

Kamerverhuur en appartementensplitsing

De functieverandering van bestaande gezinswoningen in kamers of appartementen is een heftig bediscussieerd thema. Vanuit alle wijken met goedkope en niet al te kleine koopwoningen wordt de politiek bestookt met brieven. Reden voor de nieuwe Stichting Woonconsumenten Eindhoven om er een voorlichtingsfolder over uit te brengen.

Om wie gaat het?

De doelgroep die de kamers en appartementen bevolkt, is zeer divers. Het gaat om onze kinderen die als starter op de woningmarkt komen. Het gaat om noodhuisvesting na het mislukken van een relatie. Het gaat om studenten, het gaat om tijdelijke buitenlandse werknemers in de hightech, maar ook in de asperges, het transport en de bouw.

Ook de groep die de kamers en appartementen aanbiedt, is zeer divers. Zo ook de omstandigheden. Het scala loopt van kleinschalige en volstrekt bonafide vormen van verhuur tot grootschalige huisjesmelkerij, die gepaard gaat met veel wantoestanden en soms vanuit een criminele achtergrond.

De menselijke maat

Hoe divers ook, de problemen ontstaan onveranderlijk als de normale menselijke maat overschreden wordt en als de grenzen van de menselijke waardigheid gepasseerd worden. Dat is wat in sommige panden en sommige delen van de stad plaatsvindt.

Huurders van kamers en appartementen hebben vaak problemen, omdat hun woonruimte in verhouding veel geld kost en vaak slecht beheerd wordt. In de meest extreme omstandigheden is sprake van een schandalig beheer en van onaanvaardbare veiligheidsproblemen.

Omwonenden hebben een probleem omdat panden aantallen mensen huisvesten waar die panden en wijken niet voor ontworpen zijn. Dat leidt tot toestanden met geparkeerde auto's, afvalcontainers, zwerfvuil, lastige verschillen in woonstijl en waardedaling van panden. Het opeenstapelen van heel veel min of meer ontheemde mensen in huizen, waarin geen normaal privéleven mogelijk is, leidt soms tot uitwassen inzake alcohol en drugs.

Reguleren, handhaven en oplossen

De gemeente moet kamerverhuur en appartementensplitsing reguleren, en wel door volkshuisvestingsbeleid en door handhaving. Daar hoort een geschiedenis bij.

Eind jaren '90 was er net zo'n ophef over kamerverhuur als nu. Het ging toen met name over studenten. Pressie resulteerde toen in de 10% - regel: slechts 10% van de woningen in een postcodegebied mocht kamergewijze verhuurd worden. Het bleek moeilijk maar uitvoerbaar om deze maatregel door te voeren en om hem te handhaven. De rust keerde min of meer terug, totdat de toenmalige gemeenteraad om politieke redenen besloot hem met ingang van 1 juli 2005 af te schaffen.

Zoals door tegenstanders van de afschaffing verwacht, keerden de oude problemen onmiddellijk terug, maar nu vooral rondom de huisvesting van tijdelijke arbeiders uit Midden- en Oost-Europa (MOE-landers). Voor studenten en high tech-short stayers waren inmiddels flinke bouwprogramma's opgezet. Hun probleem is verminderd, zij het niet tot nul. Beleid echter om tot reguliere sociale huisvesting voor MOE-landers te komen is nauwelijks van de grond gekomen. Vandaar dat deze groep op de grillen van de vrije markt is aangewezen, en dat valt soms niet mee.

Onze organisatie ziet MOE-landers (en andere doelgroepen die bij gebrek aan beter op de huisjesmelkerij aangewezen zijn) dus niet als daders, maar als slachtoffers. Waar mogelijk willen we ook hun belang behartigen.

Achterop deze folder vindt u een overzicht van de regelgeving en de handhaving.

Dit is een voorlichtingsfolder van de Stichting Woonconsumenten Eindhoven.

Op- en aanmerkingen kunnen aangeleverd worden bij de auteur, B.Gerard, tel. 040-2454879, b.gerard@kpnplanet.nl.

Deze tekst mag vrij gebruikt worden in de geest zoals hij bedoeld is. De tekst mag niet worden gewijzigd zonder expliciete toestemming van B.Gerard. Dit is de versie van 15 april 2010.

