



Bezoekadres: Stadhuis
Coolingsingel 40 Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl
E-mail: juridischdienstenbco@rotterdam.nl

Inlichtingen Juridische diensten:
Fax: (010) 267 63 00
Inlichtingen: administratie
Telefoon: (010) 267 59 83

Retouradres: Postbus 1011, 3000 BA Rotterdam
Ons kenmerk: A.B.2021.2.00762

Uw brief van: 13 januari 2021
Ons kenmerk: A.B.2021.2.00762/EV
Betreft: beslissing op bezwaarschrift inzake
Kamerbewoning

Datum: 19 mei 2021

Geachte heer [REDACTED]

Met het besluit van 16 december 2020 is is besloten om een vergunning kamerbewoning af te geven voor maximaal 13 studenten aan de Heemraadssingel te Rotterdam.
Daartegen heeft u, namens Stichting Boulevard op 13 januari 2021 een bezwaarschrift ingediend.

Uw bezwaarschrift is behandeld door kamer II van de Algemene Bezwaarschriftencommissie. Deze heeft op 30 maart 2021 een advies uitgebracht. Dit advies bevat de overwegingen van de Algemene Bezwaarschriftencommissie over uw bezwaarschrift. De overwegingen worden onderschreven en dit advies wordt dan ook in zijn geheel overgenomen.

Gezien de overwegingen in het advies en gelet op de toepasselijke wettelijke voorschriften wordt besloten:

- de bezwaren gegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te herroepen;
- en alsnog de aanvraag kamerbewoning voor maximaal 13 studenten af te wijzen.

Rotterdam,

namens het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam,
het Hoofd Juridische diensten van het cluster Bestuurs- en Concernondersteuning,
namens deze,

Teammanager Bezwaar

Beroepsmogelijkheid

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken (gerekend vanaf de dag na verzending van dit besluit) een gemotiveerd beroepschrift indienen bij:

De Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage:

1) Advies

Een afschrift van dit besluit is verzonden aan VVH advocaten, t.a.v. _____

Advies op een bezwaarschrift inzake Kamerbewoning.

Rotterdam, 30 maart 2021

Aan burgemeester en wethouders,

Voor het uitbrengen van advies hebben wij ons beraden over het bezwaarschrift van de heer en mevrouw elangen Mathenesserlaan-
Heemraadssingel - Heemraadsplein "Boulevard" hierna te noemen bezwaarmakers. Dit bezwaarschrift is gericht tegen uw besluit waarbij u een vergunning heeft verleend voor kamerbewoning door 13 studenten aan de Heemraadssingel e Rotterdam.

Voordat wij dit advies hebben uitgebracht hebben wij bezwaarmaker in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in onze vergadering van 30 maart 2021. Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt, dat in dit advies is opgenomen. Vanwege Covid-19 is deze zitting via MS teams gehouden.

Feiten

Vergunninghouder heeft op 3 augustus 2020 een vergunning aangevraagd voor kamerbewoning door hooguit 13 personen aan de Heemraadssingel e Rotterdam. De aanvraag is beoordeeld en de vergunning is verleend.

Bestreden besluit

Besluit van 3 december 2020 waarbij vergunning is verleend voor kamerbewoning ten behoeve van maximaal 13 personen.

Overwogen wordt dat op grond van artikel 3.2.5 van de Verordening het college een vergunning verleent voor kamerbewoning indien wordt voldaan aan een drietal criteria: (1) Het gaat om kamerbewoning door studenten, (2) de kamerbewoning zal naar het oordeel van het college een positieve invloed op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt hebben en (3) in de woonruimte is ten minste 18 m² gebruiksoppervlak gemiddeld per persoon aanwezig.

Uit de verstreckte stukken blijkt dat wordt voldaan aan het eerste en het laatste criterium.

Met betrekking tot het tweede criterium overweegt het college dat een totale afweging gemaakt dient te worden van alle omstandigheden van dit specifieke geval welke al dan niet bij kunnen dragen aan een positieve invloed op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt. Daar kan sprake van zijn in het geval dat de in de woning te huisvesten studenten minimaal één dagdeel per maand vrijwilligerswerk uitvoeren waar de leefbaarheid in de buurt baat bij heeft.

