

Aan  
College van B&W

Afschrift aan

Datum  
07092017  
Ons kenmerk  
3113749  
Opsteller  
Tirza  
Kouwenberg  
Bijlagen  
-4-

## Nota

Onderwerp  
Studentenhuisvesting in goede banen

Delft bouwt aan een evenwichtige woonmarkt, die aansluit op de vraag. Onze koers hebben we in 2016 vastgelegd in de Delftse Woonvisie. De rode draad daarin: meer diversiteit en meer variatie, passende woonmilieus en een goede leefbaarheid voor alle inwoners. De grootste opgave is het realiseren en behouden van voldoende middeldure en dure huur- en koopwoningen.

De vraagdruk op de Delftse woningmarkt is groot, ook als het gaat om huisvesting van studenten. We werken er daarom aan om met partijen in de stad ook voor deze groeiende doelgroep voldoende huisvesting te realiseren. De druk op de woningmarkt heeft de afgelopen jaren ook geleid tot een toename van de verkamering van woningen. Hoewel deze ontwikkeling leidt tot meer woonruimte die geschikt is voor studenten, zien we dat verkamering soms ook negatieve gevolgen heeft en de woonmarkt kan verstoren.

In deze nota beschrijven we hoe we de negatieve gevolgen van verkamering willen reguleren, en daarmee een belangrijk woonsegment in Delft beschermen. Tegelijkertijd herhalen we onze doelstelling om voldoende studentenhuisvesting in Delft te realiseren en hoe we dat op een goede duurzame wijze kunnen doen.

### **Meer studenten, meer huisvesting nodig**

Delft is een echte studentenstad, vergelijkbaar met steden als Leiden en Groningen. De Delftse studenten vormen een onlosmakelijk onderdeel van onze stad en identiteit. Niet alleen zijn wij hier trots op; ook heeft de economie van de stad hier baat bij.<sup>1</sup>

De (inter)nationale aantrekkingskracht van de TU Delft is groot. Steeds meer (inter)nationale promovendi en studenten trekken naar Delft. In het collegejaar 2015/16 groeide de instroom van studenten met 11 procent ten opzichte van het jaar ervoor. Het aantal studenten aan de TU zal de komende tien jaar naar verwachting groeien naar circa 25.000.

---

<sup>1</sup> Dit blijkt uit een recentelijk onderzoek in opdracht van de TU Delft over de economische impact van de TU.

Verwacht mag worden dat de populariteit van Delft als kennisstad ook nog voor enige groei van het aantal HBO-studenten zal zorgen. Momenteel studeren zo'n 3.500 HBO-studenten in Delft bij de Haagse Hogeschool en InHolland.

Om de groeiende vraag naar woonruimte voor studenten op te vangen, ging het bouwprogramma dat in de vorige woonvisie (2008) was ingezet nog uit van 5.000 wooneenheden. Ondanks deze uitbreiding zien we dat de vraag naar studentenwoonruimte groot blijft. Om hieraan tegemoet te komen, hebben we in de Woonvisie 2016-2023 ingezet op studentencomplexen op en rond de campus, gecombineerd met verspreide en kleinschalige nieuwe locaties elders in de stad. We realiseren in de periode van deze woonvisie ruim 2.000 studentenwoningen. Het grootste deel van deze woningen wordt momenteel ontwikkeld of staat in de planning. Deze woningen komen vooral op en rond de TU-campus en in de stadswijken direct eromheen.

### Verkamering neemt toe

Ondanks dit bouwprogramma zien we in Delft de afgelopen jaren een toename van het aantal verkamerede woningen<sup>2</sup>. Mede door de lage rentestand en het aantrekken van de woningmarkt kopen investeerders in toenemende mate panden aan om ze te verkameren. We horen zelfs dat panden worden aangekocht zonder financiering, hetgeen fiscale voordelen heeft. In totaal zijn er in Delft ongeveer 1.200 woningen verkamerd. Verkamering komt relatief veel voor in de binnenstad en in Voorhof, Hof van Delft en Wippolder, maar ook in andere wijken zien we dat de verkamering toeneemt.

Te veel verkamering heeft echter ongewenste gevolgen. Zo verstoort het opdelen van woningen de woonmarkt. De Delftse Woonvisie stelt vast dat Delft een tekort heeft aan middeldure en dure huur- en koopwoningen, vanaf € 265.000 WOZ-waarde (zie bijlage 1). Dit zijn dezelfde panden die nu een lucratieve belegging zijn voor investeerders om te verkameren. Door de toenemende verkamering staan juist deze schaarse woningen onder druk en dreigen ze aan de voorraad te worden onttrokken.

