

Stichting Administratiekantoor Helios
t.a.v. mevrouw C. van der Windt
EMMAPARK 4
2595 ET 's-Gravenhage

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadskantoor
Bargelaan 190
Postadres Postbus 9100
2300 PC LEIDEN
Telefoon 14071
Contact <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 8 december 2020
Ons kenmerk Z/20/1598625 / 202212 OLO
Onderwerp VISMARKT 3 kamerverhuur met 7 wooneenheden
Datum binnenkomst 27 juni 2020

Contactpersoon Michael Appel
Doorkiesnummer 06-50479629
Verzenddatum 8 december 2020

Geachte mevrouw Van der Windt,

Op 27 juni 2020 ontvingen wij uw aanvraag onttrekkingsvergunning. Wij hebben nu een besluit genomen over uw aanvraag onttrekkingsvergunning.

Besluit

Wij besluiten de gevraagde onttrekkingsvergunning te verlenen.
De vergunning geldt voor Vismarkt 3 te Leiden.

Deze besluitvorming is geregeld in: Huisvestingsverordening onderdeel woonruimte Leiden 2020, Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019 en Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bijlagen

Bij deze vergunning horen bijlagen:

Bijlage 1: Overwegingen en voorwaarden en procedureverloop.

Bijlage 2: Algemene aanwijzingen.

Documenten

De volgende toegevoegde gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning:

- Aanvraag onttrekkingsvergunning Vismarkt 3_gestempeld.pdf ingediend op 27-06-2020
- Nieuwe toestand BG 1e verdieping_gestempeld.pdf ingediend op 08-10-2020
- Nieuwe toestand 2e 3e 4e verdieping_gestempeld.pdf ingediend op 08-10-2020

Deze bijlagen en documenten vormen één geheel met deze onttrekkingsvergunning.

Bezwaar

Bent u het niet eens met onze beslissing? U kunt bezwaar maken tegen ons besluit. Stuur dan een bezwaarschrift aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden. Dat moet u doen binnen 6 weken na de verzenddatum van dit besluit. Het adres is: Postbus 9100, 2300 PC LEIDEN.

Dit moet minimaal in uw bezwaarschrift staan:

- uw naam en adres.
- de datum van uw bezwaarschrift.
- het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- waarom maakt u bezwaar.
- uw handtekening

U voegt een kopie van ons besluit bij uw bezwaarschrift.

Dat is geregeld in: art. 7:1 en artikel 6:5 Awb.

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift, stelt ons besluit nog niet buiten werking. In een dringend geval, de wet noemt dat 'onverwijlde spoed', kunt u de rechter vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Een voorlopige voorziening is altijd tijdelijk. U moet eerst uw bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden, daarna is pas een verzoek om een voorlopige voorziening mogelijk.

De voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

Voorzieningenrechter Rechtbank Den Haag.

Het adres is: Postbus 20302, 2500 EH DEN HAAG.

Dat is geregeld in: art. 8:81 Awb.

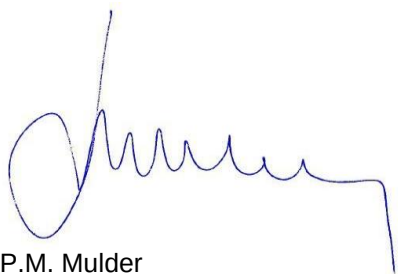
Heeft u meer informatie nodig?

Neemt u dan contact op met de behandelaar van uw aanvraag. U vindt zijn of haar naam en telefoonnummer boven aan deze brief.

Leiden d.d. 8 december 2020

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,



W.P.M. Mulder
Teammanager Omgevingsvergunningen

Bijlage 1: Overwegingen en voorwaarden en procedureverloop

Vormt één geheel met Onttrekkingsvergunning Z/20/1598625.

Locatie: Vismarkt 3.

1. Procedure

Wij hebben uw aanvraag op 27 juni 2020 ontvangen. Kort daarna hebben wij uw aanvraag gepubliceerd. De inzagetermijn was 2 weken. De publicatie heeft één reactie opgeleverd. Verderop in deze bijlage gaan wij op deze reacties in.

