

Datum: 1 februari 2021

Betreft: Evaluatie verkamering

Geachte mevrouw Krens-Kluit,

Bij mail van 13 januari jl. hebt u mij verzocht om voor 1 februari 2021 input te leveren ten behoeve van de evaluatie van de Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden houdende regels omtrent reguleren kamerverhuur en woningvorming (hierna: Beleidsregel). In de aan u gerichte mail van 25 januari jl. is aangegeven dat voor het beantwoorden van de vele vragen consultatie van leden van de binnenstadse wijkverenigingen nodig is en dat een termijn van 14 dagen daarvoor tekort is. U is derhalve verzocht de reactietermijn te verlengen tot half februari a.s. . Bij mail van 26 januari jl. hebt u dit afgewezen.

Uw afwijzing stelt ons zeer teleur. In de eerste plaats, omdat al sinds eind 2019 bekend is dat een jaar na inwerkingtreding van de Beleidsregel op 1 januari 2020 op verzoek van de gemeenteraad er een evaluatie zou gaan plaatsvinden. U had uw verzoek om input te leveren dus veel eerder tot ons kunnen richten. Uw afwijzing getuigt ook van weinig kennis van zaken van en begrip voor de procedure die in ons geval tot realisering van een verzoek als het uwe leidt. De afwijzing van ons verzoek tot verlenging heeft als gevolg dat wij niet al uw vragen zullen beantwoorden, maar ons zullen beperken tot een aantal algemene opmerkingen.

Wij zijn van mening dat de Beleidsregel tot op heden als één grote witwas operatie kan worden aangemerkt. Verreweg het grootste deel van het aantal verleende vergunningen heeft betrekking op vergunningen die onder de overgangsregeling vallen. 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. Ook hebben wij grote twijfels of aan de brandveiligheidsvoorschriften voor deze verkamerde woningen is voldaan.

Op blz. 2 van de Beleidsregel wordt als aanleiding voor de Beleidsregel aangegeven dat door beperkte regelgeving er een groei is ontstaan in het aantal onzelfstandige woonruimten. Hierdoor is de leefbaarheid van verschillende buurten ernstig onder druk komen te staan en is er niet langer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gelet op hetgeen hierboven is vermeld ten aanzien van de onder de overgangsregeling vallende verkamerde woningen (geen quotum, geen toetsing aan voorwaarden) is in de buurten waar deze woningen gelegen zijn (grotendeels binnen de singels) nog steeds sprake van een niet aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Stoepen zijn nog steeds bezaaid met fietsen en winkelwagentjes waardoor voetgangers gedwongen zijn over de rijweg te lopen, afval wordt niet direct in de ondergrondse containers gedeponeerd en is daardoor interessant voor ongedierte en van de luidruchtige gesprekken en muziek kunnen omwonenden tot diep in de nacht mee genieten. Met name in de binnenste schil (straatquotum 100%) zal deze situatie met een toename van verkamerde woningen alleen maar erger worden. Weliswaar kan bij niet onder de overgangsregeling vallende vergunningverlening aan bepaalde voorwaarden getoetst worden, maar deze kunnen nadien naar ons oordeel niet gehandhaafd worden.

Aangezien, zoals vermeld op blz. 2 van de Beleidsregel, de belangen van bewoners en hun leefomgeving primair worden geborgd door een quotering van het aantal verkamerde woningen inde



straat, zijn de bewoners van de binnenste schil door het gemeentebestuur vogelvrij verklaard en moeten zij vrezen voor een nog verdere verslechtering van hun leefomgeving.

Helaas bevatte uw mail geen aantallen van de verleende vergunningen, onderscheiden naar de verschillende categorieën, noch van de niet verleende vergunningen. Zo zijn wij namelijk zeer benieuwd of er vergunningen zijn geweigerd in verband met het overschrijden van het quotum. Wij vrezen namelijk dat dat niet het geval is, omdat er, zo ons eerder werd medegedeeld, van de zijde van de gemeente niet fysiek wordt gecontroleerd hoeveel verkamerde woningen er in een straat zijn. Naar ons oordeel zal met het alleen hanteren van het BAG niet het juiste aantal verkamerde woningen kunnen worden vastgesteld.

Zoals hierboven vermeld, hebben wij twijfels of met name de voorwaarden genoemd in artikel 5, sub d, e en f handhaafbaar zijn en wel om de volgende reden.

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 de beleidsregels daarmee te zien zijn 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.

Samenvattend zijn wij van mening dat de Beleidsregel er niet toe heeft geleid dat de leefbaarheid van verschillende buurten minder ernstig onder druk is komen te staan. Het tegendeel is eerder het geval. Er is nog steeds sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is niet alleen het geval in de buurten gelegen in de binnenste schil maar ook in andere buurten mede als gevolg van het feit dat de voorwaarden waaraan bij de vergunningverlening is getoetst, nadien niet handhaafbaar zijn. De Beleidsregel zal dan ook naar ons oordeel op diverse onderdelen dienen te worden aangepast om daadwerkelijk tot een beter woon- en leefklimaat te kunnen leiden. Zo zal het quotum voor de binnenste schil naar beneden dienen te worden bijgesteld en zullen de voorwaarden waaraan bij de vergunningverlening getoetst wordt, op handhaafbare wijze als voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden.

Een afschrift van deze mail zenden wij aan het College van Burgemeester en Wethouders en aan de leden van de raad.

Met vriendelijke groeten,

Aart Martin de Jong
Voorzitter wijkvereniging PAL Leiden