Het college wil deze ontwikkeling beter reguleren. Het streven is om een evenwicht te bereiken door enerzijds bij te bouwen en anderzijds de voorraad aan middeldure en dure huur- en koopwoningen te beschermen en te behouden voor de woningmarkt. Het doel is goede huisvesting te bieden voor studenten, en tegelijkertijd een stad te zijn voor alle inwoners, en ook een aantrekkelijke vestigingsplaats, met name voor gezinnen in de midden- en hogere inkomensgroepen (waaronder kenniswerkers). Voor de toekomst van de stad is het van belang dat we juist deze mensen aan de stad binden, waardoor de economische draagkracht van Delft verder kan groeien en het voorzieningenniveau op peil blijft.

---

<sup>2</sup> Verkamering is gedefinieerd als "een woning die is opgedeeld in meerdere kamers die aan drie of meer zelfstandige huurders worden verhuurd." Het gaat daarbij om bestaande zelfstandige wooneenheden uit de particuliere voorraad. Utiliteitsgebouwen (bijvoorbeeld kantoren), de sociale woningvoorraad, nieuwbouw en gereguleerde studentenhuisvestingspanden in beheer bij toegelaten instellingen vallen hier niet onder.

Een gevolg van teveel verkamering kan zijn dat er wrijvingen ontstaan tussen bewoners en hun nieuwe burens. Studenten zijn onlosmakelijk verbonden met Delft: zonder de TU Delft en het studentenleven zou Delft een totaal andere stad zijn. Van belang is hierbij evenwel om naast waardering van deze levendigheid van Delft als een studentenstad, ook oog te hebben voor problemen die soms kunnen ontstaan tussen burens met verschillende levensstijlen. We zien dat in een aantal gevallen in wijken waar verkamering zich concentreert. Bewoners kunnen overlast ervaren door geluid, gestalde fietsen, verschillende dagritmes en afval in de buurt, en kunnen een gevoel krijgen van 'achteruitgang van de straat'. Dit is vervelend voor buurtbewoners, maar ook voor het imago van studenten, dat in enkele wijken onder druk staat. Verkamering kan in bepaalde buurten juist ook een positieve bijdrage leveren en de leefbaarheid verbeteren, door bijv. het opknappen van verouderd vastgoed, meer levendigheid en aanwezigheid van bewoners overdag.

#### **Oplossing: bouwen én reguleren**

Om de groei van het aantal studenten op te vangen houden we vast aan onze doelstelling vanuit de woonvisie om 2.000 studentenwoningen te bouwen. Omdat we deze groeiende vraag naar studentenhuisvesting willen reguleren, gaan we tegelijkertijd verkamering in Delft aan regels binden.

#### **Samenwerken aan huisvesting**

De TU Delft onderkent de zorg van de gemeente omtrent de toename van verkamering en ondersteunt en werkt mee aan het vinden van goede oplossingen en alternatieven voor studentenhuisvesting. De gemeente wil in overleg met de betrokken stakeholders nadenken over huisvesting. Zo bevat het convenant tussen de TU Delft en de gemeente ook afspraken over de samenwerking op het gebied van studentenhuisvesting.

Beide partijen willen zoveel mogelijk gezamenlijk de gebiedsontwikkeling van TU-wijk, Schieoevers en station Delft Zuid aanpakken, gericht op de functies 'werken en bedrijvigheid', 'onderwijs en onderzoek', en 'wonen en bereikbaarheid'. Het doel is het voorzieningenniveau en de leefbaarheid, en daarmee de aantrekkelijkheid van het hele gebied – en in het licht van deze notitie met name ook de levendige universiteitscampus – verder te vergroten.

Door het aantrekkelijker maken van de campus stimuleren we ook dit gebied als woon- en verblijfplek voor studenten, wat andere delen van de stad in de toekomst verder kan ontlasten. Dit gebeurt onder meer met projecten zoals het International Student House aan de Professor Schermerhornstraat, de Camelot Campus aan de Schoemakerstraat en de studentenflat aan de Stieltjesweg: dit jaar bij elkaar alleen al meer dan 1.000 woningen.

De komende tijd werkt de gemeente samen met de TU en andere partners verder aan nieuwe studentenhuisvesting en voorzieningen in TU-Noord, op en rond de campus en in Schieoevers. We kijken samen met de TU nadrukkelijk hoe nieuwe woningen kunnen bijdragen aan een levendige campus, niet alleen gericht op onderwijs, wetenschap en bedrijvigheid,

maar ook op wonen, verblijf en recreatie (vanzelfsprekend blijft de TU hierbij binnen haar wettelijke bevoegdheden en zal zij niet zelf woningbouw plegen).

