

Belangenvereniging Voorhof II West

www.voorhof2west.nl

S P O E D (stuk voor de commissievergadering van 3-10-2017)

Aan de Commissie Sociaal Domein en Wonen
van de Raad van de gemeente Delft
Postbus 78
2600 ME DELFT
Verzonden per email griffie@delft.nl

Delft, 30 september 2017

Onderwerp:

Vergadering Commissie Sociaal Domein en Wonen op 3-10-2017.

Standpunt van de Belangenvereniging Voorhof II West m.b.t. de Verkamering in Delft.

Geachte voorzitter en leden van de Raadscommissie Sociaal Domein en Wonen,

Hierbij geeft de Belangenvereniging Voorhof II West u haar standpunt met betrekking tot het door Burgemeester en Wethouders aan u gedane voorstel m.b.t. de aanpak van de Verkamering in Delft.

Inleiding

De wijk Voorhof II West, die wordt begrensd door de Martinus Nijhofflaan, Voorhofdreef, Kruithuisweg en Prinses Beatrixlaan, heeft ca. 7.200 inwoners. Ca. 2.700 daarvan zijn studenten. Het merendeel van de studenten woont in 2 grote studentenflats, één aan de Eduard du Perronlaan nrs. 2 t/m 864 (ca. 1.200 studenten) en één aan de Roland Holstlaan nrs. 1 t/m 749 (ca. 1.000 studenten). De laatste jaren neemt de verkamering in de 15 andere hoge flatgebouwen in haar wijk significant toe. Er zijn nu in die flatgebouwen ca. 150 appartementen verkamerd (ca. 450 studenten). Verder zijn de laatste jaren ook de drive-in woningen in haar wijk (andere soorten eengezinswoningen heeft de wijk niet) opgekocht en verkamerd om er studenten in te huisvesten. Op dit moment gaat het om ca. 15 eengezinswoningen met in totaal ca. 50 studenten. Voor één daarvan (in de A.M. de Jonglaan) is door u dit jaar zelfs een vergunning verleend om deze woning op te delen in 5 zelfstandige wooneenheden.

Met B&W van Delft is de belangenvereniging van mening dat het bij de verkamering gaat om 2 problemen, namelijk de ombouw van woningen en appartementen tot studentenwoningen, met als gevolg dat deze woningen en appartementen voor langere tijd aan de woningvoorraad in de desbetreffende categorieën woningen (voor huishoudens) worden onttrokken, én de mogelijke overlast die verkamering met zich brengt voor de omgeving.

Belangenvereniging Voorhof II West

www.voorhof2west.nl

Overlast van studenten in de wijk Voorhof II West.

Op dit moment geven alleen de Nederlandse studenten in de flat aan de Eduard du Perronlaan meer dan toelaatbare overlast in haar wijk. Deze bestaat uit meer dan incidentele geluidsoverlast tot diep in de nacht. Daarnaast zorgen zij voor een enorme fietsparkeerchaos voor en naast deze flat, terwijl deze studenten allen een fietsparkeerplaats hebben in de kelderboxen van deze flat! Voorts wordt ook door deze studenten voortdurend afval op straat en in de groenstrook gedeponeerd, tot grote ergernis van de buurt. Ik merk hierbij nog op dat in het kader van de inspraakprocedure voor de bouw van het nieuwe AH-complex met bovenliggende woningen de belangenvereniging al in februari 2015 erop heeft aangedrongen om in overleg door de gemeente met DUWO en AH vóór de opening van de nieuwe AH een einde te maken aan de genoemde fietsparkeerchaos. De nieuwe AH is inmiddels geopend. Helaas moeten we constateren dat de situatie alleen maar is verslechterd. De laatste maanden is het voetpad in de Roland Holstlaan voor en naast deze flat naar de AH niet meer begaanbaar i.v.m. het daar aanwezige fietsen en fietswrakken. De belangenvereniging dringt erop aan om thans op korte termijn in samenwerking met de betrokken partijen een einde te maken aan deze chaos. De belangenvereniging is gaarne bereid om aan dit overleg deel te nemen.

