



Vereniging **Professoren- & Burgemeesterswijk**

www.profburgwijk.nl

Vereniging Professoren-en Burgemeesterswijk
De Goejestraat 31
2313 NT Leiden
info@profburgwijk.nl – www.profburgwijk.nl
KvK 40448253
Bankrekening: NL79INGB0005567659

Aan de leden van de Commissie Stedelijke
Ontwikkeling van de gemeenteraad Leiden
d.t.v. mw A.M. Slink, raadsgriffier
Postbus 9100
2300 PC LEIDEN

Uitsluitend per email: a.m.slink@leiden.nl

Datum: 13 april 2017

Inzake: reactie conceptbeleid verkamering Rv 17.0161

Geachte dames, heren,

In uw vergadering van 20 april 2017 komt onder andere aan de orde het conceptbeleid Verkamering. Bij brief d.d 28 maart 2017 heeft het College van B&W aan de Raad zijn conceptbeleidsregels met toelichting aangeboden. Namens de Vereniging Professoren- & Burgemeesterswijk maak ik gaarne gebruik om schriftelijk te reageren op de voorliggende regels.

INLEIDING

In de begeleidende brief van uw college wordt opgemerkt dat uw raad in 2011 heeft besloten om de verkamering te versoepelen en dat zulks heeft geleid tot aanpassing van de huisvestingsverordening en bestemmingsplannen. Het motief van de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde verordening is het tegengaan van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Onder het kopje "*Aanleiding en uitgangspunten*" (p.2 Beleidsregels) merkt het college op dat er in Leiden een duidelijke behoefte is aan woonruimte bij studenten en jongeren. Als er inderdaad een structureel probleem op de Leidse woningmarkt aanwezig is ter zake woonruimte voor studenten en jongeren, dient uw raad dat probleem aan te pakken door het ernaar te leiden dat voor die doelgroepen huisvesting ontwikkeld en gerealiseerd gaat worden. De huisvestingsverordening is daarvoor niet bedoeld en moet dan ook ingebed zijn in een beleidsvisie gericht op het wegnemen van schaarste op de woningmarkt. Het ongelimiteerd afgeven van onttrekkingsvergunningen getuigt niet van een visie op de verdeling van schaarse woonruimte voor de doelgroepen studenten en jongeren. Het ligt in dat kader meer voor de hand dat de gemeente tezamen met toegelaten instellingen en andere partijen die zich bezighouden met volkshuisvesting gaan voorzien in betaalbare (micro)woningen en daarbij behorende technische en sociaal-culturele voorzieningen.

Voorzover B&W al gebruik willen maken van de onttrekkingsvergunning bij wijze van tijdelijke maatregel in afwachting van een structurele oplossing – de huisvestingswet bepaalt in artikel 4 niet zonder reden dat de raad slechts voor ten hoogste 4 jaar bij verordening regels kan geven over wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad – ligt het niet voor de hand een dergelijke vergunning zonder slag of stoot te verlenen zonder rekening te houden met de ruimtelijke effecten. In dat verband is het merkwaardig dat uw raad een zeer ruim woonbegrip hanteert in o.a. het bestemmingsplan Zuidelijke Schil dat in onze wijk vigeert en planologisch geen enkele drempel opwerpt tegen verkamering. De Wro en de daarop gebaseerde bestemmingsplannen borgen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Professoren- en Burgemeesterswijk is een rustige woonwijk en die is niet ontworpen om te voorzien in grootschalige kamerbewoning. Met name de

Vereniging Professoren-en Burgemeesterswijk
De Goejestraat 31
2313 NT Leiden
info@profburgwijk.nl – www.profburgwijk.nl
KvK 40448253
Bankrekening: NL79INGB0005567659

flatgebouwen grenzend aan de Burggravenlaan zijn daarvoor niet geschikt. Het huisvesten van jongeren, studenten en arbeidsmigranten in deze flats heeft een ruimtelijk effect en het is van belang dat telkenmale getoetst wordt of uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is dat een woning wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte terwijl er niet voorzien kan worden in voldoende parkeerruimte, stallingsruimte voor fietsen en inpandige ruimte voor de opslag van huisafval. De wijkvereniging pleit er dan ook voor dat zo spoedig mogelijk een (paraplu)bestemmingsplan in procedure wordt gebracht inhoudende de gebruiksregel dat kamergewijze bewoning/onzelfstandige woonruimte in strijd is met de bestemming wonen, aangevuld met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor B&W: er zijn immers panden in onze wijk waar kamerbewoning zeer wel mogelijk is en er moet de nodige flexibiliteit zijn om zulks mogelijk te maken.