De woning heeft een oppervlakte van 389 m² en is gelegen in de wijk Nieuwe Westen. Uit de huurovereenkomst volgt dat de woning verhuurd wordt aan 13 studenten en dat ook maximaal aan dit aantal studenten de woning mag worden verhuurd. Uit de huurovereenkomst blijkt tevens dat er voorwaarden worden gesteld aan een goede huurder en de huurders ook bereid zijn een bijdrage te leveren aan een positief woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt. De huurders zullen per persoon tenminste vier uur per maand vrijwilligerswerk doen, zoals het organiseren van voetbaltoernooien en Hockey clinics voor de jeugd op het Court aan de Heemraadssingel, spelletjesavonden voor de buurt en het geven van studievoorlichting in de buurt. Wanneer blijkt dat hieraan niet wordt voldaan, wordt twee keer een schriftelijke waarschuwing gegeven. Bij de derde keer wordt de huurovereenkomst met

de betreffende huurder beëindigd. Ook is in de overeenkomst opgenomen dat de huurders geen hinder of overlast mogen bezorgen aan overige huurders en omwonenden.

Het betreft een bestaande groep van studenten die sinds 2018 gevestigd is op dit adres. In de omgeving zitten nog 10 andere panden aan de Heemraadssingel en de C.P. Tielestraat die kamergewijs bewoond worden door studenten. Door het formaliseren van de bestaande situatie van deze woning is er geen sprake van een nieuwe toevoeging van kamerverhuur in de straat. Uit onderzoek is gebleken dat er geen recente overlast meldingen bekend zijn op dit adres.

Alles afwegende zal het vastleggen van de feitelijke bestaande situatie met een vergunning kamergewijze verhuur aan studenten in deze specifieke straat naar ons oordeel geen negatieve invloed hebben op het evenwicht in de straat, en niet afdoen aan de kwaliteit van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt.

Er wordt voldaan aan artikel 3.2.5 onder b van de Verordening.

Er wordt de voorwaarde aan de vergunning verbonden dat op grond van artikel 3.2.6 van de Verordening het gebruik van de woning als studentenhuysvesting niet leidt tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt. Het college kan in dat geval de vergunning intrekken mocht blijken dat toch niet aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Bezwaren

De woning aan de Heemraadssingel 259 bestaat uit vijf verdiepingen en werd tot voor kort door een gezin bewoond, waar deze woningen ook altijd voor bedoeld waren en ook als zodanig voor gebouwd zijn. Het pand is rond 2010 volledig gerestaureerd en in oude luister teruggebracht met prachtige originele authentieke interieurs en voorzien van alle moderne gemakken.

De woning van bezwaarmaker grenst aan de achterkant van de woning met die van de Heemraadssingel 259. De woningen staan aan de achterzijde pal op elkaar en vormen een binnenhoek, samen met een groot hoekpand (Heemraadssingel 261), waar momenteel 5 luxeappartementen worden gerealiseerd voor duurzame bewoning door jonge professionals.

Deze hoek is akoestisch als problematisch op te vatten, alle geluiden resoneren hier en klinken hierdoor twee keer zo hard. De buitenruimte van beide bovengenoemde panden 259 en 261 is zeer bescheiden in verhouding tot de woonoppervlaktes.

Daardoor ontstaat vaak overlast in de nachtelijke uren die de direct omwonenden tot wanhoop drijft. Bovendien is er sprake van enkelsteens muren uit circa 1900, zijn deze panden gevoelig voor achterstallig onderhoud en vergen ze meer onderhoud dan moderne bouw.

De eigenaar verhuurt het pand sinds 2018 aan zoveel mogelijk beginnende studenten tot aan 15 mensen aan toe. Ze werden gedwongen forse borgsommen te storten en het pand werd per verdieping in kleine ruimtes verdeeld zonder verdere isolatie en zonder acht te slaan op het bedoelde gebruik van dit pand; er was immers geen kamervergunning. De eigenaar had de direct omwonenden verzekerd van een rustige bewoning door enkel expats, afstuderende Delftse studenten en startende werkenden. Dat bleek niet zo te zijn.