Ook kantoorpanden en zorgvastgoed elders in de stad kunnen geschikt zijn voor ombouw naar woningen. Een voorbeeld hiervan is de studentenflat Aan 't Verlaat, waarin SHS en GGZ Delfland hebben samengewerkt. Meer verscheidenheid in woonvormen geven we vorm door bijvoorbeeld een mix met andere doelgroepen, deze voorbeelden verdienen in het licht van deze nota zeker navolging. Zo wonen studenten en statushouders samen in 'De Woondiversiteit' aan de Van Bleyswijkstraat. We zien kansen voor meer van dergelijke projecten.

Daarnaast zoeken we naar kansen die studentenbewoning met sociaal beheer kunnen bieden voor de leefbaarheid in buurten. Elders in het land zijn hiermee al goede ervaringen opgedaan. DUWO onderzoekt de mogelijkheid van het starten van een project 'stad en student' waarin de betrokkenheid van studenten in bepaalde woonbuurten vorm krijgt.

Realisatie van nieuwe wooncomplexen is een prioriteit. Maar daarnaast hebben we de komende jaren ook aandacht voor de kwalitatieve opgave in bestaande studentencomplexen in de stad. Enkele van die complexen behoren tot de oudste van Nederland. Een aantal daarvan zal op termijn een vernieuwing ondergaan en daarmee een kwaliteitsimpuls krijgen.

Goede studentenhuisvesting in Delft vraagt goede samenwerking en afstemming. Om die te garanderen, stellen we een taskforce in, samen met TU Delft en studentenhuisvesters. In deze taskforce voeren we twee keer per jaar overleg over de ontwikkelingen van vraag en aanbod. Zo bouwen we met elkaar voor de behoefte aan studentenhuisvesting.

### **Evenwicht door reguleren van verkamering**

Naast bouwen biedt reguleren een deel van de oplossing. Voor het reguleren van verkamering van bestaande woningen heeft de gemeente tot nu toe slechts beperkte instrumenten ter beschikking. Verkamering is in Delft nu nog toegestaan binnen de bestemmingsfunctie 'wonen'. Omdat 'wonen' verder niet is gespecificeerd, maar 'ruim is bestemd', kan de gemeente aan de eigenaren van verkamerde woningen geen verdere voorwaarden stellen.

Met het invoeren van nieuwe regels voor verkamering krijgt Delft meer mogelijkheden om de ontwikkelingen op de woonmarkt in goede banen te leiden. De gemeente heeft de maatregelen uitgewerkt na een uitvoerige verkenning, waaraan partners en inwoners hebben bijgedragen (bijlage 2). Daarbij is ook gekeken naar ervaringen in andere steden (bijlage 3).

Als maatregel stelt het college voor per 1 november 2017 de omzettingsvergunning in te voeren, die verplicht wordt voor iedereen die een bestaand pand wil verkameren. Hiermee regelen we een evenwichtige samenstelling van de woonruimtevoorraad, door het onttrekken van schaarse woningen te beperken. De uitgangspunten voor deze

beleidsregels zijn opgenomen in bijlage 4. Daarnaast willen we werken met 'ambassadeurs' en mediation om bewoners te begeleiden bij het onderling oplossen van mogelijke woonoverlast.

### Omzettingsvergunning

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om te sturen op de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste<sup>3</sup>. Door een omzettingsvergunning op te nemen in de huisvestingsverordening<sup>4</sup> kan de gemeenteraad een vergunning verplicht stellen voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte. De omzettingsvergunning stellen we verplicht voor particuliere zelfstandige woningen die als onzelfstandige woonruimte worden verhuurd.

Het is juridisch niet mogelijk om omzettingsvergunningen te verlenen voor panden die al verkamerd zijn: deze houden hun oude rechten en mogen dus verkamerd blijven, zonder vergunningsplicht. Bestaande panden gaan wel mee in de klachtenafhandeling. De vergunningsplicht laten we niet gelden voor hospita's en woongroepen: deze woonvormen voegen zich gemakkelijker in de stad<sup>5</sup>.

Na twee jaar evalueren we de omzettingsvergunning op effectiviteit, impact en kosten. Ook bij de herijking van de huisvestingsverordening, over vier jaar, bezien we of het nodig is beleidsuitgangspunten bij te stellen.

De mogelijkheden om te sturen op het gebruik van utiliteitsgebouwen (zoals kantoren en ander vastgoed) nemen we mee in het traject voor de Omgevingsvisie en het omgevingsplan dat dit najaar van start gaat. Daarbij bezien we ook de mogelijkheden om de doelstellingen die we hebben bij de omzettingsvergunning op termijn mee te nemen in de omgevingsvergunning.