Voor uw aanvraag geldt een beslistermijn van maximaal 8 weken. Omdat uw aanvraag niet compleet was, hebben wij de beslistermijn onderbroken. Het aantal dagen van de onderbreking hebben wij opgeteld bij de 8 weken termijn. Daarna hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de termijn met 6 weken te verlengen. Aansluitend is de beslistermijn met in totaal 7 weken opgeschort. Voor afloop van de opschorting beslissen wij nu.

Wij zijn verplicht om ook de afgifte van deze onttrekkingsvergunning te publiceren.

Dat gebeurt binnenkort op de gebruikelijke wijze.

Dat is geregeld in: Awb en Huisvestingswet.

2. Overwegingen

Wij hebben vastgesteld dat voor uw activiteit een onttrekkingsvergunning verplicht is.

Bij onze toetsing hebben wij gelet op:

- **het quotum.**

Voor de straat waaraan het pand is gelegen geldt als quotum: 100 procent.

- **het woon- en leefklimaat.**

Gebleken is dat deze omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte(n) geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat zal opleveren.

Wij hebben de hierna opgesomde punten laten meewegen bij ons oordeel dat er geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat zal ontstaan.

- U heeft middels een geluidsrapportage aannemelijk gemaakt dat aan de eisen voor geluidwering is voldaan. Dat geldt zowel voor de geluidwering tussen de woonruimten in uw pand als voor de geluidwering naar aangrenzende woningen.
- U heeft aannemelijk gemaakt dat de voordeur voorzieningen zal hebben die geluidsoverlast door dichtslaan van de deur voorkomen. De toe te passen voorziening is een deurdranger.
- U heeft aannemelijk gemaakt dat de trappen in het pand voorzien zullen zijn van geluiddempende bekleding.
- Afval kan direct worden afgevoerd naar nabijgelegen ondergrondse containers.
- Inpandige stalling is niet mogelijk aangezien er een winkelpand is gesitueerd op de begane grond. De bovenwoning is bereikbaar via een aparte ingang. Het is redelijkerwijs niet mogelijk om op de begane grond een fietsenstalling te realiseren. Dit zou het openbreken van een bestaand huurcontract en ingrijpende bouwkundige aanpassingen vereisen. Samen met de bovenstaande overweging kan de hardheidsclausule in dit geval worden toegepast. De fietsen van bewoners blijven daarmee in de toekomst gestald in de openbare ruimte.

Gelet op de ligging middenin het stadscentrum en de aanwezige stallingsplekken rondom het pand worden hier echter geen extra overlast en verminderde toegankelijkheid verwacht.

Er zijn voor dit adres ook geen eerdere overlastmeldingen bekend met betrekking tot de stalling van fietsen. Omwille van bovenstaande overwegingen is de aanvraag voorgelegd aan het college voor toepassing van de hardheidsclausule. Op 15-9-2020 is het college akkoord gegaan met de toepassing van de clausule met betrekking tot de fietsenstalling.

- U heeft aannemelijk gemaakt dat u de huurprijs van de onzelfstandige woonruimte baseert op de voorschriften van het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte.
- U heeft bij de aanvraag aangegeven hoe u er voor wilt zorgen dat de verhuurder of beheerder en een van de huurders kenbaar zijn voor degenen die contact willen opnemen.
- Op 22-10-2020 hebben wij uw melding brandveilig gebruik bouwwerken geaccepteerd. Hiermee is voldoende aangetoond dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften is voldaan.

Dat is geregeld in: Huisvestingsverordening onderdeel woonruimtevoorraad Leiden 2020, Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019.

3. Voorwaarden

Wij verbinden nu geen overige voorwaarden aan deze onttrekkingsvergunning.

4. Ingekomen reacties

Wij hebben één reactie ontvangen op uw aanvraag onttrekkingsvergunning.

