

Leiden, 16 december 2019

NOODKREET WIJK- EN BEWONERSVERENIGINGEN: PAK VERKAMERING AAN!

Namens onderstaande wijk- en buurtverenigingen, waarbij vele duizenden Leidenaren zijn aangesloten, doen wij een dringend beroep op u als raadslid om verkamering kei- en keihard aan te pakken. In de afgelopen weken is ten onrechte een beeld ontstaan van vele honderden studenten die mogelijk worden gedupeerd door het nieuwe beleid. Dat beeld is niet juist. Sterker nog, het is een tendentieuze hetze. In de meeste wijken en buurten zijn in de verkamerde panden met nadruk ook Polenpensions en doorgangshuizen van arbeidsmigranten te vinden. Het is vrijwel altijd dat dealen vanuit een verkamerd pand plaatsvindt en onze ervaringen met handhaving zijn slecht. Wij geloven niet dat de gemeente in staat is om in de toekomst wel beter te handhaven.

Met klem verzoeken wij u om een motie van Partij Sleutelstad te ondersteunen waarbij het aantal huurders in een woning of pand een rol speelt in het meewegen voor het quotum. Anders dan de burgemeester heeft gesuggereerd, valt dit eenvoudig te controleren. Het vergt geen extra inspanning of extra gemeentelijke inzet. De gegevens (aantal kamers, aantal huurders) staan namelijk in de vergunning. Die gegevens zijn verplicht!

Wij stellen voor dat de motie van Partij Sleutelstad wordt aangevuld met een cijfermatige wegingsfactor: per 10 kamers/huurders, geldt een wegingsfactor van één (1).

Grof gezegd: 1-10 telt als één woning, v.a. 10 – 20 telt als twee woningen, v.a. 20 – 30 telt als drie woningen mee voor het quotum, enz. Dit is een alleszins redelijke wegingfactor.

Onze ervaring is dat de hele grote verkamerde woningen en panden tot meer overlast leiden. Dit nieuwe beleid biedt u de prima mogelijkheid om tot maatwerk over te gaan. En dit is maatwerk.

Wij verzoeken u om de motie van PvdA om het quotum in de schilwijken omlaag te brengen te ondersteunen. Een belangrijke reden is dat veel verkamerde en gesplitste woningen (vaak niet meer dan een 'studiootje' in een gesplitste woning) in het nieuwe beleid *niet* als verkamerd worden meegerekend. Zelfs met een quotum van een nog altijd aanzienlijke 6%, komt dit er in de praktijk al te vaak op neer dat circa 20% van het aantal woningen is verkamerd, maar niet wordt meegeteld omdat er op papier minder dan 3 huurders staan ingeschreven. Een berucht voorbeeld is de Haagwegflat. In deze flat zijn inmiddels 15 van de 42 woningen verkamerd, met alle overlast van dien, maar als verhuurders slechts twee huurders per vergunning aanmelden, is er volgens de gemeente sprake van 0,0% verkamering, terwijl het percentage in de praktijk op een ruime 35% ligt!

Over dit laatste kunnen wij dan ook kort zijn. Wij vinden dat in principe alle verkamerde woningen en panden moeten worden meegeteld. Het is onze ervaring dat in veel van deze woningen meer dan drie huurders zitten. Juist hier is controle en handhaving lastig. En juist hier is de overlast vaak aanzienlijk. Ook daarom begrijpen wij niet dat een situatie die in de praktijk tot massale overtreding van de regels gaat leiden, wordt vrijgegeven. Dat is een open invitatie tot overbewoning van kleinere woningen. Democratie is ook dat politieke partijen zich aan verkiezingsbeloften houden. Helaas valt er zonder quota een instrument weg om handhavend op te kunnen treden. Zonder quota zal er ongebreideld verder worden verkamerd.

Het is te kort dag om u allen mee te nemen op werkbezoek naar woningen die zitten ingeklemd tussen verkamerde woningen. In de meeste gevallen, zo kunnen wij u uit eigen ervaring melden, wordt dat niet als prettig ervaren. Zeker niet als het om gehorige woningen met eensteensbinnenmuurtjes gaat, zoals vele honderden woningen in deze stad hebben. Een normaal gezinsleven is in letterlijk tientallen woningen in deze stad bijna onmogelijk geworden, maar verhuizen is vaak alleen al om financiële redenen geen optie. Het is ons inziens onvoorstelbaar dat bijvoorbeeld een traditionele gezinspartij als CDA een motie van D66 ondersteunt om het afstandscriterium uit het nieuwe beleid te verwijderen. Juist gezinnen en senioren zijn

hiervan de dupe. Je zult maar ingesloten raken tussen bijvoorbeeld een studentenhuis aan de ene en een Polenpension aan de andere kant van je slaapkamer.

Niet alleen de aanhoudende overlast speelt een rol, ook de verkoopbaarheid van de eigen woning. De afgelopen 10 jaren hebben overal in de stad duidelijk gemaakt, dat het investeerders en huisjesmelkers zijn geweest die dergelijke ingesloten woningen kochten, omdat particulieren het niet aandurfd. Verspreid over geheel Leiden zijn blokken van aaneengesloten verkamerde woningen ontstaan met een negatieve impact op het woon- en leefklimaat. Die ontwikkeling moet stoppen. Voor gezinnen en starters zijn dat *no go area's* geworden.

Met verbazing hebben wij de zeer naïeve protesten vanuit de studentenwereld aangehoord. Naar onze mening is huisvesting van studenten te belangrijk om aan huisjesmelkers over te laten. De afgelopen jaren hebben duidelijk gemaakt dat verkamering geen enkele oplossing heeft geboden voor het woningtekort onder iedere groep die woonruimte zoekt en het prijsopdrijvend effect voor alle woningzoekenden gigantisch is. Tien jaar verkamering heeft de wachtlijsten voor iedereen langer en het wonen explosief duurder gemaakt.

Niet minder belangrijk is de aantoonbare ontwrichtende invloed die het speculeren met schaarse woonruimte met zich meebrengt. Naar onze mening is sprake van een regelrechte noodsituatie. Het is nu ingrijpen of voor langere tijd de greep op ontwrichtende excessen geheel en al kwijtraken. Ook verzoeken wij u met klem om de positie van starters, gezinnen en senioren niet uit het oog te verliezen.

Verkamering is hét probleem. Alle bewonersgroepen zijn daarvan de dupe.

Namens onze besturen,

Sjoerd Schipaanboord
Voorzitter Wijkvereniging Transvaal Leiden

Foppe van Rees Vellinga,
Voorzitter Pancras-West