



Wethouder

Duurzame Verstedelijking, Ruimte & Wonen

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Aan de leden van de raadscommissie Stedelijke
Ontwikkeling

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadhuis
Stadhuisplein 1
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14071
E-mail sleutel@leiden.nl
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 20 september 2019
Ons kenmerk Z/19/1437509
Onderwerp Informatiebrief inzake Haagweg 47

Contactpersoon T. Prast
Doorkiesnummer 5022

Geachte leden van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling,

Op 2 juli 2019 en 10 september jl. heb ik u naar aanleiding van mondelinge vragen van de heer G. Holla van de PvdA, tijdens de raadscommissie, toegezegd om u op de hoogte te houden van de situatie rondom Haagweg 47. Middels deze brief stel ik u op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Achtergrond

Op 19 november 2018 heeft het college van Burgemeester en wethouders (hierna: college) een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping ten behoeve van onzelfstandige kamers, op de locatie Haagweg 47. Tegen dit besluit zijn vanuit omwonenden 80 bezwaarschriften ingediend. Op 15 februari 2019 zijn de bezwaarschriften behandeld tijdens de hoorzitting van de regionale commissie bezwaarschriften (hierna: commissie).

De commissie heeft op 1 april 2019 haar advies uitgebracht aan het college (bijlage 1). Het college heeft op 14 mei 2019 de beslissing op bezwaar genomen (bijlage 2). Het college heeft daarbij gedeeltelijk het advies van de commissie niet gevolgd en besloten om het besluit van 19 november 2018, voorzien van een nadere motivering in stand te houden. Voorts is er besloten om nadere voorschriften aan de omgevingsvergunningen ten einde mogelijke overlast voor omwonende(n) verder te voorkomen, althans te beperken.

Aanleiding

In de nadere motivering bij de beslissing op bezwaar heeft het college o.a. gekeken naar de nieuwe conceptbeleidsregels 'onttrekking en woningvorming 2019', die ten tijde van het besluit op bezwaar door het college waren vrijgegeven voor inspraak. Er is naar de conceptbeleidsregels gekeken – mede naar aanleiding van het advies van de commissie – in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt nogmaals expliciet benadrukt dat er in het geval van Haagweg 47 geen sprake is van het onttrekken van woningen en een onttrekkingsvergunning derhalve niet noodzakelijk is.

Op basis van deze toetsing is o.a. gekeken naar het voorgestelde quotum voor de Haagweg, dat in de conceptbeleidsregels gesteld is op 8%¹. Eén van de argumenten van het college in haar beslissing op bezwaar was dat het quotum van 8% voor de Haagweg nog niet behaald was. Naar aanleiding van de beslissing op bezwaar is er op 19 juni jl. door buurtbewoners aangegeven dat de tellingen van de gemeente op dit punt onjuist zouden zijn. Naar aanleiding van deze berichten vanuit de buurt heeft het college nader onderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

Bij de beslissing op bezwaar heeft het college onderzoek uitgevoerd naar het aantal verkamerde panden². Dit heeft zij gedaan op basis van data uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) en de Basisregistratie Personen (hierna: BRP) en door fysieke controles. Op basis van de BAG en BRP is eerst gekeken naar het aantal bewoners in een pand en de huishoudenssamenstelling. Hieruit is een lijst van 38 verdachte panden naar voren gekomen. Vervolgens zijn er door Handhaving fysieke controles uitgevoerd en zijn van deze 38 verdachte panden er 11 als verkamerd aangemerkt, exclusief Haagweg 47 (legaal en illegaal), én is het bij 1 pand vooralsnog niet gelukt om vast te stellen of deze verkamerd is. Dit pand is voor de zekerheid – tot het tegendeel is aangetoond – ook als verkamerd aangemerkt. Haagweg 47 zou daarmee dus het 13^{de} verkamerde pand betreffen en derhalve passend zijn binnen het voorgestelde quotum.

Na de beslissing op bewaar d.d. 14 mei 2019 hebben omwonenden aangegeven dat deze tellingen door het college onvolledig en onjuist waren en zij kwamen bij een eigen inventarisatie uit op 28 verkamerde panden, inclusief Haagweg 47 (legaal en illegaal). Naar aanleiding van dit bericht heeft het college nader onderzoek uitgevoerd om te achterhalen hoe deze verschillen verklaard kunnen worden én of er eventueel nog meer verkamerde panden aanwezig zijn op de Haagweg. Het verschil van 15 panden tussen de eerste inventarisatie van de gemeente en de tellingen van de omwonenden wordt op een drietal manieren verklaard:

1. Bij 6 van de 15 panden die de buurt hebben aangemerkt als verkamerd blijkt – mede na fysieke controle(s) - sprake te zijn van (meerdere) gesplitste zelfstandige appartementen en deze panden betreffen derhalve geen verkamerde panden;
2. In 3 van de 15 panden die de buurt hebben aangemerkt als verkamerd blijken – mede na fysieke controle(s) - gezinnen woonachtig te zijn, of minder dan 3 personen woonachtig te zijn en ook deze panden betreffen derhalve geen verkamerde panden;
3. De overige 6 van de 15 panden die door de buurt als verkamerd zijn aangewezen, zijn in eerste instantie niet naar voren gekomen bij de gemeente op basis van de BAG en BRP gegevens, omdat – mede na fysieke controle(s) - bleek dat bewoners niet staan c.q. stonden ingeschreven bij de gemeente, hier is dus sprake van woonfraude. Na fysieke controle van deze 6 panden is bij 5 panden ook daadwerkelijk verkamerding geconstateerd.

