



Aan de leden en plv.leden van de
Commissie Ruimte
Postbus 19157
2500 CD Den Haag

Bezuidenhout, 1 mei 2020

Betreft: Verkamering

Geachte leden van de commissie ruimte,

In tijden waarin COVID-19 rondwaard is ruimte een nog schaarser goed geworden dan het al was. Ruimte om te leven is in stedelijk gebied al bijna niet te realiseren in de publieke ruimte, zeker niet in verdichte woonwijken als Bezuidenhout. In de private ruimte achter de voordeur wordt het echter ook steeds krappere, door toename van de zogenaamde 'verkamering'. Een ontwikkeling die ook om andere redenen buiten de huidige crisis om een halt toegeroepen moet worden.

Het wijkberaad Bezuidenhout is ernstig verontrust door de toenemende aantallen vergunningen tot onttrekking van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen voor kamerbewoning in Bezuidenhout. Waarbij bedacht moet worden dat pas een vergunning pas aan de orde is als aan 4 of meer personen verhuurd gaat worden. Het daadwerkelijke percentage kamerverhuur is ons onbekend, maar zal naar men gevoeglijk mag aannemen nog een stuk hoger liggen dan het aantal vergunde.

Voor de leefbaarheid van onze wijk vragen wij u met klem om z.s.m. maatregelen in gang te zetten om verkamering te stoppen

Van alle problemen die verkamering met zich brengt willen we er een aantal uitlichten, waar mogelijk vergezeld van een mogelijke oplossing/ aanpak, naast natuurlijk hiervoor genoemde algehele stopzetting van verkamering.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

De gemeente Den Haag en zeker ook Bezuidenhout kent veel, heel veel (kleine) VvE's. De splitsingsakte en statuten van een VvE zijn vaak niet ingericht op het beheersbaar houden van de leefbaarheid van het gezamenlijke pand. Een VvE wordt overvallen door een verlening van een vergunning tot onttrekking zelfstandige woning tot een onzelfstandige woning met 6 kamers. Je komt zo als burens al vrij snel tegenover elkaar te staan, en waarschijnlijk bij de rechter. Geschillen met enkel verliezers. De gemeente kan achteraf niet veel betekenen voor de omwonenden. Een check door de pandjesbrigade houdt enkel rekening met naleving van regels, en zegt niets over de leefbaarheid.

Suggestie aanpak:

- a. Den Haag beschikt over een VvE-balie. Laat deze balie voorbeelden ontwikkelen voor aktes voor VvE's waarin kamerverhuur, splitsing en onttrekking zelfstandige woonruimte opgenomen worden zodat een VvE sterker staat in voorkomende gevallen.
- b. Bij een vergunningsaanvraag gaat de gemeente voortaan vragen of de VvE akkoord is. Vergelijk de situatie bij mogelijke planschades bij bouwprojecten, daar wordt vooraf gevraagd hoe omwonenden tegenover een bouwplan staan. En wat de ontwikkelaar denkt te gaan doen om aan de bezwaren van de burens te voldoen.
- c. Vergunningsplicht invoeren vanaf verhuur aan drie personen.
- d. Proactief de VvE's benaderen over dit onderwerp en daar waar nodig hulp bieden bij het aanpassen van de splitsingsaktes.

Suggesties die veel zorg en ongerustheid bij bewoners/ burens weg kunnen nemen.



Verstoring demografische ontwikkeling

We komen in Den Haag woningen voor gezinnen tekort, dit geldt des te meer voor Bezuidenhout, een wijk met veel (kleinere) appartementen. Het onttrekken van zelfstandige woningen maakt dat tekort alsmat groter. Hierdoor ontstaat scheefgroei in de samenstelling van de bewoners van de wijk en verslechtert de sociale cohesie. Wat dit laatste betreft heeft Den Haag helaas al praktijkervaring opgedaan. Laat dat Bezuidenhout(ers) niet overkomen!

Suggestie aanpak:

De gemeente Den Haag is bezig met diverse woningbouwplannen in de stad, waaronder CID en de Binckhorst. Plannen met voldoende ruimte om te voorzien in diverse woonwensen en kamers voor studenten en arbeidsmigranten.

In Den Haag kennen we de eis van 30 procent sociale woningbouw bij nieuwbouwprojecten. Gezien het gebrek aan kamers zou een eis van een X percentage kamers in verhouding tot de behoefte een stap in de goede richting kunnen zijn.

Dit alles ter voorkoming van onrust bij VvE's, straat- en buurtbewoners van de stad. Maar ook om gezinswoningen voor gezinnen te behouden en aanvullend kamers voor de behoefte te bouwen.

Het Bezuidenhout is onderdeel van 4 van 5 gebiedsagenda's en staat voor de komende jaren voor een zware opgave met de bouw van omstreeks 10.000 woningen. Dat zal druk geven op de leefbaarheid. Als dan ook nog de verkamering door het waterbedeffect erbij komt zal de druk alleen maar toenemen.

Samenvattend vragen wij u om op korte termijn:

1. Bezuidenhout toe te voegen aan de wijken met een verbod tot verkamering.
2. De VvE-balie te voorzien van instructies voor de 21.500 VvE's's in Den Haag hoe de aktes aan te passen voor bovenstaande. U helpt daarmee 125.000 eigenaren die het anders ook niet precies weten.
3. Vergunningsaanvragen vanaf drie personen in te voeren.
4. Een VvE-akkoord in te voeren bij een vergunningsaanvraag.

Wij vragen u ook om beleid voor de langere termijn zodat we gezamenlijk de komende jaren een oplossing creëren voor het tekort aan kamers, zonder opoffering van gezinswoningen. We steunen dan ook, in grote lijnen, het initiatiefvoorstel 'Laat 't Leefbaar, Verminder Verkamering' van Pieter Grinwis e.a.

Met vriendelijke groet,
Jacob Snijders
Voorzitter