De buitenlandse studenten in de flat aan de Roland Holstlaan nrs. 1 t/m 749 geven nauwelijks overlast. Wel is het zo dat een aantal van hen regelmatig afval uit de flat gooit op de groenstrook aan de Voorhofdreef. Ook hieraan dient op korte termijn een einde te komen. Voorlichting dat dit in Nederland niet gebruikelijk is, zal mogelijk al effect sorteren.

Ook de studenten die in de appartementen van de overige 15 hoge flatgebouwen in haar wijk wonen, geven regelmatig overlast. Het gaat dan meestal om geluidsoverlast en het gooien van afval vanuit de flats in de gemeenschappelijke tuinen van die flats en in de openbare ruimte.

De studenten in de eengezinswoningen geven tot nog toe slechts incidenteel geluidsoverlast. Overleg tussen de buurtbewoners en de studenten zijn tot nog toe succesvol.

Nota van B&W "Studentenhuisvesting in goede banen"

De belangenvereniging is van mening dat deze beleidsnota, die aan het raadsvoorstel ten grondslag ligt, een goed overzicht geeft in de problematiek m.b.t. de verkamering (inclusief de overlast daarvan) en dat deze nota een goede basis vormt om de negatieve gevolgen van de verkamering in Delft aan te pakken.

Op 20 september jl. heeft een delegatie van het bestuur van de belangenvereniging een constructief overleg gehad met de projectleider verkamering en de projectleider Woonvisie Delft 2016-2023 van de gemeente. In dit overleg zijn alle aspecten van het voorstel van B&W aan de Raad besproken. Gebleken is dat de gemeente met de andere studentensteden overleg heeft gepleegd over de haalbaarheid van de in de nota opgenomen voorwaarden en maatregelen tegen verkamering in de praktijk, in het bijzonder die welke zijn gericht op de handhaving van mogelijke overlast van de

Belangenvereniging Voorhof II West

www.voorhof2west.nl

verkamering. In dit overleg is voorts de problematiek van de toenemende verkamering van appartementen in de 15 overige flats en van de eengezinswoningen in haar wijk besproken. 5 flats daarvan (de zgn. Shell-flats) hebben al een regeling tegen verkamering. Voor de overige 10 flatgebouwen kan hiervoor door de VVE's een regeling in het leven worden geroepen. De belangenvereniging zal de desbetreffende VVE's op deze mogelijkheid wijzen. De verkamering van de eengezinswoningen kan worden tegengegaan met de beleidsregel dat woningen boven de € 265.000 niet meer mogen worden verkamerd wegens de schaarse woningvoorraad in deze categorie woningen.

Standpunt van de belangenvereniging.

De belangenvereniging is niet tegen de huisvesting van studenten in haar wijk.

De belangenvereniging streeft naar een gezonde gemêleerde bevolkingssamenstelling in haar wijk. Daartoe behoren ook de studenten. Omdat er relatief veel ouderen in de wijk wonen, streeft de belangenvereniging naar de vestiging van meer jonge gezinnen in haar wijk. Dat kunnen uiteraard ook afgestudeerde studenten zijn.

De belangenvereniging kan zich vinden in de argumentatie van B&W om op basis van de Woonvisie 2016-2023 verkamering van de in Delft schaarse woningvoorraad boven de € 265.000 niet meer toe te staan.

Het grootste probleem van de verkamering is de mogelijke overlast daarvan voor de omgeving. In de regeling zijn de handhavingsmogelijkheden opgenomen om illegale verkamering tegen te gaan en om de overlast van verkamering aan te pakken. Het behoeft geen betoog dat het welslagen van het onderhavige verkameringsbeleid in Delft in grote mate zal afhangen van een adequaat en consequent handhavingsregiem.

De belangenvereniging dringt er daarom op aan, om op basis van de regeling strenge voorwaarden aan de omzettingsvergunning te verbinden m.b.t. het voorkomen van overlast voor de omgeving en deze voorwaarden ook streng te handhaven.

Hoogachtend,

(w.g.) L.M.C. Bedaux, voorzitter