Er is vanaf 2019 sprake van zeer veel overlast. Zelfs zo erg dat een direct naast wonend gezin, na vele klachten naar gemeentelijke instanties en de eigenaar, genoodzaakt was te verhuizen.

Dit was een herhaling van de praktijken die de eigenaar eerder had laten zien met panden aan de Mathenesserlaan. Huisvesting van woongroepen die door hun omvang en samenstelling voor veel overlast voor de direct omwonenden heeft gezorgd. Daarnaast ook voor vernieling van historische interieurs en oorspronkelijke evenwichtige woningindelingen.

De omwonenden moeten zich hiertegen verweren omdat investeerders zich niets gelegen laten liggen aan burens die daar al jaren wonen. Ze investeren zo min mogelijk om zo snel mogelijk een maximaal rendement te maken. De panden worden niet geïsoleerd. De eigenaar heeft de lusten en de omgeving de lasten. De panden worden kaal gesloopt en alle oude elementen van de panden die in beschermd stads- en dorpsgezicht staan, verdwijnen.

De woongroep werd in 2019 gedwongen te vertrekken. In 2020 bleef het relatief rustig omdat de eigenaar er met zijn partner is gaan wonen. Wel is er weer een woongroep op de bovenste drie verdiepingen gaan wonen zonder vergunning.

Bezwaarmaker geeft aan dat de woningdruk in de omgeving toeneemt, ook door verkamering van allerlei panden aan de C.P. Tielestraat en de Heemraadssingel.

Doordat er zoveel panden zijn met studenten raakt het evenwicht verstoord. De buurt wordt onleefbaar.

Menigmaal hebben ze 's nachts de politie gebeld vanwege allerlei vormen van geluidsoverlast, feestjes, harde muziek, hard gelach, brallen, dronkenmansgedrag en het niet meer voor rede vatbaar zijn. Daarnaast wisselt de samenstelling van het huis regelmatig. Dat draagt ook niet bij tot een sociaal aangenaam evenwichtig woonmilieu.

Het argument dat de kamerbewoning naar het oordeel van het college een positieve invloed heeft op het woon- en leefmilieu in de buurt, is niet waar en de redenering klopt gewoon niet. Hoe zijn de belangen van de wijk en de omwonenden meegenomen.

De vraag is hoe de clausule over het niet uitvoeren van het vrijwilligerswerk wordt gehandhaafd.

Verder zou er volgens de Nota Toegang Woningmarkt Rotterdam december 2019 gekeken moeten worden naar teveel clustering van kamerverhuurpanden in één stuk straat of binnen een buurt. Hier is overduidelijk sprake van clustering. Het gaat hier in totaal om 5 woningen op een rij. De C.P. Tielestraat heeft er al een flink aantal en er gaan er nog meer komen. Ze vragen zich af hoe dat is meegenomen en gewogen.

Op 16 juli 2020 is een voorbereidingsbesluit genomen voor de wijken Middelland, Nieuwe Westen, Kralingen Oost en Kralingen West, Struisenburg en Mathenesserweg inzake 'verkamering'. De afgifte van vergunningen betreffende de problematiek van kamerverhuur en verhokking wordt 'bevroren' totdat een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, waarin deze zaken geregeld zijn. Dit is geen Rotterdams fenomeen, ook andere grote steden hebben dit gedaan en hebben met succes maatregelen genomen om de 'verkamering' tegen te gaan.

In de Verordening die in december 2020 is vastgesteld staat opgenomen dat er geen nieuwe studentenwoongroep mag worden gevormd en gehuisvest binnen 50 meter van een al bestaande studentenwoongroep. Er is aangrenzend aan de woning van de Mathenesserlaan ook al een studentenwoongroep van 10 personen gehuisvest. Ook hier wordt overlast van ervaren. De tuin van nummer [] grenst aan die van de Heemraadsingel [] dat is duidelijk op minder dan 50 meter van elkaar.

In deze tijd betekent een toename van studenten per pand nog meer druk op de faciliteiten en de omgeving. Veel studenten gaan laconiek met de maatregelen om en dat houdt in dat zij als directe burens extra gevaar lopen.