### Toetsen aan criteria

Voor het afwegen van omzettingsvergunningen gebruiken we een toetsingskader, dat we opnemen in de huisvestingsverordening. Aanvragen toetsen we om te beginnen aan volkshuisvestelijke criteria: de vergunning wordt niet verleend als sprake is van onttrekking van schaarse woningen aan de voorraad.

Ook volgt een leefbaarheidstoets, om de eventuele invloed op het woon- en leefmilieu te bepalen. Hierin beoordelen we of de woning na omzetting een bruto gebruiksoppervlakte heeft van minimaal 20 m<sup>2</sup> per bewoner, waarbij

---

<sup>3</sup> Leeswijzer Huisvestingswet 2014.

<sup>4</sup> Op basis van de Huisvestingswet 2014.

<sup>5</sup> Bij een hospita-situatie is er één hoofdhuurder of eigenaar/bewoner (voor meer dan 50% eigenaar) die maximaal 2 kamers aan in totaal maximaal 2 personen verhuurt. Bij een woongroep is er sprake van een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

de om te zetten woonruimte moet voldoen aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw voor luchtgeluidsisolatie. Daarnaast brengen we in kaart wat de invloed is van een aanvraag voor de leefbaarheid in de wijk, buurt of straat: laat de leefbaarheid het toe om (meer) woningen om te zetten, of kan verkamering hier juist een positieve bijdrage leveren. Gaat het om woningen boven horecagelegenheden en in winkelstraten, bijvoorbeeld, dan kan verkamering een oplossing zijn om mogelijke leegstand tegen te gaan.

#### **Voorwaarde: goed verhuurderschap**

Aan het verlenen van elke omzettingsvergunning verbindt de gemeente de voorwaarde van 'goed verhuurderschap'. Dit houdt onder meer in dat sprake is van legale huisvesting, dat de woonruimte goed wordt onderhouden en er huis- en leefregels zijn opgesteld voor veiligheid en goed nabuurschap. Goed verhuurderschap houdt ook in dat sprake is van geregeld beheer: de verhuurder heeft iemand aangesteld die 24 uur bereikbaar is, toeziet op hygiëne en veiligheid, aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden, en een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.

De gemeente kan een omzettingsvergunning intrekken, mocht een aanvrager zich niet aan de voorwaarden houden en als sprake zou zijn van voortdurende overlast. Om dit goed te kunnen beoordelen is een registratiepunt woonoverlast en handhaving nodig.

Is er sprake van wrijving tussen burens als gevolg van woonoverlast, dan hebben bewoners uiteraard zelf een belangrijke rol in het onderling oplossen daarvan. Zij gaan vaak al met elkaar het gesprek aan en komen dan onderling tot afspraken. Komen bewoners er zelf toch niet uit, dan kan de gemeente mediation inzetten. Een mediationbureau ondersteunt bewoners dan bij het zelf oplossen van de problemen. Voordat een mediator in beeld komt, kan een 'ambassadeur' mogelijk een oplossing bieden. Deze aanpak werkt al bij overlast rond horeca. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van het inschakelen van ambassadeurs samen met partijen als de VSSD, bewonersverenigingen en de TU Delft.

#### **Kosten**

De invoering van de omzettingsvergunning kost eenmalig € 50.000. Deze invoeringskosten kunnen worden gedekt uit het huidige budget voor "Sterke samenleving, wonen en wijken".

De structurele uitvoeringskosten zijn begroot op € 450.000 per jaar, inclusief een registratiepunt woonoverlast en handhaving. Deze kosten worden deels gedekt door leges: € 145.000 per jaar, met een legesheffing van € 1.450 per aanvraag. De overige dekking – € 305.000 per jaar – wordt gereserveerd in de Programmabegroting 2018-2022.

#### **Tot slot**

De druk op de Delftse woonmarkt zal ook in de komende jaren hoog blijven. Dit onderstreept de noodzaak om met partners te blijven werken aan de realisatie van voldoende woonruimte voor studenten, alsmede voor

