

Leiden, 26 maart 2018

## OPEN BRIEF

Aan de onderhandelaars voor de vorming van  
het College van Burgemeester en Wethouders van Leiden  
voor de raadsperiode 2018-2022

Stadhuis, Leiden

**Kenmerk:** PAL/180326/3

Geachte onderhandelaars,

Wij willen, in aanvulling op het Manifest dat de wijkverenigingen eerder aan de lijsttrekkers aanboden, het onderstaande onder uw aandacht brengen. Wij hopen dat het een weerslag krijgt in het beleidsprogramma van het college van B&W voor de komende raadsperiode.

### Wonen in Leiden

Nog scoort Leiden hoog waar het gaat om de kwaliteit van wonen. Maar de stad staat voor een grote woningbouwopgave en er zijn (ook andere) zorgen over de toekomstige woonkwaliteit. Wij zouden willen dat het aandeel van de mensen dat langer tijd in de stad woont en een langdurige band met de stad opbouwt niet verder terugloopt. Wij pleiten daarom voor het opstellen van een nota "**Wonen in Leiden**", waarin een samenhangend beeld gegeven wordt van de manier waarop de gemeente ervoor wil zorgen dat het aandeel van mensen dat lang in de stad woont niet terugloopt. Onze belangrijkste zorg is dat in de komende raadsperiode de stad overgelaten wordt aan geleidelijke, sluipende ontwikkelingen, omdat steeds afzonderlijke kleine veranderingen getoetst worden, zonder dat daarvoor een robuust toetsingskader is.

In een dergelijk beleidsdocument moet de *kwaliteit van wonen in de stad* centraal staan. Dat is meer dan de optimale kwaliteit van woningen in aansluiting op woningbehoeften. In een nota Wonen kan onder meer een beeld geschetst worden van:

- de plaatsen van projecten in de binnenstad die zowel het aanzien van bebouwing kan verbeteren als huisvesting bieden aan huishoudens die voor lange tijd in de stad blijven wonen. Dit soort plaatsen zijn ruim voorhanden;
- waar huisvesting kan worden gevonden voor mensen die niet meer dan een aantal jaren in de stad willen blijven wonen. Naast de grote woningnood onder starters en mensen met een kleinere beurs, zien wij ook de woningnood onder studenten. Ook die vraagt om een oplossing. In samenwerking met de universiteit, Den Haag en de omliggende gemeenten, moet ernaar gestreefd worden om campussen te ontwikkelen op daarvoor geschikte plaatsen. Daardoor kan er minder druk ontstaat om panden te verkameren, en kunnen verkamerings-quota ingesteld worden en gehandhaafd, die ervoor zorgen dat de maatschappelijke samenhang in wijken niet verdwijnt.
- waar horeca (in het bijzonder cafés en terrassen die 's avonds open mogen zijn, hotels, hostels en Airbenb) gevestigd kan zijn zonder dat dat ertoe leidt dat bewoners die langdurig in de stad willen wonen hun heil elders gaan zoeken.
- waar huisvesting gecreëerd moet worden om het verkeer door de stad zoveel mogelijk te beperken;
- hoe de beperking van autoverkeer op plaatsen waardat erg hinderlijk is gestalte kan krijgen en waar er door bewoners geparkeerd kan worden, naast alle aandacht die uitgaat naar de parkeerbehoefte van bezoekers
- waar het stedelijk groen kan zijn, en hoe de kwaliteit daarvan kan worden verbeterd; een en ander in samenhang met klimaatadaptatie. Bewoners zijn alleszins bereid en in staat hieraan bij te dragen zoals het Singelpark laat zien. Wij vinden een groenvisie op wijkniveau, in samenhang met het parkeervraagstuk, dringend nodig.
- hoe ervoor kan worden gezorgd dat evenementen beter gaan aansluiten bij het historische en culturele karakter van de stad, en veiligheidsrisico's door de steeds grotere massaliteit van sommige evenementen binnen de perken kan worden gehouden, zonder dat dat voor de omwonenden ondraaglijk hinder oplevert. De begrenzing van geluidsniveaus vraagt om verbetering. Behalve dat de in Leiden toegestane niveaus erg hoog zijn in het licht van de hoge bewonersdichtheid van de stad, moet er

aandacht geschonken worden aan de invloed van (aanfysische kenmerken te herkennen) soorten muziek en geluid op de stemming van het publiek, de omwonenden de beleving van de openbare ruimte.

