

Aan de leden van de Raad van de gemeente Leiden

Onderwerp: Evaluatie verkamering
Datum: 1 mei 2021

Geachte leden,

Naar wij hebben begrepen, zal tijdens een van de komende vergaderingen van de commissie stedelijke ontwikkeling van uw Raad de brief van het College van 18 maart 2021 inzake de evaluatie van het verkameringsbeleid worden behandeld. Ten behoeve hiervan brengen wij het volgende onder uw aandacht.

Doel van de per 1 januari 2020 van kracht geworden Beleidsregel onttrekking en woonvorming is om de leefbaarheid voor iedereen te verbeteren. In de brief wordt geconstateerd dat na een jaar voor wat de verkamering betreft nog geen direct gevolg voor de leefbaarheid in de wijken te zien is. Wij vrezen echter met grote vreeze dat ook in de toekomst geen gevolg in de zin van een verbetering te zien zal zijn. In het onderstaande zullen wij dat beargumenteren.

- In de evaluatie wordt aangegeven dat van de 725 aanvragen voor een onttrekkingsvergunning 365 vergunningen zijn verleend voor woningen die voor 1 april 2007 zijn aangekocht. Het gaat om vergunningen die onder de overgangsregeling vallen. In de brief worden deze aangeduid als “boterbriefjes”. Deze vergunningen werden verleend ongeacht het quotum en het afstandscriterium. Ook werden deze vergunningen niet getoetst aan voorwaarden met betrekking tot geluidswering, stalling van fietsen en huishoudelijk afval. Bij verkamerde woningen met dit type vergunningen zal dus nimmer een verbetering van de leefsituatie optreden.
- Van de niet onder de overgangsregeling vallende 142 verleende vergunningen zijn er 35 vergunningen verleend met toepassing van de hardheidsclausule. Deze is toegepast bij een bestaande verkamerde situatie van voor 1 januari 2020 en er redelijkerwijs geen mogelijkheid is om een fietsenstalling te realiseren. Eén van de grote problemen bij verkamering, te weten het fietsenprobleem, wordt als gevolg van het toepassen van de hardheidsclausule dus niet opgelost. Integendeel, het wordt vergroot en de leefbaarheid verslechtert. Dit met name in een gebied dat toch al vogelvrij is verklaard door een quotum van 100%.

Van moed had het getuigd en van het serieus willen verbeteren van de leefbaarheid als deze vergunningen geweigerd waren. Dezerzijds bestaat bovendien de vrees dat hiermee een precedent is geschapen en dat deze hardheidsclausule niet alleen zal worden toegepast op toekomstige vergunningaanvragen, maar ook op overige voorwaarden.

- Tot 20 januari zijn er 507 vergunningen verleend op een bestand van ongeveer 2400 in Leiden verkamerde woningen. Geen aantal om de vlag voor uit te steken. Het zegt iets over de handhaving in het verleden, maar roept ook de vraag op hoe handhavend zal worden opgetreden tegen ongeveer 1893 illegaal verkamerde woningen. Gelet op de prioriteit die handhaving heeft bij de gemeente, hebben wij er weinig



vertrouwen in dat hier spoedig sprake zal zijn van een aanzienlijke vermindering van het aantal illegaal verkamerde woningen. Ook hier zal dus geen of slechts weinig verbetering zijn van de leefbaarheid.

- De niet onder de overgangsregeling vallende vergunningaanvragen zijn getoetst aan met name de voorwaarden genoemd in artikel 5, sub d, e en f van de Beleidsregel. Indien deze toetsing er toe leidde dat de vergunning kon worden verleend dan rijst de vraag of, wanneer bijvoorbeeld de fietsenstalling na verloop van tijd wordt verwijderd, de gemeente handhavend kan optreden. Voor het antwoord op deze vraag is het volgende van belang.

Artikel 1:3, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht definieert een beleidsregel als een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan. Het geeft aan hoe een bepaalde bevoegdheid van een bestuursorgaan zal worden uitgevoerd. De regels zijn een soort richtlijnen van het bestuursorgaan ten behoeve van het scheppen van duidelijkheid naar de burger, maar deze is hieraan niet gebonden.

De opmerking op blz. 5 van de Beleidsregel dat deze daarmee te zien is als een uitwerking van de weigeringsgronden genoemd in artikel 5 van de Huisvestingsverordening moge op zich juist zijn in het licht van de vergunningverlening, maar laat onverlet dat een beleidsregel zich richt tot het bestuur en niet tot de burger. Dit betekent dat naar ons oordeel het bevoegd gezag bij het verlenen van de onttrekkingsvergunning aan de in artikel 5 genoemde aspecten kan toetsen, maar als naderhand mocht blijken dat deze niet langer worden nagekomen, niet handhavend kan optreden.

Op grond van het bovenstaande komen wij tot de sombere conclusie dat de Beleidsregel niet heeft gebracht en ook niet zal brengen van wat de bedoeling ervan is. Er zal uit een ander vat moeten worden getapt, een vaatje is daarvoor te klein, om de overlast van verkamerde woningen te verminderen en de leefbaarheid in de wijken te vergroten.

Een afschrift van deze brief hebben wij verstuurd aan de verantwoordelijke wethouder, mevrouw Spijker.

Hoogachtend,

Aart Martin de Jong
Voorzitter wijkvereniging PAL