Er zijn meerdere panden waar het onderhoud slecht is. Daarnaast staan er twee grote herenhuizen te koop met schitterende plafonds en dergelijke. Die moeten behouden blijven. Er wordt ook nauwelijks gehandhaafd op bestaande wetgeving bij herhaaldelijk dezelfde overlast door dezelfde woongroepen in dezelfde panden. Hij verwijst daarbij naar de panden op de Heemraadssingel en daarbij de eigenaar van Heemraadssingel ...ch niets aantrekt van de onleefbare situatie die inmiddels via een juridische weg wordt aangevochten. Zelfs herhaaldelijk politieoptreden brengt geen enkele verandering in het grenzeloze asociale gedrag van 'studenten' en waar de bewoners die er tussenin wonen inmiddels hun onderkomen tijdelijk elders hebben moeten zoeken.

De gemeente heeft in die zaak erkend dat er fouten zijn gemaakt in de toekenning van die vergunning en dat had absoluut geen doorgang mogen vinden.

Ze vrezen een domino-effect. De paar gewone gezinnen denkt erover om ook weg te gaan. Er worden wekelijks briefjes in de brievenbus gevonden van investeerders. Als de gezinnen dan ook hun woning te gelde maken en er meer investeerders de woningen ombouwen komen er nog meer studenten. Gezinnen vertrekken zo liever uit de stad. Zij willen niet meer in zo'n buurt wonen. Als er megatoren gebouwd kunnen worden voor hogere inkomens, dan kan er op zijn minst een woningbeleid en uitvoering tegenover staan die de investeerders aan het op peil houden van woningvoorzieningen van andere inkomensgroepen verplichten.

Er is strijd met artikel 3:2 en 3:4 van de Awb. Het college heeft zich geen goed beeld gevormd van de feitelijke situatie en de gevolgen van de verdere verkamering voor de wijk en de omwonenden. Daarnaast zijn niet alle belangen afgewogen in deze besluitvorming.

Hoorzitting

Op 30 maart 2021 vond er een hoorzitting plaats, ten overstaan van de Algemene Bezwaarschriftencommissie, bestaande uit:

de heer ... plv. voorzitter;
de heer ... lid;
de heer ...

De commissie werd bijgestaan door mevrouw ... eveneens aanwezig was mevrouw ... fdeling Bouw- en Woningtoezicht (vergunning) van Stadsontwikkeling). Bezwaarmakers, de heer ... zitting verschenen. Gemachtigde van vergunninghouder, de heer ... k ter zitting verschenen.

De voorzitter opent de vergadering en legt de procedure uit. Vervolgens geeft hij bezwaarmaker het woord.

De heer ... gt dat hij twee dingen naar voren wil brengen. Het gaat om het voorbereidingsbesluit dat op 16 juli 2020 is genomen. Dat is van kracht geworden op 6 augustus 2020. Dat voorbereidingsbesluit behelst het verbieden dat woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken en het voorkomen van het verder 'verkameren' van grotere panden. Daar valt dit bezwaar ook onder vanuit zijn standpunt. Op de site van de gemeente Rotterdam is te lezen dat deze woningen niet meer onttrokken mogen worden in dit gebied in Rotterdam, net als in een aantal andere

gebieden in Rotterdam. Dit is tot stand gekomen door verdergaande concentratie van studenten in bepaalde gebieden. Hij heeft begrip voor de studenten, is er zelf ook één geweest en toen was er ook last van overlast. Echter hier wil iemand heel veel verdienen aan mensen die dicht op elkaar wonen. Het doel van de investeerders is niet studenten huisvesten, maar zoveel mogelijk mensen onder één dak onder het mom van woongroepvorming. Doordat de studenten weinig ruimte hebben zijn ze snel geneigd om de buitengebieden op te zoeken, zoals de tuinen en in de straten en parken. Mensen die eromheen wonen kunnen niet voldoende nachtrust meer krijgen omdat de studenten een ander ritme hebben. In december is een aanvullende maatregel genomen om concentratie tegen te gaan. Er mogen niet meer dan twee studenten huizen staan en gebruikt worden binnen een straal van 50 meter. Hij woont zelf al heel lang naast een studentehuis. Hij woont er zelf al 25 jaar. Hij heeft heel veel mensen zien komen en gaan. Dit studentenpand is het toonbeeld van hoe je wel kunt samenwerken en hoe je met elkaar omgaat. Er wonen daar tien studenten. Deze aanvraag behelst vijftien studenten binnen 50 meter. In dit pand zijn de studenten er in 2019 uitgezet door de huisbaas zelf vanwege gigantische overlast. Hij wil benadrukken dat hij dit bezwaarschrift ook namens omwonenden heeft ingediend.