### Het belang van een brede visie op wonen in Leiden

Wij vinden een nota wonen, waarin een brede visie op de kwaliteit van het wonen in Leiden en in het bijzonder in de Leidse binnenstad daarom zo belangrijk, omdat de vaste bewoners de ruggengraat zijn van de stad. Zij bepalen voor een groot deel de sfeer, zij zorgen voor sociale controle en cohesie, zij zorgen voor de alledaagse levendigheid, en zij zijn het constante aandeel in detailhandelsomzetten —en bepalen daarmee of leiden zijn economische regiofunctie zal weten te handhaven of niet.

De woningbouwopgave is erg groot. Er is een hevige concurrentie om de ruimte. Als de vaste bewoners de stad de rug toe gaan keren, omdat er meer ruimte ingeruimd wordt voor bezoekers en evenementen, wordt die opgave nog moeilijker. Leegstaande winkels en bedrijfsterreinen moeten bij voorkeur gebruikt worden om te wonen. Dat vraagt een afweging tussen de verschillende opties. Daarvoor moeten die opties vergeleken kunnen worden. Dat vraagt een totaal overzicht.

Een beeld van waar het met het wonen naar toe moet gaan, is een belangrijke voorwaarde om voldoende rechtsgelijkheid en rechtszekerheid te kunnen waarborgen.

Met vriendelijke groet,



Adri Klaassen,



Aart Martin de Jong

Duo voorzitters van de Vereniging voor Pieters- en Academiewijk en Levendaal-West (PAL)

## Bijlage 1: Toelichting

### Zorgen

Wij maken ons in toenemende mate zorgen over de kwaliteit van wonen in onze binnenstad. Onze bewoners zien de sociale samenhang in hun directe woonomgeving afkalven omdat permanente bewoners meer en meer plaats maken voor mensen die maar een korte tijd in de wijk verblijven (hotelgasten, Airbenb-huurders, studenten en ex-pats). Dit heeft niet alleen gevolgen voor de ervaren hinder. Met het veranderen van de bevolkingssamenstelling, verandert ook de thuismarkt (de constante factor in de omzet) van winkels, horeca en andere voorzieningen. Deze veranderingen jagen de 'vaste' bewoners de stad uit, en trekken tijdelijke bewoners aan. De uitkomst is een stad die gedomineerd wordt door bezoekers, en doorbewoners die er hooguit een paar jaar verblijven. Dat wordt een stad zonder sociale samenhang, met weinig sociale controle, met minder onderlinge hulpverlening. Een stad met vooral veel fast-food verkooppunten, souvenirwinkels en vertier. Daar zijn geen winkels waarvoor mensen uit de omliggende gemeenten naar Leiden komen. Er komen veel toeristen, en incidenteel veel vertierzoekers, die zich tijdens evenementen vooral in de binnenstad zullen doen gelden.

Er is grote zorg dat het lenigen van woningnood onder studenten door verkamering toe te staan wel eens ten koste kunnen gaan van de woningnood onder starters en mensen met een laag- en middeninkomen. Verkamering (en Airbenb) leidt immers tot sterk oplopende prijzen van huizen. En als het puntje bij plaatje komt onttrekt Airbenb woonruimte aan de woningvoorraad

#### Verkamering

Natuurlijk moeten ook studenten kunnen wonen, maar de studentenhuisvesting moet zo gespreid worden dat die de minste afbreuk doet aan de sociale samenhang tussen de stadsbewoners. Misschien is ook de tijd gekomen om ons af te vragen of het voor alle betrokken partijen niet beter is als studenten aan de Leidse Universiteit in grotere getale in Den Haag wonen dicht bij daar gevestigde onderwijsfaciliteiten van de universiteit. Een goede spreiding van huisvesting ook over de omliggende gemeenten is nodig. Het is buitengewoon pijnlijk dat bewoners op het Doelencomplex, die daar grotendeels geworteld zijn, moeten wijken voor een uitbreiding van de nieuwe Huanities campus. Hetzelfde geldt als vaste bewoners zich niet meer thuis voelen in de straat waar zij lang gewoond hebben omdat die verkamerd is.