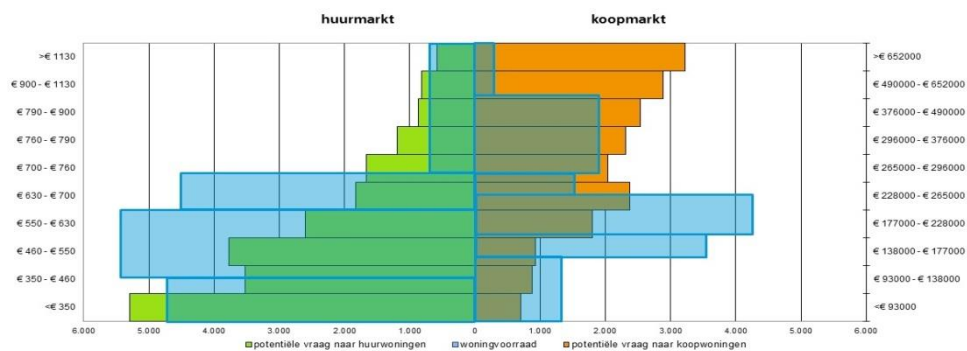
huisvesting voor afgestudeerden en starters. Doorstroming vormt hierbij een belangrijk aandachtspunt, met name door het realiseren van meer middeldure huur-en koopwoningen. Het is een van de grote opgaven voor Delft.

De regulering die we daarnaast introduceren zien we als een tijdelijke maatregel. Deze geldt tot de gewenste balans op de woonmarkt is bereikt. Evaluatie van de effecten moet duidelijk maken of en hoe we verkamering structureel gaan reguleren.

**Gevraagd collegebesluit:**

1. Instellen van een Taskforce Studentenhuisvesting voor het voeren van overleg, twee keer per jaar, over de ontwikkelingen van vraag en aanbod studentenhuisvesting.
2. Bij de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties inzetten op win-win (sociaal beheer) arrangementen voor buurt en studentenhuisvesting.
3. In te stemmen met de invoering van de omzettingsvergunning en de in deze nota genoemde processtappen, kosten en maatregelen:
  - A. Wijzigingen van de Nieuwe Huisvestingsverordening Delft 2015 zoals bijgevoegd, en deze ter besluitvorming middels een versnellingsverzoek voorleggen aan de raad;
  - B. Instemmen met de uitgangspunten voor de beleidsregels (bijlage 4) en deze formeel vast te stellen na raadsbesluit over de wijziging van de Huisvestingsverordening;
  - C. Vanuit de ambtelijke organisatie starten met een implementatieplan voor de omzettingsvergunning, waaronder het instellen van een registratiepunt woonoverlast, handhavings- en toetsingskader en het inrichten van de organisatie;
  - D. De legesverordening aan te passen en ter vaststelling aan de raad voor te leggen;
  - E. De structurele, niet middels leges te dekken, jaarlijkse uitvoeringskosten à € 305.000 op te nemen in de Programmabegroting 2018-2022 en deze ter vaststelling aan te bieden aan de raad;
  - F. Na twee jaar een evaluatie uit te voeren op effectiviteit en rendement van dit instrument;
  - G. Na vier jaar bij de herijking van de huisvestingsverordening toetsen of beleidsmatige bijstelling nodig is.
4. In te stemmen om dit najaar sturingsmogelijkheden via de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan mee te nemen in het traject Omgevingsvisie met de stad.

## Bijlage 1: Overzicht potentiële vraag naar woningen



Bij woningen vanaf circa € 265.000 wordt de omvang van de potentiële vraag groter dan de omvang van de woningvoorraad. Verkamering van woningen in deze categorie maakt dat het verschil tussen vraag en aanbod groter wordt. Naast een tijdelijke stop op verkamering van bestaande woningen in dit segment moet er dus worden ingezet op een uitbreiding van de voorraad, middels nieuwbouw.



## Bijlage 2: Betrokken partners en inwoners

Aan het voorstel om verkamering te reguleren is een uitgebreide verkenning vooraf gegaan. De gemeente heeft oorzaken, oplossingen en mogelijke instrumenten in kaart gebracht, met inbreng van verschillende partijen in de stad.

