

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden

Postbus 9100

2300PC Leiden

Zaaknummer: Z/23/3568400

Onderwerp: zienswijze concept-huisvestingsverordening 2023

Leiden, 5 oktober 2023

Geachte College,

Het concept-huisvestingsverordening hebben we in de Maredijkbuurt in een werkgroepje bestudeerd en wij komen tot de volgende zienswijze betreffende het omzetten van woonruimten, de verkamering.

Steun voor PAL

Als Maredijkbuurt onderschrijven wij de algehele analyse, zienswijze en aanbevelingen zoals ingediend door wijkvereniging PAL. Vooral het pleidooi om eerst orde op zaken te stellen t.a.v. de huidige verkamerings situatie krijgt onze volle steun.

De Maredijkbuurt heeft al vaak aan de bel getrokken ten aanzien van leefbaarheidskwesties door de huidige verkamering. Tegen een maximum quotum van 8% zien we in enkele straten (Schuttersstraat, Poelgeeststraat, Maredijk, Vendelstraat) nu al een verkameringsgraad tot 40%. Dat is dus nu al veel hoger dan het beoogde quotum voor de binnenstad. In onze beleving zitten we hier echt aan een plafond.

Helaas hebben wij tot nu toe geen effectieve handhaving mogen ervaren terwijl er wel regelmatig melding is gemaakt van illegale verkamering. Dit verhoogt natuurlijk niet het vertrouwen in een eventueel nieuw beleid.

Maredijkbuurt geheel vrijgegeven?

In het voorliggende plan is voor de Maredijkbuurt geen vergunning vereist voor additionele omzetting en woningvorming. De Maredijkbuurt wordt geheel vrijgegeven. Daarmee wordt de Maredijkbuurt het zwaarst getroffen door het nieuwe voorstel, van het huidige 8% quotum naar totaal vrijgeven, 100% dus. Dit voorstel lijkt ons niet goed doordacht daar zelfs in het 'Kwalitatief leefbaarheidsrapport' de bovenstaande, meest kwetsbare straten, niet eens worden genoemd en mogelijk anderszins over het hoofd zijn gezien.

De gemeentelijke analyse dat de leefbaarheid in onze buurt nog dusdanig is dat verdere verkamering mogelijk moet blijven, snijdt o.i. dus geen hout. Juist omdat er nu nog een redelijke balans bestaat tussen gezinnen, werkende alleenstaanden, ouderen en kamerbewoners (meestal studenten) is de leefbaarheid nog van een redelijk goed niveau. Er zijn nog genoeg bewoners die dusdanig lang in de buurt wonen, dat zij zekere betrokkenheid en verantwoordelijkheid voelen voor hun woonomgeving. Bewoners die zich soms ook voor de buurt willen inzetten en zo met grote inzet allerlei buurtactiviteiten uitvoeren (zwerfvuil pikken, geveltuinjes onderhouden, gezamenlijke sociale activiteiten, maaltijden, straatfeesten, etc.). Zo lukt het om bij de huidige mix van bewoners de sociale cohesie te bewaren, maar we zitten op een kantelpunt. Nog meer kamerbewoners - voor wie die binding en betrokkenheid veel minder is - zou die verhouding snel kunnen doen kantelen. Het

leefklimaat in de buurt kan dan gemakkelijk in een negatieve spiraal terechtkomen (zoals gebeurd is in Transvaal, Noorderkwartier en de Kooi).

Het risico op snelle verdere verkamering van onze buurt zal, naast de toenemende algemene schaarste aan kamers, worden versterkt doordat in de omliggende genoemde wijken Transvaal, Noorderkwartier en de Kooi geen verdere verkamering meer zal worden toegestaan (0%). Het lijkt dan voor de hand te liggen dat beleggers/investeerders hun vizier zullen richten op onze buurt (evenals op Groenord-Zuid). Aantrekkelijk dicht bij de binnenstad en het station, waar studenten en andere kamerbewoners graag willen wonen. En waar de deur nu wagenwijd open gaat staan voor onbeperkte groei van verdere verkamering (100%). Dan kan het hard gaan. Vooral waar mensen maar wat graag huren boven de marktwaarde. Goed geïllustreerd door de hoogste huurcorrectie van 500 Euro door het Huurteam, maar ook door de nu al vele toeristische verhuurpraktijken (illegaal).

