

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden
Postbus 9100
2300 PC Leiden

Leiden, 2 mei 2020

Geacht College,

Op 1 januari jl. is de beleidsregel van uw College, houdende regels omtrent reguleren kamerverhuur en woningvorming (hierna: beleidsregel) in werking getreden. Sindsdien heeft er een tsunami aan aanvragen voor onttrekkingsvergunningen en verleende onttrekkingsvergunningen plaatsgevonden. Tot en met 1 mei zijn 217 aanvragen voor een onttrekkingsvergunning ingediend. Het gaat daarbij om 1282 wooneenheden (kamers). Inmiddels zijn 126 vergunningen verleend voor 736 kamers.¹ Gelet op deze aantallen zult U er begrip voor hebben dat wij als wijkverenigingen niet bij machte zijn om al deze vergunningen aan een beschouwing te onderwerpen. Wel leeft bij ons een aantal vragen van meer algemene aard. Het gaat om de volgende vragen:

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?
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.
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.

1 Bron: stadskrant. Geringe afwijkingen zijn niet uitgesloten.

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

Graag zien wij Uw antwoord op bovenvermelde vragen, bij voorkeur op niet al te lange termijn, tegemoet. Een afschrift van deze brief hebben wij gezonden aan de leden van de Raad.

Hoogachtend,

Namens het Voorzittersoverleg Binnenstad,
Aart Martin de Jong, voorzitter
Correspondentieadres: Levendaal 6 b, 2311 JL Leiden

Namens Belangenvereniging Haagwegkwartier,
Marjolijn Heijboer, voorzitter

Namens Wijkvereniging Transvaal Leiden,
Sjoerd Schipaanboord, voorzitter

Aan het Voorzittersoverleg Binnenstad nemen deel: de buurt- en wijkverenigingen Hogewoerd, Maredorp-de Camp, Maredijkbuurt, Noordvest Molenbuurt, Pancras-West, Pieters- & Academiewijk en Levendaal-West (PAL), De Put in de Oude Morsch, Stationsgebied, Tussen de Rijnen en Zeeheldenbuurt. Deze wijkverenigingen stemmen in met deze brief.