

# Verkamering in 1018 bij De Key

Verslag telefoongesprek van Jeroen Verhulst met VVE-beheerder Gerry van 't Wout  
18 januari 2020

## **Vraag 1: Heeft de Key woningen op de Oostelijke Eilanden verkamerd? Zo ja, hoeveel?**

Antwoord: Nee, want de gemeente wilde daar niet aan meewerken. Onze voornaamste doelgroep is starters op de woningmarkt. Wij zouden graag onze vrije sectorhuurwoningen kamergewijs verhuren om ze op die manier in de sociale huur te kunnen houden.

De woning is dan vrije sector. Maar omdat wij de huurprijs over meerdere huurders verdelen, zou de prijs per persoon onder de sociale huurgrens gebleven zijn.

Alleen die woningen wilden wij verkameren.

Wij dachten aan friends contracten. Verbouwen (verkameren) alleen waar nodig.

De gemeente (stadsdeel Centrum) weigerde echter de vergunningen met als argument de leefbaarheid. Resultaat is dat wij ze alleen als vrijesectorwoningen kunnen verhuren.

Daarom is de directie ervan afgestapt. Gerrie weet niet of dat met het nieuwe gemeentebestuur anders wordt.

Het ging niet alleen over Kattenburg, maar feitelijk over de hele binnenstad, bijvoorbeeld ook Wittenburg en de Westelijke Eilanden. Kattenburg is voornamelijk verkoop, Wittenburg is half huur, half verkoop. Daar zou deze regeling dus meer invloed hebben gehad.

De Key heeft onzelfstandige eenheden in officiële studentenhuisvesting: grote panden als Weesperstraat, Kattenburgerstraat/Bijltespad en veel kleine binnenstadspanden. Dit was ooit eigendom van de SSHA. Daarnaast heb je in het 'gewone' bezit wat wij vroeger HATjes noemden. Bijvoorbeeld 36 op de voormalige Oranje Nassaukazerne. Vaak gaat het om een paar kamers hier een paar daar; bijvoorbeeld in de kleine Wittenburgerstraat, Czaar Peterstraat, Sarphatistraat enz. Omdat er vrijwel altijd sprake is gezamenlijk gebruik gaat dat vaak in combinatie met coöptatie.

## **Vraag 2: Doet de Key aan verkamering in de toekomst?**

Nu past dat niet in het beleid van De Key. Gerry weet niet of dat met het nieuwe gemeentebestuur anders wordt. Er zijn geen plannen om woningen op Kattenburg te verkameren.

## **Vraag 3: Is De Key bereid om mee te werken aan bepalingen in VVE-reglementen of splitsingsakten om verkamering tegen te gaan?**

Ja. Wat betreft splitsing van eerder verkochte woningen speelt het opnemen van bepalingen in het huishoudelijk reglement, dat speelt op Kattenburg. Daar kon splitsing niet altijd worden tegengehouden.

VvE Kattenburg heeft anderhalf jaar terug een verbod aangenomen; maar moest twee vóór het besluit reeds gesplitste koopwoningen gedogen.

VVE Kattenburgergracht/Nieuwe Hoofdhof heeft bepalingen in het huishoudelijk reglement, maar die zijn nog niet in een rechtszaak getest.

Bij de VVE Nieuwe Pool is men bezig met aanpassing van het Huishoudelijk reglement. Niet alle varianten van onderverhuur worden verboden, maar wel AirBnB. Het bestuur van de VVE maakte bezwaar tegen een recente splitsingsaanvraag. De gemeente is bereid om behandeling uit te stellen totdat een Algemene Ledenvergadering van de VVE zich heeft kunnen uitspreken over de wijzigingen. Het valt nog niet te zeggen of het werkt. Daarmee is nog onvoldoende ervaring.

Het bestuur van VvE Waaigat vindt het daarentegen niet nodig om maatregelen tegen verkamering en/of Aitrbnb te nemen.

De meeste splitsingsaktes dateren van 15 of meer jaar geleden en hielden nog geen rekening met verkamering. Een akte aanpassen kost € 10.000-15.000. De Key heeft er 400.

Het is nog de vraag hoe de rechter omgaat met aanpassing, omdat de rechter veel waarde hecht aan de oorspronkelijke intentie waarmee het pand gesplitst is. De volgorde waarin een rechter kijkt is wet – splitsingsakte - huishoudelijk reglement. Vanwege de kosten en juridische barrières worden regelingen met name in het huishoudelijk reglement vast gelegd. Daarvoor geldt dat al die nieuw bedachte regels in huishoudelijke reglementen nog niet voor de rechter getest zijn. Uit jurisprudentie moet gaan blijken wat werkt en wat niet.

Advocatenkantoor Rijssenbeek is gespecialiseerd in VVE-recht

Tel. Gerry van 't Wout 06-21820430. Email: [gerry.vantwout@dekey.nl](mailto:gerry.vantwout@dekey.nl)