Ook de opkoopbescherming zal geen soelaas bieden want de huisprijzen liggen daarvoor te hoog.

Een verdere overweging, wanneer geen vergunning hoeft te worden aangevraagd verliest de gemeente ook elke informatie om een register bij te houden over actueel gebruik van woningen en geldende voorwaarden.

In conclusie, wij vrezen een snelle achteruitgang bij verdere verkamering, en dat door een verordening die juist de leefbaarheid wil verbeteren, want dat is de opdracht aan de overheid!

Leefbaarheidsmonitoring

De gemeente baseert het al dan niet invoeren van een vergunning voor verkamering vooral op haar waardering van de huidige leefbaarheid in een bepaalde wijk. Gezien de impact van het toestaan van verkamering op diezelfde leefbaarheid, vraagt dit om een zeer zorgvuldige leefbaarheidsanalyse. We zijn van mening dat de nu gehanteerde wijkindeling, Maredijkdijkbuurt als onderdeel van het bredere Stationsdistrict, hier niet geschikt voor is. Deze indeling leidt tot te globale en algemene leefbaarheidskwalificaties voor het hele gebied, niet specifiek genoeg om recht te doen aan de grote diversiteit aan woon- en leefsituaties in het gebied. Het maakt nogal wat uit of je aan het Stationsplein woont of in het nieuwere of oudere deel van de Maredijkbuurt.

We pleiten daarom voor een beoordeling van de leefbaarheidskwaliteit, die veel fijnmaziger is, op kleinere schaal en bij voorkeur op straatniveau. Daar waar het leefklimaat immers het meest direct en concreet wordt ervaren.

Gezien de grote gevolgen die de invoering van de voorgestelde maatregelen kan hebben voor de leefbaarheid in onze buurt – mochten zij onverhoopt ongewijzigd worden ingevoerd - stellen wij voor met de gemeente afspraken te maken over hoe we samen een vinger aan de pols kunnen houden over hoe het woon- en leefklimaat in onze buurt zich verder ontwikkelt. Ervaringen van bewoners dienen hierin een centrale plaats te hebben. Dit met het oog op een mogelijk noodzakelijke tussentijdse bijstelling van de gekozen maatregelen (met name de onbeperkte verkamering in onze buurt).

Het voorgesteld meldpunt biedt, voor zover wij dat kunnen overzien, onvoldoende mogelijkheden om tijdig afglijdende leefbaarheid te kunnen signaleren. Wat ons betreft gaat het hierbij ook niet alleen om indicatoren als veiligheid en overlast, maar vooral ook om de minder grijpbare aspecten als de beleving van de sociale samenhang, het je thuis voelen in de buurt, verantwoordelijkheidsgevoel voor de eigen leefomgeving en het ervaren van een balans tussen de verschillende bewonerscategorieën. Een dergelijke meer kwalitatieve monitoring van de sociale cohesie zou bijvoorbeeld vorm kunnen krijgen door periodieke persoonlijke gesprekken en buurtwandelingen

met betrokken ambtenaren en politici. Ook andere vormen zijn natuurlijk denkbaar. Maar laten we eens gaan praten mét in plaats van óver de bewoners.

Wij wensen

In conclusie, wij wensen:

- 1) Geen verdere uitbreiding van verkamering, maar aansluiting bij *zero* beleid voor Noorderkwartier, de Kooi en Transvaal.
- 2) Met spoed, een uitgewerkt, actief en fijnmaziger monitoring plan voor de kwalitatieve leefbaarheid, want dit vormt immers de basis voor gemeentelijk beleid.
- 3) Eén meldpunt voor alle aspecten van verkamering/verhuur met duidelijke terugkoppeling naar melder en overzichtsrapportages naar de wijken. Maak het makkelijker voor de bewoners om melding te maken en biedt perspectief op actie. Realiseer dat vele bewoners nu al meldingsmoeheid ervaren vanwege het uitblijven van adequate/zichtbare actie.

Wij hopen op een verdere dialoog ten aanzien van bovengeschetste problematiek.

Hoogachtend,
De voorzitter van de Maredijkbuurtvereniging,
Ad van der Steld

Een afschrift van deze brief is verzonden aan de leden van de raad.