

Burgemeester en Wethouders

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Wijkverenigingen Leiden
p.a. dhr. Aart Martin de Jong
Levendaal 6b
2311 JL Leiden

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadskantoor Level
Bargelaan 190
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14 071
E-Mail r.krens@leiden.nl
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 27 mei 2020
Ons kenmerk Z/20/1522436
Onderwerp Uw gezamenlijk brief d.d. 2 mei j.l.

Contactpersoon R. Krens-Kluit
Doorkiesnummer 071-516 5879

Geachte heer De Jong,

Op 2 mei j.l. heeft u ons namens de Wijkverenigingen in Leiden een brief gestuurd met daarin verschillende vragen over de verkamering in Leiden nu de nieuwe beleidsregels zijn ingegaan en de vele vergunningaanvragen. In deze brief beantwoorden wij uw vragen.

Vooraf geven wij u graag een inkijkje in de procedure die gevolgd wordt als een aanvraag voor een vergunning wordt ingediend. Dit geeft een beeld waarmee een groot deel van uw vragen beantwoord worden.

Bij een aanvraag voor een vergunning wordt een data-onderzoek naar panden in de straat uitgevoerd. Daarbij wordt gekeken hoeveel woningen er in een straat zijn met de bestemming wonen (of bij een gemengde bestemming in gebruik zijn als woning), wat het quotum is en, op basis van deze gegevens, hoeveel woningen er verkamerd mogen worden. Ook wordt gekeken voor welke adressen eerder onttrekkingsvergunningen zijn verleend. Daarna wordt gekeken bij hoeveel panden een vermoeden van verkamering is. Hierbij wordt o.a. gekeken naar woningen waar meerdere jonge mensen staan ingeschreven die geen familiale band hebben.

Aan de hand van het quotum en de reeds verleende onttrekkingsvergunningen wordt gekeken welke mogelijkheden er nog in een straat zijn. Ook wordt in de betreffende straat gekeken naar panden die mogelijk onder het overgangsrecht vallen en of daarmee het quotum vol zou zijn. Als een pand voor 1 april 2007 is aangekocht door de huidige eigenaar, voor die tijd ook al aantoonbaar was verkamerd én de aanvraag voor 1 juli 2020 is ingediend, valt de aanvraag onder het overgangsrecht.

Er kunnen zich twee situaties voordoen.

1. In een straat zou het quotum vol zijn met de reeds verleende en de wél onder het overgangsrecht vallende panden, mits deze gebruik maken van het overgangsrecht.
2. In een straat is er nog ruimte in het quotum, ook als eigenaren van wél onder het overgangsrecht vallende panden voor 1 juli 2020 een onttrekkingsvergunning aanvragen.

Wanneer een eigenaar van een pand dat niet valt onder het overgangsrecht een aanvraag doet, wordt gekeken welke situatie van toepassing is. Indien er sprake is van situatie 1, wordt de aanvraag aangehouden. Mochten eigenaren van panden vallend onder het overgangsrecht

geen gebruik maken van het overgangsrecht en er blijft daarmee ruimte in het quotum, wordt de aangehouden aanvraag na 1 juli 2020 in behandeling genomen. Als het quotum geen ruimte meer biedt, wordt de aanvraag geweigerd.

Wanneer een eigenaar van een pand niet vallend onder het overgangsrecht een aanvraag doet en er is sprake van situatie 2, wordt de aanvraag direct in behandeling genomen.

Hieronder beantwoorden wij uw vragen punt voor punt voor zover bovenstaande uitleg dit nog niet doet.

1. Artikel 19 van de beleidsregel bepaalt dat, indien de huidige eigenaar een verkamerde woning voor 1 april 2007 in eigendom heeft verkregen en het pand ook voor die datum al aantoonbaar verkamerd was en er geen onttrekkingsvergunning is afgegeven, de onttrekkingsvergunning alsnog in beginsel wordt afgegeven. De eigenaar dient wel voor 1 juli 2020 een aanvraag te doen om voor dit overgangsrecht in aanmerking te komen. Gelet op eerder genoemde tsunami veronderstellen wij dat de aanvragen en verleende vergunningen verband houden met deze overgangsregeling. Is deze veronderstelling juist en om hoeveel aanvragen en vergunningen gaat het?