- De belangenverenigingen De Oude en de Nieuwe Delf, Binnenstad Noord en Zuidpoort<sup>6</sup> en de Belangenvereniging TU Noord<sup>7</sup> hebben hun input geleverd via brieven, die de gemeente heeft gebruikt bij de ontwikkeling van het instrumentarium.
- Met de Belangenvereniging Voorhof II West zijn ambtelijk gesprekken geweest over de omzetting van drive-in woningen. De vereniging is inmiddels zelf een onderzoek gestart naar de ervaringen van omwonenden van de omgezette woningen.
- Een aantal inwoners heeft input geleverd via brieven en mails. Met een aantal bewoners die te maken hebben met verkamering hebben we persoonlijk gesproken.
- Ook zijn er gesprekken geweest met de vastgoedtak van de Stichting Centrum Management Delft, externe investeerders, en ouders van studenten die een huis voor hun kinderen willen kopen.
- Experts van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en inhoudelijke experts van de (Hoogleraar TU Delft (Housing Institutions & Governance) zijn in het vooronderzoek geconsulteerd.
- Met inbreng van het nationale expertisecentrum is bekeken hoe andere steden verkamering hebben aangepakt en welke aspecten daarvan toe te passen zijn in Delft. Voorbeelden hiervan treft u in bijlage 3.
- Daarnaast zijn er gesprekken geweest met de Vereniging voor Studie- en Studentenbelangen Delft (VSSD) om te zien hoe zij kunnen bijdragen aan oplossingen. De VSSD heeft inmiddels op 2 mei 2017 in samenwerking met de Belangenvereniging Oude & Nieuwe Delf een avond georganiseerd waar alle studenten- en bewonersverenigingen met elkaar in gesprek zijn gegaan over de leefbaarheid in Delft. TU-hoogleraar Marja Elsinga heeft een presentatie gegeven over publiek belang, waarna verschillende onderwerpen in werkgroepen zijn opgepakt. Naar aanleiding hiervan heeft de VSSD de werkgroep 'Samen wonen in Delft' opgericht om bewoners en studenten dichter bij elkaar te brengen en bij te dragen aan de leefbaarheid in Delft.
- Ook is het college in gesprek met de TU Delft rond het thema 'Goede burens'. Dit najaar willen we met de verschillende partijen in de stad bekijken hoe we het wonen en samenleven nog verder kunnen verbeteren.
- Het convenant tussen de TU Delft en de gemeente geeft de samenwerking op het huisvestingsvraagstuk verder vorm.
- Ten slotte ontwikkelen we een samenwerkingsconvenant woonoverlast om de samenwerking tussen politie en gemeente te versterken.

---

<sup>6</sup> Ingekomen brief 23 september 2016

<sup>7</sup> Ingekomen brief 19 april 2017

### **Bijlage 3: Regulering verkamering in andere steden**

#### **Den Haag**

In Den Haag mogen woonruimten niet zonder vergunning van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte voor meer dan 3 personen worden omgezet. In bepaalde kwetsbare gebieden worden vergunningen per definitie geweigerd. Kamerhuurders hebben minimaal 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, inclusief gezamenlijke ruimtes. Verder stelt Den Haag aanvullende eisen met betrekking tot brandveiligheid, omdat het veelal gaat om bewoners die elkaar niet kennen, waardoor er bij brand onvoldoende sociale controle is over de aanwezigheid van medebewoners in het pand.

#### **Nijmegen**

In Nijmegen is vanaf 3 kamers een omzettingsvergunning nodig. Goedkope woningen tot € 180.000 mogen niet worden verkamerd, en bij de aanvraag wordt een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Verder zet Nijmegen in op de aanpak van overlast met goede registratie van meldingen, meer capaciteit voor handhaving van overlast, en wordt de verhuurder aangesproken op goed verhuurderschap.

#### **Maastricht**

Maastricht gebruikt het facetbestemmingsplan, en toetst aanvragen voor het omzetten van woningen naar kamerverhuur aan de woonprogrammerings programma's op stadsniveau. Voor kamergewijze verhuur geldt een maximumpercentage per straat ter voorkoming van te hoge concentraties op straatniveau: geen maximum in het centrum; 30% in het stedelijk woonmilieu; en 15 % in de stadsrand. De minimum grootte van de om te zetten woning moet 110 m<sup>2</sup> bedragen, om de kleinere woningen te behouden. In lijn met de reguliere praktijk van bestemmingsplanwijzigingen hanteert Maastricht de een afwentelingsovereenkomst inzake aansprakelijkheid voor planschade.

#### **Groningen**

Groningen voert bij aanvragen tot omzetting een omgevingstoets uit. Daarbij worden alle aspecten van een wijk gewogen met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid. De grens van een goede leefbaarheid in een straat wordt in elk geval geacht te zijn bereikt als voor meer dan 15% van de woningen een onttrekkingsvergunning is verleend voor het onzelfstandig bewonen door minimaal drie bewoners in minimaal drie kamers.

#### **Leiden**

Leiden zal naar verwachting in het 4e kwartaal de onttrekkingsvergunning invoeren voor de verbouw van een woning tot studentenhuisvesting. Het accent ligt daarbij op bouwkundige maatregelen om geluidsoverlast te verminderen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om eisen omtrent een oplegvloer, voorzetwand, vloerbedekking op de trappen etc. Woon- en leefregels moeten bij nieuwe vergunningen opgenomen worden in het huurcontract, en het college gaat handhavend optreden als men zich niet deze woon- en leefregels houdt. Leiden hanteert geen quotum en sluit geen woningen aan de voorkant uit voor omzetting. Hierdoor zullen de meeste vergunningen worden verleend tenzij de bouwkundige maatregelen als onvoldoende worden beschouwd, of wanneer een huis bijvoorbeeld in zo'n slechte staat verkeerd waardoor overlast niet voldoende kan worden beperkt.

