

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden
Postbus 9100
2300 PC Leiden

Leiden, 3 oktober 2023

Zaaknummer: Z/23/3568400

Onderwerp: zienswijze concept-huisvestingsverordening 2023

Geacht college,

In het onderstaande treft u de zienswijze aan van de wijkvereniging voor Pieters- en Academiewijk en Levendaal-west (hierna PAL) op de concept-huisvestingsverordening 2023. Deze verordening is gebaseerd op de gewijzigde Huisvestingswet, die het gemeenten mogelijk maakt regels te stellen met het oog op het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

De zienswijze van PAL heeft met name betrekking op de regels van de concept-verordening betreffende het omzetten van woonruimte, de verkamering. Deze verkamering baart PAL om verschillende redenen al gedurende vele jaren grote zorgen. Menigmaal heeft PAL dit schriftelijk aan u kenbaar gemaakt. Dat deze zorgen terecht zijn blijkt overduidelijk uit de in de toelichting bij de concept-verordening vermelde notitie van In.Fact.Research en het Kwalitatieve Leefbaarheidsrapport. Hieraan wordt het volgende ontleend:

Door In.Fact. Research wordt vastgesteld dat er in de gebieden waar de verkameringsgraad hoog is de sociale samenhang vaak laag is. Verder is er in die wijken en buurten ook sprake van overlast en onveiligheid. Uit het data-onderzoek blijkt dat dit met name in de binnenstad van Leiden aan de orde is, maar ook in de omliggende wijken en buurten komt dit voor.

In het Kwalitatieve Leefbaarheidsrapport wordt deze conclusie onderschreven. In dit rapport zijn geluidsoverlast, een tekort aan parkeerplekken, overlast door fietsen, te veel afvalcontainers, druk op de openbare ruimte doordat de voorzieningen niet afdoende zijn en vervuiling benoemd als kenmerken van leefbaarheid. Aan de hand van deze kenmerken is vastgesteld dat de leefbaarheid met name in de binnenstad van Leiden onder druk staat. Daarbij is een verband gelegd met de mate van verkamering.

Ook volgens de Woonvisie leidt de verkamering in Transvaal en delen van de binnenstad, maar ook elders in Leiden, tot situaties van forse overlast voor omwonenden, zoals geluidsoverlast, verloedering, verrommeling en vervuiling van het straatbeeld. Vanwege het behoud van de leefbaarheid is het daarom volgens de Woonvisie noodzakelijk om maatregelen te nemen.

Tenslotte mag niet onvermeld blijven een recente uitspraak van verantwoordelijk wethouder Julius Terpstra: "Studenten en andere bewoners kunnen prima samenleven in Leiden. Daar ben ik van overtuigd en er zijn ook veel voorbeelden van waar het gewoon

goed gaat. Maar op dit moment is, zeker in bepaalde straten, de overlast echt veel te groot. Daar waar de leefbaarheid nu echt onder druk staat wordt ingegrepen.”

Het bovenstaande is mede voor uw college aanleiding geweest om in het beleidsakkoord aan te kondigen dat gekomen zou worden met een voorstel voor het beter reguleren van de woningmarkt. Doel hiervan is te zorgen dat iedereen in Leiden fijn kan wonen door de woningmarkt zo te reguleren dat huidige knelpunten en misstanden, zoals overlast door verkamering, kan worden aangepakt. De concept-huisvestingsverordening 2023 maakt onderdeel uit van dit pakket.

PAL is van mening dat met bedoelde verordening het gestelde doel voor wat de verkamering betreft niet zal worden gerealiseerd en wel om de volgende redenen:

- Zoals bekend, zijn op 1 januari 2020 de nieuwe beleidsregels voor onttrekking en woningvorming ingegaan. Een jaar na inwerkingtreding heeft er een evaluatie van deze beleidsregels plaatsgevonden. Hieruit bleek dat 72% van de verleende vergunningen (365) volgens het overgangsrecht zijn verleend, zogenoemde boterbriefjes. Hieraan zijn geen voorwaarden gesteld aan geluidwerende maatregelen, stalling van fietsen en huishoudelijk afval op eigen terrein. Deze vergunningen hebben dan ook geen direct gevolg voor de leefbaarheid in de wijken. 142 verleende vergunningen betroffen nieuwe aanvragen of legalisatie van bestaande situaties die na 1 april 2007 zijn aangekocht. Voor zover hieraan voorwaarden zijn gesteld om de leefbaarheid te waarborgen, is van belang de uitspraak van de rechter dat het niet is toegestaan leefbaarheid te gebruiken als grondslag voor de vergunningplicht. Deze uitspraak is voor uw college aanleiding geweest de raad te vragen in te stemmen met het voorgenomen besluit van uw college voor het instellen van de Tijdelijke beleidsregel en daartoe een nieuwe (tijdelijke) huisvestingsverordening vast te stellen. Sindsdien geldt er een tijdelijke vergunningstop voor onder meer verkamering. Gesteld kan worden dat er tot het moment van de vergunningstop ongeveer 500 vergunningen zijn verleend, die of helemaal geen voorwaarden bevatten met het oog op de leefbaarheid (boterbriefjes) of zo dat wel het geval is geen stand zullen houden bij de rechter. Aangenomen mag worden dat het merendeel van deze vergunningen zijn verleend voor verkamering van panden in de binnenstad.
- Met de nieuwe huisvestingsverordening 2023 komt in die leefbaarheid geen verbetering. De overgangsregeling van deze verordening is namelijk zo ruim dat alle eerder verleende vergunningen gelden als besluiten genomen krachtens de nieuwe verordening. Zelfs voor situaties waarvoor nog geen vergunningen zijn verleend, biedt de verordening een overgangsregeling. Een en ander betekent dat in de binnenstad van Leiden de overlast van reeds verkamerde panden gecontinueerd zal worden.
- Op grond van het bovenstaande zou de burger die nog een beetje vertrouwen heeft in de overheid, verwachten dat die overheid maatregelen zou nemen om de forse