Naast het verklaren van de bovenstaande verschillen heeft de gemeente ook nogmaals gekeken naar de data uit de BAG en BRP. Uit deze data is nog een (aanvullende) lijst van verdachte panden naar voren gekomen die allen gecontroleerd zijn. Uiteindelijk zijn op basis van dit laatste punt geen nieuwe verkamerde panden aangetroffen, maar is er wel (tot op

¹ De Haagweg (tot aan de Churchillaan) kent 184 woningen, daarvan mogen er conform de conceptbeleidsregels 15 (8%) verkamerd zijn.

² Er is sprake van verkamerding indien er in een pand drie of meer personen woonachtig zijn, die geen familiare relatie met elkaar hebben en voorzieningen delen, kortom geen eigen badkamer, keuken en/of voordeur hebben.

heden) één verdacht pand overgebleven. Dit pand wordt voor de zekerheid – tot ook hier het tegendeel is aangetoond – als verkamerd aangemerkt.

Op basis van het nader onderzoek dat is uitgevoerd komt het college dan ook uiteindelijk tot de conclusie dat er op dit moment 16 panden zeker verkamerd zijn aan de Haagweg, exclusief Haagweg 47 (legaal en illegaal) en dat er nog 2 gevallen zijn waar nader onderzoek noodzakelijk is. Deze panden worden voor de zekerheid – tot het tegendeel is aangetoond – ook als verkamerd aangemerkt. Haagweg 47 zou daarmee het 19^{de} verkamerde pand zijn langs de Haagweg en daarmee dus boven het gestelde quotum van 8% uitkomen.

Concept beleidsregels ‘onttrekking en woningvorming 2019’

Onderdeel van het nadere onderzoek is ook geweest om te kijken hoeveel verkamerde panden na vaststelling van de nieuwe concept beleidsregels ook daadwerkelijk in aanmerking komen voor ‘legalisatie’. Bij dit onderzoek is uitgegaan van een ongewijzigde vaststelling van de beleidsregels. Belangrijk aspect in de vraag of verkamerde panden zo dadelijk in aanmerking komen voor legalisatie zal het voorgestelde afstandscriterium zijn (artikel 5, onder b).

Wanneer de beleidsregels – of in ieder geval het afstandscriterium – ongewijzigd wordt vastgesteld zullen zeker 5 verkamerde panden langs de Haagweg niet in aanmerking komen voor legalisatie. Deze panden zijn vooral gelegen in de Haagwegflat. Na vaststelling zal dan ook tegen dergelijk gevallen (waar legalisatie niet mogelijk blijkt) handhavend worden opgetreden. Dit handhavend optreden is in lijn met het traject dat is ingezet voor Haagweg 29. Hier zal binnen afzienbare termijn het strijdige gebruik, zijnde verkamering, beëindigd zijn. Na de afronding van al deze handhavingstrajecten zal het aantal (legale) verkamerde panden op de Haagweg weer onder het nu voorgestelde quotum van 8% uitkomen.

Conclusie

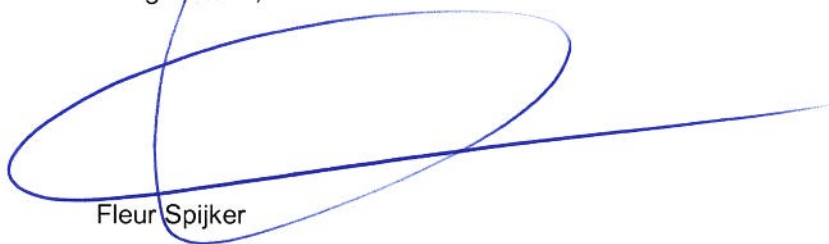
Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten heeft het college o.a. advies ingewonnen bij de stadsadvocaat over de vraag of én zo ja welke consequenties de onderzoeksresultaten hebben op de houdbaarheid van het besluit op bezwaar.

Mede op basis van het advies van de stadsadvocaat heeft het college besloten om het besluit op bezwaar d.d. 14 mei 2019 – ondanks de nieuwe onderzoeksresultaten - in stand te houden. Het college is mede op basis van de onderstaande motieven tot deze beslissing gekomen:

- Het college is en blijft van mening dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning d.d. 19 november 2018 reeds sprake was van een goede ruimtelijke ordening;
- Het college is en blijft van mening dat in het geval Haagweg 47 geen sprake is van woningonttrekking en de beleidsregels derhalve in dat kader ook niet van toepassing zijn op de casus;
- Bij het nemen van het besluit op bezwaar heeft het college een nadere motivering overlegd, waarbij als extra is gekeken naar de op dat moment beschikbare nieuwe concept beleidsregels;
- Er is in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ gekeken naar de nieuwe conceptbeleidsregels en het daarin voorgestelde quotum. Het enkele feit dat de oorspronkelijke tellingen onvolledig bleken, maakt niet dat er daardoor direct geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening;

- Op het moment dat de nieuwe conceptbeleidsregels in werking treden zal er voor wat betreft de illegale gevallen handhavend worden opgetreden. Op basis van de nieuwe concept beleidsregels komen zeker 5 panden niet in aanmerking voor legalisatie, waardoor na het doorlopen van het handhavingsproject het aantal verkamerde panden weer onder het nu voorgestelde quotum van 8% uitkomt;
- Tegen de beslissing op bezwaar is reeds door diverse bewoners beroep ingesteld bij de rechtbank Den Haag. De rechtbank zal bij haar oordeel ook betrekken of er nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Hoogachtend,



Fleur Spijker

Bijlage(n)

1. Advies van de regionale commissie bezwaarschriften d.d. 1 april 2019;
2. Beslissing op bezwaar Haagweg 47 d.d. 14 mei 2019 (anoniem);