#### **Utrecht**

In Utrecht is een omzettingsvergunning nodig wanneer de WOZ-waarde van de woning lager is dan € 305.000 en er wordt verhuurd aan meer dan 2 personen. De vergunning is er om de woningvoorraad voor starters en doorstromers op de

woningmarkt te beschermen. Er moet worden voldaan aan de fysieke kwaliteitseisen - minimale gebruiksoppervlakte van 24 m<sup>2</sup> per bewoner en geluidsisolatie met een geluidsplan gemaakt door een erkend bureau. Daarnaast wordt een leefbaarheidstoets gedaan en wordt gekeken naar de weerbaarheid van de buurt, het onderhoudsniveau van het pand, de situatie in de straat (straatbeeld) en het klachtenpatroon uit de buurten en het algemeen buurtoordeel uit de Utrechtse Wijkenmonitor. Tenslotte moet worden voldaan aan de voorwaarden van goed verhuurderschap. Houdt men zich hier niet aan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

## **Bijlage 4: Concept beleidsregels omzettingsvergunning**

Met de omzettingsvergunning reguleert de gemeente Delft verkamering van bestaande woonpanden.

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om te sturen op de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook gedacht worden aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van een vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand<sup>8</sup>.

De gemeenteraad maakt op basis van de Huisvestingswet 2014 het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte vergunningsplichtig middels een omzettingsvergunning in de huisvestingsverordening. Verkamering is daarbij gedefinieerd als "een woning die wordt opgedeeld in meerdere kamers die aan drie of meer zelfstandige huurders worden verhuurd." Het gaat daarbij om particuliere zelfstandige woningen die als onzelfstandige woonruimte worden verhuurd. Utiliteitsgebouwen (bijvoorbeeld kantoren), nieuwbouw, de sociale huurwoningvoorraad en gereguleerde studentenhuisvestingspanden in beheer bij toegelaten instellingen vallen hier niet onder.

Een omzettingsvergunning wordt alleen verleend als het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kleiner is dan het met het omzetten gediende belang, en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden gediend. De huisvestingsverordening wordt voor maximaal vier jaar vastgesteld. Dit houdt in dat als de huizenmarktsituatie verandert, het college en de raad door het wijzigen van de verordening kunnen bijsturen.

### *Toetsingskader (weigeringsgronden)*

Het toetsingskader reguleert een evenwichtige samenstelling van de woonruimtevoorraad (het beperken van onttrekking van schaarse woningen) en daarnaast ook andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. De volgende toetsingscriteria zijn hiervoor opgenomen in de huisvestingsverordening:

#### 1. Volkshuisvestelijke toets

In Delft is schaarste aan middel dure en dure huur- en koopwoningen vanaf 265.000 Euro WOZ-waarde (dit is +/- 80% van de economische waarde, zo'n 30% van de verkamering vindt op dit moment plaats in deze categorie woningen). De omzettingsvergunning wordt niet verleend als er sprake is van onttrekking van deze schaarse woningen aan de Delftse woningvoorraad. Indien de vergunning op basis van de volkshuisvestelijke toets niet wordt verleend hoeven onderstaande vervolgstappen voor de leefbaarheidstoets niet meer te worden uitgevoerd.

#### 2. Leefbaarheidstoets

Met de leefbaarheidstoets wordt beoordeeld of het verlenen van de vergunning al dan niet een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu heeft.

---

<sup>8</sup> Leeswijzer Huisvestingswet 2014.

De leefbaarheidstoets bestaat uit twee onderdelen: (A) de fysieke leefbaarheidstoets en (B) de algemene leefbaarheidstoets:

a. Fysieke leefbaarheidstoets

Na omzetting heeft de woning een gebruiksoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) van minimaal 20 m<sup>2</sup> per bewoner, waarbij de om te zetten woonruimte moet voldoen aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw voor luchtgeluidsisolatie. De aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt afgewezen indien niet aan deze eisen wordt voldaan. Indien de vergunning op basis van de fysieke leefbaarheidstoets niet wordt verleend hoeven onderstaande vervolgstappen voor de algemene leefbaarheidstoets niet meer te worden uitgevoerd.

b. Algemene leefbaarheidstoets

Met dit deel van de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht. Bekeken wordt of de wijk, buurt of straat al onder druk staat dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid al dan niet te veel toeneemt. Hiertoe wordt de volgende vraag beantwoord:

Hoe scoort de buurt/wijk/straat op leefbaarheid?