overlast van de reeds verkamerde panden in de binnenstad te verminderen en terughoudend zou zijn met uitbreiding van de verkamering. Helaas, die burger komt bedrogen uit. Aan die bestaande forse overlast wordt niets gedaan. Eerder zal deze aanzienlijk toenemen omdat de verordening in sommige delen van de binnenstad een aanzienlijke uitbreiding van verkamerde woningen mogelijk maakt en PAL niet de illusie heeft dat met het gebruikelijke niveau van handhaving in Leiden de aan de vergunning te verbinden voorschriften met het oog op de leefbaarheid nageleefd zullen worden. Bovendien heeft u om weinig valide redenen bepaalde eisen uit de beleidsregels 2020, zoals de verplichte afstand tussen verkamerde woningen, laten vallen.

Zoals gezegd, maakt de verordening ondanks het gestelde in de notitie van In.Fact.Research, het Kwalitatieve Leefbaarheidsrapport en de Woonvisie een aanzienlijke uitbreiding van de verkamering mogelijk. In een bijlage bij de verordening staan de toegestane quota te verkameren woningen per straat en per gebied vermeld. Deze quota liegen er niet om. Voor vele straten in de binnenstad bedraagt dit quotum 100%. Het betreft hier veelal straten waar volgens wethouder Terpstra de “overlast echt veel te groot is”. Voor straten in met name genoemde wijken is dit 25%. Het zal duidelijk zijn dat bij realisatie van de 100% verkamering, ervan uitgaande dat hiervan in hoofdzaak gebruik zal worden gemaakt door studenten, de binnenstad van Leiden een “quartier Latin” in optima forma zal zijn. Van de gewenste sociale cohesie zal in dat geval geen sprake meer zijn.

Een van de gebieden waarvoor het straatquotum 0% is betreft de Pieterswijk. De bewoner die dit lezende een vreugdekreet slaakt, wordt echter blij gemaakt met een dode mus. Bijna alle straten in deze wijk, zoals Langegracht, Papengracht, Diefsteeg, staan namelijk vermeld onder de straten waarvoor het quotum van 100% geldt. Voor de straten waarvoor dat niet geldt, zij opgemerkt dat ook hier de verkamering reeds fors heeft huisgehouden. Zo is op het Rapenburg ruim 26% van de woningen reeds verkamerd.

In de bijlage wordt de Academiewijk niet vermeld. Het is PAL niet duidelijk welke betekenis zij daaraan moet verbinden. Hetzelfde geldt voor Levendaal-West. Het zeer onduidelijke kaartje dat als bijlage bij de verordening is gevoegd biedt ook geen duidelijkheid.

Samenvattend is PAL van mening dat de concept-verordening voor wat verkamering betreft niet aan zijn doel beantwoordt. De huidige knelpunten en misstanden met betrekking tot verkamering in de binnenstad worden niet aangepakt. Niet iedereen kan daardoor fijn in de binnenstad wonen. Geen rekening is gehouden met het gestelde in de notitie van In.Fact.Research, met het Kwalitatieve Leefbaarheidsrapport en met de Woonvisie. De verantwoordelijke wethouder maakt zijn woorden niet waar.

Naar de mening van PAL zijn er twee duidelijke redenen waarom niet aan het gestelde doel wordt voldaan. In de eerste plaats betreft dat de erfenis uit het verleden als gevolg waarvan ongeveer 500 vergunningen niet bijdragen aan de leefbaarheid. In de tweede plaats kan als reden worden genoemd de ongebreidelde mogelijkheden in de verordening om de



binnenstad verder te verkameren, terwijl op voorhand duidelijk is dat de te verlenen vergunningen niet of nauwelijks handhaafbaar zijn.

PAL is daarom van mening dat alvorens nieuwe vergunningen worden verstrekt, eerst conform de Woonvisie maatregelen moeten worden getroffen om de huidige overlast weg te nemen. PAL is daarom voorstander van een continuering van de vergunningenstop.

Een afschrift van deze brief is verzonden aan de leden van de raad.

Hoogachtend,

Ed Mol, voorzitter wijkvereniging PAL.