De ingekomen reactie geeft ons geen aanleiding om tot een weigering van de vergunning te besluiten. De 13 aangevoerde gronden in de reactie kunnen als volgt worden samengevat:

1. De 3^e en 4^e verdieping van het pand maken in de vergunningaanvraag deel uit van de kamerverhuur. De huurder/bewoner van deze verdiepingen is van mening dat deze verdiepingen niet tot de kamerverhuur behoren.
2. Genoemde huurder vreest dat bij het verlenen van de onttrekkingsvergunning de verhuurder zal proberen deze huurder te laten vertrekken. Maatregelen door de verhuurder op de door deze huurder ervaren overlast blijven vooralsnog uit. De overlast bestaat o.a. uit hinder door ondeugdelijke installaties in het pand en hinder door het ontbreken van een tussendeur om de overlast veroorzaakt door het gedrag van de bewoners van de 1^e en 2^e verdieping te beperken.
3. Het ontbreken van een stalling voor de fietsen van bewoners maakt dat de situatie in strijd is met de beleidsregels;
4. Het ervaren van overlast door het gedrag van de bewoners van de 1^e en 2^e verdieping omdat dit pand een open het trappenhuis heeft;
5. Er zou illegaal asbest zijn verwijderd in opdracht van de verhuurder;
6. Genoemde huurder onderscheidt naar eigen inzicht appartementen in het pand en stelt dat er geen aparte elektriciteitsmeters voor deze appartementen zijn;
7. Niet alle bewoners van de 1^e en 2^e verdieping zouden zijn ingeschreven bij de gemeente;
8. Er wordt geen overleg ervaren met de bewoners van de 1^e en 2^e verdieping als het gaat om het voorstellen van nieuwe bewoners;
9. Genoemde huurder acht een kamerverhuur met een open trappenhuis onder zijn 'woning' onacceptabel;
10. Een onaangekondigd bezoek door een medewerker van Hulshof makelaars aan het gehuurde is door genoemde huurder als onverwacht en daarom onwenselijk ervaren;
11. Genoemde huurder heeft aantoonbaar stressklachten vanwege zijn woonsituatie;
12. De huurverhoging van dit jaar wordt als te hoog ervaren. Door onvolledige informatie vanuit de BSGR kon de huurder naar eigen zeggen geen beroep instellen;
13. De slechte staat van onderhoud van het pand zou de representatieve functie van het pand en het woongenot van genoemde huurder aantasten;

Ten aanzien van de ingediende reactie merken wij het volgende op:

- ad 1. De aanvrager bepaalt op welke wijze de vergunningaanvraag wordt ingediend. In het archief zijn geen documenten bewaard gebleven die inzicht geven in de laatste vergunde situatie met betrekking tot de bovenwoning en het ontstaan van de kamerverhuur (verdiepingen 1 t/m 4). De in de aanvraag weergegeven huidige situatie vormt daarom het uitgangspunt bij de beoordeling van de aanvraag. De huidige situatie is middels een ingediende melding brandveilig gebruik getoetst aan de regels van het Bouwbesluit 2012 als zijnde een kamerverhuur voor 7 onzelfstandige wooneenheden. Op 22 oktober 2020 is de ingediende melding akkoord bevonden. Ingevolge artikel 2 van de beleidsregels was dit akkoord op de melding brandveilig gebruik een voorwaarde om de vergunning te kunnen verlenen.

- ad 2. Mogelijke gevolgen voor de huursituatie door verlening van de onttrekkingsvergunning maken geen onderdeel uit van de beleidsregels. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen de verleende onttrekkingsvergunning;
- ad 3. Voor het fietsparkeren is in het kader van deze aanvraag de hardheidsclausule ingevolge artikel 8 van de Huisvestingsverordening toegepast. Dat betekent dat door de grote noodzaak voor het realiseren van nieuwe woonruimte toch medewerking wordt verleend ook al kan niet (volledig) aan de parkeereis worden voldaan;
- ad 4. Het ontbreken van woon-en leefregels of het niet aanspreken daarop door de verhuurder in de bestaande te legaliseren situatie, zijn geen gronden op basis waarvan een onttrekkingsvergunning op voorhand kan worden geweigerd.
- ad 5. Er is geen informatie beschikbaar omtrent het mogelijk zonder vergunning afvoeren van asbest, een sloopmelding is in het archief niet voorhanden.
- ad 6. Zie ad 1.
- ad 7. Het inschrijven door nieuwe bewoners bij de gemeente is een verantwoordelijkheid van deze nieuwe bewoners zelf en geen grond op basis waarvan een onttrekkingsvergunning op voorhand kan worden geweigerd.
- ad 8. Mogelijke onderlinge afspraken met betrekking tot nieuwe bewoners vormen ook geen onderdeel van de woon- en leefregels zoals opgenomen in bijlage II van de beleidsregels.
- ad 9. Zie ad 1.
- ad 10. Gelet op het feit dat de kamerverhuur één gezamenlijke toegangsdeur heeft kunnen willekeurige bewoners bezoek binnenlaten. Onderlinge communicatie en afstemming is daarbij aan partijen en bewoners zelf;
- ad 11. Dat de genoemde huurder gezondheidsklachten ervaart vanwege zijn woonsituatie is zeer vervelend te noemen;
- ad 12. Toetsing van huurverhogingen en communicatie met de BSGR vallen buiten het toetsingskader van de aanvraag onttrekkingsvergunning;
- ad 13. Vergunninghouders kunnen op goed verhuurderschap aangesproken worden door voorwaarden omtrent woon- en leefregels en ten aanzien van het onderhoud van de woning. Zie hiervoor bijlage 2 bij deze vergunning.