- Hoe is het gesteld met de leefbaarheid in de wijk? Kan verkamering een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid of niet?;
- Voor een actuele stand van zaken wordt navraag gedaan bij de wijkagent;
- Daarnaast wordt navraag gedaan bij welzijnsorganisaties;
- Er wordt gekeken naar mogelijk bestaande klachten over en rondom de woning (o.a. via het registratiepunt woonoverlast);
- Eventuele reacties op het publiceren van de aanvraag worden bij de beeldvorming betrokken;
- Ook overige relevante factoren die rondom de woning aanwezig zijn worden bij de beoordeling betrokken. Het gaat dan bijvoorbeeld om factoren die mogelijk al tot overlast leiden zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om (meer) woningen om te zetten. Het tegenovergestelde kan gelden voor woningen boven horecagelegenheden en winkelstraten waar verschillende functies al aanwezig zijn en er tegelijk zo weinig reguliere woningen aanwezig zijn, dat overlast door verkamering juist geen issue is, en mogelijke leegstand juist door verkamering tegengegaan kan worden.

Om de algemene leefbaarheidstoets uit te voeren wordt een registratiepunt woonoverlast ingericht.

*Geldende voorwaarden en voorschriften na toekenning van de omzettingsvergunning*

Als de aanvraag tot omzetting voldoet aan de criteria van de volkshuisvestelijke en leefbaarheidstoets, wordt aan het verlenen van de omzettingsvergunning de voorwaarde van goed verhuurderschap verbonden. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na vergunningverlening te bevorderen.

De volgende voorwaarden en voorschriften gelden voor goed verhuurderschap:

1. Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.
2. Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte. Maatregelen die hiervoor moeten worden getroffen zijn o.m.:

- a) de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
  - b) in het kader van veiligheid en goed nabuurschap zijn huis- en leefregels opgesteld;
  - c) in de woonruimte zijn de huis- en leefregels zichtbaar aanwezig;
  - d) in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
3. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, bij voorkeur niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld die:
- a) 24 uur bereikbaar is;
  - b) toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
  - c) aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden;
  - d) een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
4. De verhuurder werkt bij overlast mee aan de mediation aanpak van het college.

#### *Intrekking*

Intrekking van de vergunning is mogelijk wanneer men zich niet aan de voorwaarden houdt en er voortdurende en herhalende overlast is. Het Registratiepunt woonoverlast wordt hiervoor ingericht.

#### *Uitzonderingen*

*Hospita en woongroepen* worden vrijgesteld van de vergunningsplicht, omdat er bij deze woonvormen veel minder risico van overlast is<sup>9</sup>.

Een andere bijzondere situatie zijn *winkelstraten* waar verschillende functies al aanwezig zijn en er tegelijk zo weinig reguliere woningen aanwezig zijn, dat overlast door verkamering hier veel minder een issue is en in sommige gevallen door verkamering juist leegstand wordt voorkomen. Voor deze situaties moet wel een omzettingsvergunning aangevraagd worden, en deze situaties zullen per geval worden beoordeeld. Voor *woningen boven horecagelegenheden* geldt hetzelfde.

#### *Bepanking van de omzettingsvergunning voor reeds verkamerde panden*

Voor reeds verkamerde panden kan juridisch gezien niet met terugwerkende kracht een omzettingsvergunning worden verleend. Deze behouden hun oude rechten en mogen dus verkamerd blijven zonder vergunningsplicht. Wel is het zo dat een groot deel van de voorschriften die we in de omzettingsvergunning ook voortvloeiën uit andere wettelijke bepalingen, en deze bepalingen ook gelden voor reeds verkamerde panden. Dat een woonruimte in goede staat moet verkeren, dat de verhuurder/eigenaar moet zorgen dat gebreken worden hersteld en de veiligheid van de woning in orde is, vloeit reeds voort uit het Burgerlijk Wetboek en het Bouwbesluit. Het Burgerlijk Wetboek regelt de relatie tussen huurder en verhuurder en in beginsel staat de overheid daar echter buiten. Het college zal daarnaast ook de APV inzetten om mogelijke overlast aan te pakken.

---

<sup>9</sup> Bij een hospita-situatie is er één hoofdhuurder of eigenaar/bewoner (voor meer dan 50% eigenaar) die maximaal 2 kamers aan in totaal maximaal 2 personen verhuurt. Bij een woongroep is er sprake van een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.