### Sluipende processen

Velen denken dat die vrees op dit ogenblik overdreven is. Zover is het in Leiden immers nog (lang) niet, denken velen. Maar in een aantal wijken is de verkamering al disproportioneel en is de druk van het toerisme al erg groot. De prijzen van huizen stijgen in de pas met die van Amsterdam – een veeg teken voor de vele mensen die nu al lange jaren op een woning moeten wachten. Deze processen voltrekken zich bijna ongemerkt, totdat plotseling blijkt dat zij te ver zijn doorgeschoten. Verkameren, het inrichten als hostel, hotel of het verhuren van een woning als Airbenb, gaan per kamer, per pand, per woning. Elk op zich bezien, van geen belang, maar in hun totaliteit ontwrichtend voor de stad. En, krijg als gemeentebestuur de stad maar eens terug, als die eenmaal in handen is gevallen van beleggers en exploitanten van studentenkamers, hoteliers, Airbenb verhuurders en huisjesmelkers.

#### Voorbeelden van sluipende processen

**Verkamering:** neemt geleidelijk bezit van straten en van wijken, tot het de spuigaten uitloopt, zoals in Transvaal. Vaak ontbreken de vergunningen voor de verbouw. De gemeente en 'vaste bewoners' hebben het nakijken. Meer en meer worden woningen tot beleggingsobjecten met hoge rendementen, ten koste van starters en mensen met een bescheiden inkomen.

**Horeca, terrassen en terrasboten:** Steeds meer winkels en woonruimte worden omgevormd tot horeca, laatst nog op de Nieuwe Rijn. En dat gaat per geval, per winkel, per bedrijfsgebouw, per terrasboot. De geluidhinder neemt sterk toe, ook in "de randen van de nacht" (na 11 uur, en voor 07 uur). Een deugdelijke afweging waarbij het totaal aan hinder, en het totaal aan onttrekking van woonruimte wordt meegewogen, blijft achterwege.

**Hotels, hostels, cafés, terrassen en Airbenb:** Deze voorzieningen nemen sluipenderwijs meer en meer woonruimte in beslag, en zorgen voor toenemende hinder. Als er al ordentelijk vergunning wordt aangevraagd, komt het voor dat die alleen op zichzelf wordt bekeken. Al gauw is het dan een zogenoemd 'kruimelgeval' en volgt een reguliere, lees lichte procedure; ook als er binnen tijdsbestek van een paar jaar op ongeveer dezelfde plek al vergelijkbare projecten zijn gerealiseerd. Het totale effect op woonruimte-onttrekking en hinder blijft onder de (gemeentelijke) radar.

**Evenementen:** Sedert 2013 is er een evenementennota van kracht die de aantallen evenementen en de daarbij horende geluidsniveaus rantsoneert. Maar sluipend neemt de *massaliteit van bezoekersaantallen* toe. Dat leidt behalve tot meer hinder ook tot veiligheidsproblemen.

### Bezoekers moeten de vaste bewoners niet verdringen

De gemeente heeft zich de afgelopen jaren sterk gemaakt voor het aantrekken van meer bezoekers, onder meer met het Programma Verder met de Binnenstad. Natuurlijk heeft dat gunstige effecten op de economie van de binnenstad, maar er zijn ook minder gunstige. Behalve de hierboven geschetste nadelige gevolgen voor de thuismarkt voor winkels, horeca en andere voorzieningen, gebruiken bezoekers ook *ruimte*. En ruimte is schaars. Er is veel steun om de benodigde extra woningen (tien à vijftien duizend) die in de komende decennia in Leiden gebouwd moeten worden, *binnen* het stedelijk gebied te realiseren. Dat spaart groen en – misschien wel net zo belangrijk – *autokilometers, files en sluipverkeer* door de binnenstad.

### Een betere sturing

**Rantsoenering en rechtszekerheid:** De groei van hotels, cafés, zeker als die ook nog terrassen hebben, hostels, Airbnb moet beter gereguleerd worden. Dat betekent meer “rantsoeneren”, meer dwingende grenzen stellen waarvan niet wordt afgeweken, dan na een zwaardere procedure dan nu het geval is. Dit betekent ook dat afwijken van bestemmingplannen en voorschriften voor de horeca moeilijker moet worden. De rechtszekerheid is erbij gebaat dat gestelde grenzen beter worden bewaakt en aanpassingen zorgvuldiger worden beoordeeld dan nu het geval is. Anders houden de sluipende processen de overhand.