Ja, dat klopt. Er zijn inmiddels meer dan 150 onttrekkingsvergunningen verleend. Daarnaast zijn er ongeveer 100 aanvragen nog in behandeling. Van de 150 verleende vergunningen betroffen ongeveer 130 aanvragen panden die in aanmerking kwamen voor het overgangsrecht. Deze cijfers zijn van half mei.

2. Artikel 19 bepaalt tevens dat de onttrekkingsvergunning in het kader van het overgangsrecht alleen wordt afgegeven als aan de brandveiligheidsvoorschriften is voldaan. In de toelichting bij artikel 19 wordt aangegeven dat in de periode van 2000 tot 2008 brandveiligheidscontroles zijn gehouden in de kamerverhuurpanden. Bij illegaal verkamerde woningen is echter niet tegen geconstateerde gebreken opgetreden. Indien derhalve vergunningen worden verleend zonder na te gaan of aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan, kan het zijn dat U een onveilige situatie vergund. Ook merken wij op dat sinds 2008 er 12 jaren verstreken zijn. Zowel op het gebied van de eisen met het oog op de brandveiligheid als in de verkamerde woningen zelf, kan in die periode het nodige veranderd zijn. Uit de vergunningen die door ons zijn ingezien, is ons niet gebleken dat van de zijde van uw gemeente er een fysieke controle heeft plaatsgevonden voorafgaande aan de vergunningverlening. Onze vraag is dan ook hoe u bij de vergunningverlening vaststelt dat aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan.

In de periode van 2000 t/m 2008 zijn in samenwerking met de brandweer actief panden benaderd en gecontroleerd. Als een pand eenmaal bij de brandweer bekend is als een

verkamerd pand, wordt tweejaarlijks een controle uitgevoerd. Een pand kan bij de brandweer bekend zijn omdat deze bij de actieve benadering in de periode van 2000 t/m 2008 naar boven kwam of omdat in de jaren erna een onttrekkingsvergunning is afgegeven. Als bij fysieke controles die in de periode van 2000 t/m 2008 zijn uitgevoerd door de gemeente gebreken werden geconstateerd, is er tegen die gebreken opgetreden. Er is echter niet opgetreden tegen een verkamerde situatie waar geen vergunning voor was aangevraagd.

Het bouwbesluit geeft aan dat een "melding brandveilig gebruik" moet worden gedaan indien een verkamerd pand 5 of meer onzelfstandige wooneenheden bevat. Dit is een aparte aanvraag waarbij o.a. tekeningen aangeleverd moeten worden waarop bijvoorbeeld vluchtroutes zijn aangegeven. Als deze melding aanwezig is en voldoet aan de voorschriften van het bouwbesluit, wordt een onttrekkingsvergunning verleend. De afgegeven meldingen worden na vergunningverlening door de brandweer fysiek gecontroleerd, waarna deze ook meegenomen worden in de tweejaarlijkse cyclus van controles. Als een verkamerd pand 3 of 4 onzelfstandige wooneenheden heeft, hoeft een dergelijke melding niet gedaan te worden. Hiermee worden de wettelijke eisen uit het bouwbesluit gevolgd.

Er worden voorafgaand aan de vergunningverlening geen fysieke controles uitgevoerd. Ook in tijden van corona kan vergunningverlening dan ook doorgaan. Uiteraard is er wel aandacht voor het zo snel mogelijk oppakken van controles als dit weer mogelijk is.

Verder geeft het bouwbesluit aan dat bij nieuwbouw en bij een functiewijziging van een ander gebruik naar een woonfunctie rookmelders verplicht zijn. In situaties waar een onttrekkingsvergunning aangevraagd moet worden, namelijk bij het omzetten van een zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige wooneenheden, is het aanbrengen van rookmelders niet verplicht. Wij raden het aanbrengen van rookmelders wel aan.

3. De situatie kan zich voordoen dat een reeds voor 1 april 2007 verkamerd pand na genoemde datum een andere eigenaar heeft gekregen. De overgangsregeling is hierop niet van toepassing. In het kader van een eventuele vergunningverlening zullen dan ook de in artikel 5 gestelde voorschriften, waaronder het quotum, aan de orde zijn. De vraag is of van de tot op heden aangevraagde en verleende vergunningen dit soort vergunningen deel uit maken en zo ja om hoeveel het gaat? Ook willen wij graag weten of er al aanvragen zijn ingediend voor nog te verkameren woningen.