REACTIE CONCEPT BELEIDSREGELS

In afwachting van een structurele oplossing juicht de vereniging het toe dat B&W beleidsregels willen vaststellen ter voorkoming van overlast. De wijkvereniging wordt in toenemende mate geconfronteerd met klachten over overlast als gevolg van verkamering. Die klachten zijn met name manifest in de flats aan de Burggravenlaan e.o. en bestaan o.a. uit:

- a. Geluidsoverlast
- b. Overlast/hinder als gevolg van volledig met fietsen geblokkeerde stoepen
- c. Huisafval dat niet op juiste wijze wordt afgevoerd
- d. Onveiligheid door overbewoning
- e. Verandering van het karakter van de straat/woonblok doordat balans tussen studenten en “gewone” gezinnen zoek is
- f. Bewoners voelen zich ontheemd in hun eigen straat

In een eerdere commissievergadering is aan de orde geweest dat burgers hun burens moeten aanspreken bij overlast en ook binnen de VVE afspraken kunnen maken over overlast en verkamering. Het aanspreken van overlast gevende burens is uiteraard prima maar dat biedt vaak geen soelaas. Veel woningen in de wijk zijn geluidstechnisch niet geschikt voor kamerbewoning en de vereniging juicht het toe dat thans voorzien gaat worden in akoestische eisen. Bedacht moet overigens worden dat flats uit de jaren '50 geen ankerloze spouwmuren hebben maar wel doorlopende betonnen vloeren zonder dilatatie in de vloer hetgeen ertoe leidt dat al snel hinder ontstaat als gevolg van contactgeluiden; een akoestisch voorzetwandje helpt daartegen niet. De gedachte dat VVE's eenvoudig zelf maatregelen kunnen treffen is te kort door de bocht aangezien m.n. splitsingsakten uit de jaren '50 niets zeggen over kamerbewoning. Voor wijziging van een splitsingsakte is unanimiteit of een gekwalificeerde meerderheid nodig en dat is vaak niet eenvoudig; bovendien is een gang naar de notaris nodig.

De beleidsregels beperken zich vrijwel tot akoestische maatregelen en dat is naar de mening van de vereniging onvoldoende. In de toelichting wordt gerefereerd aan het Utrechtse model en dat gaat (terecht) aanzienlijk verder. De gemeente Utrecht stelt eisen aan de minimale oppervlakte van een kamer en stelt bovendien eisen aan clustervorming in een straat. Het mag niet zo zijn dat vrij eenvoudig hele woonblokken getransformeerd kunnen worden in studentenflats. De wijkvereniging heeft oog voor de belangen van jongeren en studenten maar die dienen op een andere wijze gediend te worden; zie hiervoor.

CONCLUSIE

De wijkvereniging is blij met de voorliggende beleidsregels maar roept uw raad op het College op te dragen de beleidsregels aan te vullen met een minimaal aantal m² per kamer, een maximaal aantal onzelfstandige woonruimten per woning, alsmede een maximum percentage aan woningen per straat dat getransformeerd mag worden tot onzelfstandige woonruimten. Tot slot ziet de wijkvereniging graag dat uw raad het fenomeen “kamerbewoning” ook planologisch gaat reguleren in bestemmingsplannen zoals hierboven opgemerkt en een visie ontwikkelt over de huisvesting van

Vereniging Professoren-en Burgemeesterswijk
De Goejestraat 31
2313 NT Leiden
info@profburgwijk.nl – www.profburgwijk.nl
KvK 40448253
Bankrekening: NL79INGB0005567659

jongeren en studenten. De onttrekkingsvergunning dient een tijdelijke maatregel te zijn en uitgangspunt is “nee, tenzij..” en niet “ja, mits..” zoals thans beleid is. Met vriendelijke groet, en tot een nadere toelichting bereid,

J.J. (Hans) Turenhout
Bestuurslid Vereniging Professoren- en Burgemeesterswijk
M: 06 1092 41 38
E-mail: h.turenhout@gmail.com