**Een helder beeld van waar de extra woningen in Leiden gebouwd gaan worden:** De grootte van de woningbouwopgave; (10 tot 15 duizend extra woningen op een bestand van ruim 56 duizend is veel), dwing tot een gestructureerde aanpak. De gemeente bereidt een aanpak per wijk voor, mede in samenhang met de omschakeling naar een gasloos Leiden. Wij denken dat het verstandig is om die aanpak te combineren met een duidelijk totaalbeeld voor Leiden. Voorkomen moet worden dat de wijken die het laatst in beeld komen om extra woningen toegevoegd te krijgen meer dan evenredig meer woningen moeten realiseren omdat in andere wijken, waarvoor de plannen eerder zijn opgesteld, eigenlijk te weinig woningen zijn toegevoegd.

Het beeld waar de extra woningen zullen komen moet gecompleteerd worden met berekeningen van de gevolgen die dat heeft op het (sluip)verkeer door de binnenstad. Hooigracht en Langegracht, maar ook de Breestraat, de Jan van Houtkade, de Witte Singel en de Langebrug, om maar een paar knelpunten te noemen, moeten niet extra belast worden. Zorgen dat mensen minder dan 10 minuten lopen van ov haltes verwijderd wonen is de beste remedie tegen overvolle wegen.

### Evenementen in de binnenstad

Wij zijn zeker *niet tegen* evenementen. Leiden heeft veel evenementen nodig. De vraag is welke!? Wij willen evenementen die beter passen bij het karakter van de historische binnenstad, en de binnenstedelijke schaal. (Leiden heeft nu eenmaal geen grote pleinen. Dat stelt grenzen, mogelijk ook aan Leiden Marathon). Evenementen die gerelateerd zijn aan “kunst (historie) en kennis” passen beter bij onze binnenstad. Organisatoren van evenementen zijn zeer wel genegen om stappen in deze richting te zetten. Een belangrijk punt is daarbij de *massaliteit van de bezoekersaantallen*. De viering van 3 oktober heeft zijn limiet bereikt, zo niet overschreden. Het kan leuker worden. Daarvoor moet het aandeel categorie 3 onderdelen worden verminderd. Het is vreemd dat de dichtst bevolkte stad van Nederland de hoogste set van geluidsnormen hanteert die in Nederland gangbaar zijn. Dit is des te opmerkelijker omdat het om een historische binnenstad gaat, waarvan de woningen niet goed tegen geluid geïsoleerd kunnen worden. Onderzocht zou moeten worden hoe geluidmanagement kan bijdragen aan veiligheid (en minder hinder voor de omgeving)

### Groenvoorziening:

Leiden is arm aan groen, maar de mogelijkheden om groen toe te voegen zijn niet uitgeput. In de nota moeten opties voor verticale tuinen, groene daken nader verkend worden. Ook is het nodig om een strategie te ontwikkelen waardoor er in de toekomst minder belemmeringen komen voor grote bomen in de binnenstad (een belemmering wordt gevormd door ondergrondse leidingen).

## Bijlage 2

---

### Manifest Wonen en Leven in de Leidse Binnenstad

De Leidse binnenstad bloeit! De inspanningen van de gemeente om de binnenstadeconomie te stimuleren, de stad leuker en gezelliger te maken en de openbare ruimte op te knappen, hebben gewerkt.

Maar er is ook een keerzijde: meer geluidsoverlast door de vele evenementen en 's nachts door uitgaand publiek, meer zwerfafval, meer verkamering, onbegaanbare stoepen door terrassen en fietsen. In de Leidse binnenstad wonen circa 20.000 mensen. Ook met hun belangen moet rekening worden gehouden. Het gaat om een goede balans tussen wonen, werken en leven in de binnenstad. Dat is het beste recept voor een vitale binnenstad op langere termijn.