Definities en regels rond kamerverhuur en appartementensplitsing

Er valt over kamerverhuur en appartementensplitsing een heleboel te vertellen. De ervaring wijst uit dat veel mensen de basisbegrippen niet kennen en niet weten wat het bestaande gemeentelijke beleid is. Deze tekst wil in die leemte voorzien. Het probleem heeft een lange voorgeschiedenis, die hier echter niet opgevoerd wordt. Gegeven wordt slechts de stand van zaken dd 1 april 2010. Geprobeerd is om juridische termen zo goed mogelijk naar gewone mensentaal om te zetten. Aan deze tekst kunnen geen juridische rechten ontleend worden.

De tekst is geheel gebaseerd op officiële documenten.

Zelfstandige woonruimte heeft een eigen ingang en niet met anderen gedeelde keuken en sanitair. Een appartement is zelfstandige woonruimte.

Onzelfstandige woonruimte bestaat uit een privédomein in combinatie met een met anderen gedeelde ingang en/of keuken of sanitair. Een **kamer** is onzelfstandige woonruimte.

Een appartement is een woning met onder- of bovenburen. Het **opdelen van een gewoon huis of gebouw in appartementen** heet **splitsing**. Voor splitsing is in heel Eindhoven een **splitsingsvergunning** nodig. Bijna altijd is dan ook een **bouwvergunning** nodig. B&W toetsen deze twee vergunningen aan de bouwregelgeving, aan volkshuisvestings-overwegingen en aan omgevingsfactoren.

Het **opdelen van een gewoon huis in kamers** heet **omzetting**. Daarvoor is in heel Eindhoven een **omzettingsvergunning** nodig als een woning aan drie of meer huishoudens verhuurd wordt, of aan twee of meer huishoudens als de eigenaar er ook zelf woont. B&W toetsen de vergunning aan de bouwregelgeving, aan volkshuisvestingsoverwegingen en omgevingsfactoren.

Omgevingsfactoren worden in heel Eindhoven in rekening gebracht doordat in een **leefbaarheidsmatrix** onderzocht wordt of het verlenen van de vergunning tot een **ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu** aanleiding geeft. In enkele met naam genoemde **aangewezen gebieden** wordt al bij voorbaat aangenomen dat dat zo is.

Deze **aangewezen gebieden** zijn bepaald aan de hand van de Buurtthermometer. Het betreft de buurten Woensel-West, Bennekel-Oost, Limbeek, Doornakkers-Oost en Doornakkers-West. Daar mogen dus geen nieuwe omzettingen en splitsingen meer plaatsvinden.

Behalve bovenstaande regels gelden voor kamers ook de volgende wetten:

- a) Het Bouwbesluit: dit stelt technische eisen aan de eigenaar van het pand (veiligheid, gezondheid, milieu en energiezuinigheid, bruikbaarheid)
- b) De Bouwverordening stelt aan eigenaar en bewoner eisen aan de hinder voor de omgeving (bijv. overbevolking) en aan brandveiligheid
- c) In de gebruiksvergunning stelt de Brandweer aan kamerpanden met vijf of meer mensen brandveiligheidseisen
- d) De APV bevat bepalingen over het gedrag in de openbare ruimte (fietsen en fietswrakken, geluidsoverlast, afval wegzetten, hinderlijk gedrag)
- e) Het bestemmingsplan staat niet alle woonvormen op alle plaatsen toe
- f) De NRE (tegenwoordig Endinet) gaat over de gas- en elektriciteitsleidingen.
- g) Mogelijk in de toekomst de Wet-Bibob, die het mogelijk maakt om van mensen, die een vergunning aanvragen, uit te zoeken of ze criminele connecties hebben.
- h) Woningbouwverenigingen kunnen bij verkoop van een pand in een kettingbeding vastleggen dat het pand niet voor kamerverhuur gebruikt mag worden

Al deze instanties handhaven de wet gezamenlijk via het **BITE-team** (Bestuurlijk Interventie Team). Over 2010 is het aantal aan te pakken panden verdubbeld tot 400. In 2007 waren er in Eindhoven ca 5000 kamerverhuurpanden, waarvan er 700 een gebruiksvergunning nodig hadden.

Men kan klagen bij de gemeente op telnr 14040 (de opvolger van 2386000) of bij de wijkcoördinator.