Uit de voorpublicatie van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016 van het kennisinstituut Studentenhuisvesting (www.Kences.nl) van 15 september 2016 blijkt dat het percentage *thuiswonende* eerstejaarsstudenten enorm is gestegen ten opzicht van het vorige studiejaar. Ging vorig jaar nog 28 procent van de startende bachelorstudenten op kamers, dit

jaar is dat nog maar 13 procent. Bijna de helft van deze studenten geeft aan thuis te blijven wonen vanwege het studievoorschot. Delft is een van de opvallende uitschieters met een grotere afname. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door het grotere aantal 17- en 18 jarige studenten.

Daarbij wordt overigens wel geconstateerd dat 'de toename van het aantal thuiswonende studenten op het totaal aantal uitwonende studenten nu nog een gering effect heeft. Dit wordt verklaard door het beperkte aandeel uitwonende eerstejaarsstudenten in het totale aantal uitwonende studenten.

- Dit beeld wordt bevestigd door de DUWO. DUWO geeft aan, dat er nu nog een tekort is aan studentenhuisvesting (voor onze regio primair in Den Haag). Volgens de studentenhuisvester neemt de groei van het aantal studenten langzaam af, dus het tekort zal minder nijpend worden. Dat komt onder meer door het nieuwe leenstelsel, denkt Hans Pluim van Duwo. "Je ziet dat mensen nu geld moeten lenen om hun woning te betalen, dat wil niet iedereen, dus we zien meer mensen die thuis blijven wonen. Daarnaast legt het leenstelsel meer druk op de studieduur. Studenten doen geen zes of acht jaar meer over hun studie, maar zijn in vier jaar klaar. Dan komen kamers weer eerder vrij." Bron: Den Haag FM 15 augustus 2016.
- September 2016: bericht dat het voormalige kantorencomplex van onderzoeksinstituut TNO in Delft onderdak gaat bieden aan studenten. In het 9500 vierkante meter grote gebouw pal naast de TU Delft worden 290 één- en tweepersoonswoningen gemaakt, dit meldt projectontwikkelaar Camelot Real Estate.

De vraag is dus legitiem of er überhaupt noodzaak is tot het onttrekken en verkameren van zelfstandige woonruimte in Delft.

5. Delft, parel in de Randstad

In het rapport 'Delft, parel in de Randstad' wordt het volgende geconstateerd: *'De werkgelegenheid voor kenniswerkers neemt relatief toe. Het komt er nu op aan hen ook in de stad te laten wonen. Het is een koopkrachtige groep waarmee Delft de economische basis van de stad kan versterken, als Delft deze aan zich kan binden. Om hen te trekken en hier te houden is een evenwichtige woningvoorraad cruciaal en moet de stad 'onderhoudend' zijn: passende voorzieningen zijn nodig op het gebied van cultuur, sport, onderwijs, winkels, uitgaan en recreatie.'*

Het zal duidelijk zijn dat het niet onze voorkeur heeft dat nog meer zelfstandige woningen worden omgezet in onzelfstandige woningen. Mocht dit echter ertoe leiden dat verkoop van de zelfstandige woning niet haalbaar is, dan bestaat onder de bewoners aanmerkelijk meer draagvlak voor het verbouwen van grotere zelfstandige woningen naar kleinere zelfstandige wooneenheden (studio's) om zo jonge kenniswerkers de mogelijkheid te geven in de binnenstad van Delft te wonen. Ook onder senioren bestaat daarvoor een duidelijke behoefte.

6. Verzoek:

Gezien bovenstaande verzoeken wij u:

1. Het College op te roepen per direct te stoppen met het toestaan van het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen in Delft totdat de Woonvisie en de uitvoering van motie 35 duidelijkheid geven over de toekomstige beleidslijn inzake verkamering;
2. de verkamering te reguleren aan de voorkant, dus op het moment dat een zelfstandige woning wordt onttrokken en verbouwd tot diverse onzelfstandige woningen, die kamergewijs worden verhuurd. Dit zou kunnen door hier een maximum per deel van een straat / wijk aan te koppelen;

3. te verkennen hoe kan worden opgetreden tegen overlastgevende, verkamerde woningen. Bijvoorbeeld door in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) de mogelijkheid op te nemen dat de burgemeester in kan grijpen bij herhaalde woonoverlast veroorzaakt door bewoners van verkamerde woningen.

Indien u behoefte heeft aan een nadere toelichting, dan zijn wij daar uiteraard graag toe bereid.

Met vriendelijke groeten, namens de

Belangenvereniging De Oude en De Nieuwe Delf,
Belangenvereniging Binnenstad Noord,
Belangenvereniging Zuidpoort,

R.M. Stikkelman, interim-voorzitter
J.T. Gravesteijn, voorzitter
D. van Seters, vice-voorzitter