**De Leidse wijk- en buurtverenigingen in de binnenstad roepen de politieke partijen daarom op om:**

1. **Bij toekomstig beleid voor de binnenstad (programma binnenstad, evenementennota, horecavisie, het cultuurkwartier, etc.) de belangen van bewonersevenwichting meenemen en daarvoor criteria opstellen.**

Naast belangen van ondernemers (en evenementenorganisatoren) dient evenzeer rekening te worden gehouden met het woon- en leefklimaat van bewoners.

2. **Bij de evaluatie van de evenementennota het huidige aantal evenementen en het maximale geluidsniveau kritisch te bezien en tevens aanvullende inhoudelijke criteria te stellen aansluitend op het Leidse profiel 'kunst en kennis'.**

Bij de evenementen lijkt de balans doorgeslagen richting meer publiek en vermaak, veelal nog meer van hetzelfde. Sommige evenementen leveren bovendien bijzonder veel overlast op voor omwonenden. Er zou meer op de inhoud van evenementen moeten worden gestuurd, aansluitend op het Leidse profiel 'kunst en kennis'. Bij gelijke geschiktheid krijgt een evenement voorrang dat het best aansluit bij het profiel kunst en kennis.

3. **In een volgende Horecavisie niet meer af te wijken van de vastgestelde regels.**

Op de Nieuwe Rijn is de gemeente achteraf akkoord gegaan met meer horeca dan in de Horecavisie is toegestaan. Dat is niet goed geweest voor het vertrouwen van burgers in de politiek en kan bovendien leiden tot ongewenste precedentwerking.

4. **De verkamering van woonbuurten te beperken door: per straat en/of buurt in het bestemmingsplan een maximum orm vast te leggen over het aantal verkamerde woningen en bij verkamering van een woning een inpandige fietsstalling verplicht te stellen.**

Het aantal verkamerde woningen in de hele stad stijgt, waardoor ook de nadelen daarvan zichtbaar worden. Recent heeft de Raad bouwkundige voorwaarden gesteld aan onttrekkingsvergunningen en dat is een eerste stap. Een te hoog percentage verkamerde woningen in straten en buurten kan echter leiden tot een onevenwichtige bevolkingssamenstelling en overlast, denk bijvoorbeeld aan Transvaal, de Pieterswijk en Hogewoerd e.o. Dit is slecht voor de sociale cohesie en leefbaarheid.

5. **Samen met de wijkverenigingen de gevolgen van Airbnb in kaart te brengen en op grond daarvan maatregelen te formuleren om nadelige gevolgen voor buurtbewoners te voorkomen.**

In Leiden zijn circa 300 Airbnb-panden. Daarvan lijkt een aantal permanent in gebruik als hotel, met dagelijks groepen nieuwe gasten en schoonmaakbusjes op de stoep, en overlast voor de buurt. Indirecte nadelen van Airbnb zijn dat de buurpanden niet verzekerd blijken bij brand en er sprake is van waardevermindering van omliggende panden.

Vooralsnog heeft de gemeente gekozen geen voorwaarden te stellen aan Airbnb.

6. **Bij projecten van marktpartijen burgers tijdig te informeren, vooraf kwaliteitseisen te stellen waaraan de participatie van burgers bij deze projecten moet voldoen en dit achteraf te verifiëren.**

Private investeerders kunnen een goede bijdrage leveren aan de Leidse binnenstad. Bijvoorbeeld met nieuwe culturele initiatieven, horeca of woningen. Belangrijk is wel dat bewoners niet op achterstand worden gezet bij de informatievoorziening en betrokkenheid. Tot nu toe schort het vaak aan de participatie van bewoners bij dit soort initiatieven door het ontbreken van kwaliteitseisen waaraan participatie zou moeten voldoen.

Veel gaat goed in de Leidse binnenstad en dit moet ook zo blijven! Graag gaan we met alle politieke partijen en het nieuwe college straks in gesprek over hoe we het woonklimaat en de leefbaarheid in de Leidse binnenstad verder kunnen versterken.

Buurt- en wijkverenigingen De Put in de Oude Morsch, Hogewoerd e.o, Maredijkbuurt, Maredorp de Camp, Noordvest-Molenbuurt, PancrasWest, Pieters-en Academiewijk en Levendaal-West, Transvaal, Tussen de Rijnen en Zeeheldenbuurt.