Het is inderdaad bij een klein aantal gevallen voorgekomen dat een pand aantoonbaar al voor 1 april 2007 was verkamerd maar later van eigenaar is gewisseld. Deze worden beoordeeld als een pand dat na 1 april 2007 is aangekocht en dus aan alle voorwaarden uit de Beleidsregels moet voldoen.

Ook zijn een klein aantal aanvragen ingediend voor panden die nog niet zijn verkamerd.

In beide gevallen worden deze niet apart geregistreerd dus kunnen we u geen exacte aantallen geven. U moet hierbij aan een handjevol aanvragen denken.

4. Mocht een situatie als bedoeld onder 3 zich hebben voorgedaan of in de toekomst zich voordoet, dan rijst de vraag hoe u het quotum vaststelt. In de toelichting bij artikel 5, aanhef en onder a, wordt aangegeven dat bij de berekening hiervan wordt gekeken naar het totaal aantal woningen in een straat. Een woning telt mee als deze volgens het bestemmingsplan en de Basis Administratie Gebouwen de functie wonen heeft. Bij panden met een gemengde bestemming wordt gekeken naar het feitelijk gebruik op dat moment. Een en ander wordt afgezet tegen het aantal panden dat verkamerd is. Wij veronderstellen dat U inmiddels voor de straten van de onderscheiden schillen met uitzondering van de 100% schil het aantal woningen en het aantal verkamerde panden per straat geïnventariseerd heeft. Immers, anders zal het niet mogelijk zijn een vergunningsaanvraag te beoordelen. Het zal duidelijk zijn dat wij als wijkverenigingen bijzonder geïnteresseerd zijn in deze inventarisatie en dat wij in de gelegenheid willen worden gesteld om daar ons zegje over te doen. Onze vraag is of U ons deze inventarisatie wilt doen toekomen. Mocht er van een inventarisatie nog geen sprake zijn; dan vernemen wij graag wanneer deze er zal komen.

Het is helaas onmogelijk om van alle straten inmiddels een inventarisatie te hebben. Zoals eerder aangegeven, wordt van een straat een inventarisatie gemaakt op het moment dat een (eerste) aanvraag voor een vergunning in die straat wordt ingediend. Wij vinden het, met het oog op privacy-wetgeving, niet wenselijk om deze inventarisatie te delen. Bij een inventarisatie wordt gekeken naar panden waar een vermoeden van verkamering is. Wij nodigen de wijkverenigingen uit om een lijst met panden waar u een vermoeden van verkamering heeft naar ons te sturen. Wij nemen deze panden dan mee in het onderzoek van de betreffende straat.

5. Naar wij aannemen beschikt u over een overzicht van verleende onttrekkingsvergunningen. Graag zouden wij periodiek dit overzicht van u willen ontvangen.

Verleende vergunningen worden gepubliceerd in de Stadskrant en kunt u via de website ook terugvinden; <https://gemeente.leiden.nl/bestuur/publicaties/bekendmakingen-vergunningen>. Het College heeft aan de Gemeenteraad toegezegd na een jaar met een evaluatie te komen.

6. De beleidsregel voorziet ook in een woningvormingsvergunning voor zelfstandige woonruimten die kleiner zijn dan 40 m2 gebruiksoppervlakte. Tot op heden hebben wij in de stadskrant nog geen aanvragen voor een dergelijke gezien, terwijl wij toch de indruk hebben dat er zich situaties hebben voorgedaan, die daarvoor in aanmerking komen. Graag vernemen wij of onze indruk juist is.

Er waren nog geen vergunningen verleend op het moment dat u ons deze vragen toestuurde. Er zijn wel 8 aanvragen voor woningvorming binnengekomen. Veelal wordt een omgevingsvergunning aangevraagd en wordt de eigenaar erop gewezen dat een woningvormingsvergunning ook noodzakelijk is. Enkele aanvragen zijn ingetrokken, de overige zijn nog in behandeling.

Wij vertrouwen erop hiermee uw vragen te hebben beantwoord.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Leiden,
Namens dezen



M. Veenema
Manager Economie, Cultuur, Wonen, Duurzaamheid
gemeente Leiden.