De indiener van de reactie ontvangt een kopie van dit besluit. Een indiener van een reactie heeft de mogelijkheid bezwaar te maken als hij/zij dat noodzakelijk vindt.

Dat is geregeld in: Awb.

Bijlage 2: Algemene Aanwijzingen

Vormt één geheel met onttrekkingsvergunning Z/20/1598625.

Locatie: Vismarkt 3.

1. Kan ik nu gebruik maken van mijn onttrekkingsvergunning?

Ja, dat kan. Maar leest u wel goed het volgende.

De vergunning treedt in werking op de dag na de verzenddatum van deze vergunning.

De dag na de verzenddatum van deze vergunning gaat nog wel een termijn van 6 weken lopen.

In die termijn kan een belanghebbende een bezwaarschrift indienen tegen de afgifte van deze vergunning. Zodra wij een beslissing op het bezwaar hebben genomen, kan een belanghebbende ook nog beroep instellen. En ook nog hoger beroep.

Zijn de 6 weken voorbij en niemand heeft bezwaar gemaakt? Pas dan weet u zeker dat de vergunning onveranderd blijft. Dan pas is de vergunning onherroepelijk.

Na het verlenen van de vergunning mag u het pand gebruiken voor kamerverhuur ook al zijn de 6 weken nog niet voorbij. Maar dat is niet zonder risico. Het pand gebruiken voor kamerverhuur als de vergunning nog niet onherroepelijk is, is voor uw eigen rekening en risico.

Dat is geregeld in: Awb.

2. Betaling leges

Als gevolg van het in behandeling nemen van uw aanvraag worden leges in rekening gebracht.

De legesfactuur zal u apart van deze vergunning worden toegezonden. Als u de factuur heeft betaald is er aan de legesplicht voldaan.

Dat is geregeld in: Legesverordening Leiden.

3. Andere vergunningen/meldingen

U ontvangt nu uw onttrekkingsvergunning.

Gaat u ook bouwen of verbouwen? Dan kan het zijn dat u ook een omgevingsvergunning nodig heeft. Laat u goed informeren.

4. Intrekken van de onttrekkingsvergunning of opleggen van aanvullende maatregelen

Wij kunnen deze onttrekkingsvergunning intrekken in de volgende situaties:

- als het pand een nieuwe eigenaar krijgt, moet deze eigenaar zich bekendmaken aan de gemeente. Deze nieuwe eigenaar verklaart ook dat hij het gebruik van pand ongewijzigd zal voortzetten. Als deze bekendmaking achterwege blijft, is voortgezet gebruik van het pand niet toegestaan.

Dat is geregeld in: art. 15 Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019.

- als het pand niet goed wordt onderhouden. Wij kijken dan naar de minimale eisen voor bestaande bouw in het Bouwbesluit.

Dat is geregeld in: art. 16 Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019.

- als blijkt van aantoonbare en stelselmatige overlast waardoor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden is ontstaan.

Wij kunnen in een dergelijk geval ook besluiten aanvullende maatregelen voor te schrijven.

Dat is geregeld in: art. 17 Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019.

.