De heer _____ geeft aan dat ze als stichting boulevard betrokken zijn bij de 'verkamering' in de buurt. Ze hebben ook geholpen met het opstellen van het voorbereidingsbesluit. Er is heel veel overleg geweest. Nu blijkt dat er toch nog kamerverhuurvergunningen worden uitgedeeld terwijl dat voorbereidingsbesluit van toepassing is. Hij is van mening dat dit voorbereidingsbesluit ex nunc toegepast zou moeten worden. De hele gemeente staat daarachter. Toch gebeurt het. Er is sprake van slechte communicatie binnen het gemeentelijke apparaat. Er vallen dingen tussen het wal en schip. Dat is een punt van zorg voor dit gebied. De huizen zijn populair bij speculanten. Ze krijgen wekelijks briefjes in de brievenbus van speculanten die panden willen opkopen. Een ander punt is dat bij een ander pand aan de C.P. Tielestraat _____ in de vergunning is geuit dat één van de criteria is dat studenten sociaal bij moeten dragen aan de omgeving. Hij vraagt zich af hoe daarover een vinger aan de pols wordt gehouden. Dat is zo fake als wat. In bezwaarbehandeling is nog ongevraagd advies gegeven door uw commissie om de toetsingskaders aan te passen en nu komt het hier ook weer terug. Er staat dat de studenten met allochtone jongens uit de wijk voetbal spelen om zo bij te dragen. Dat slaat nergens op. Ze hebben een jaar geijverd en met het voorbereidingsbesluit kan de gemeente strak handhaven.

Mevrouw _____ reageert dat er vergunning is verleend voor 13 personen. Er wordt voldaan aan de criteria die in de Verordening staan. Het betreffen studenten en ze hebben een minimale oppervlakte van 18 vierkante meter. Dan is er nog het criterium van het hebben van een positieve invloed in de buurt. Daarbij is de eerste toets of er sprake is van vrijwilligerswerk. Dit is een bestaande situatie sinds 2018. Ze waren al aanwezig voordat er vergunning is gevraagd en verleend. Er is ook gekeken naar studentenhuizen in de buurt. De dichtstbijzijnde zit op circa 60 meter en dat is de C.P. Tielestraat nummer _____. Daarbij wil ze vermelden dat bij het beoordelen van deze aanvraag nog niet de eis gold dat er binnen vijftig meter geen ander studentehuis mag zijn. Voor de inwerkingtreding van deze Verordening wordt ook gekeken naar de afstand. Daarbij wordt wel in acht genomen dat er sprake is van een bestaande situatie is en dat er dus geen sprake is van toevoeging van een studentehuis. Tot slot zijn er geen recente overlast meldingen. Dat heeft ze nog nagevraagd voor de zitting. De laatste melding is geweest van 2018. Daarna zijn er geen overlastmeldingen bekend, niet bij gemeente en niet bij de politie. Het voorbereidingsbesluit is 6 augustus 2020 in werking getreden. Deze vergunning ziet daar niet op omdat de aanvraag van daarvoor is. Daarnaast is het toetsingskader van het voorbereidingsbesluit hier niet van toepassing. Dat ziet namelijk op het bestemmingsplan en deze vergunning ziet op de huisvestingswet. De vergunning kamerbewoning is verleend en indien het voorbereidingsbesluit van toepassing is dan vermeld de vergunning dat ook een

omgevingsvergunning nodig is. Die krijgt men dan niet omdat het voorbereidingsbesluit van toepassing is. Het voorbereidingsbesluit is bedoeld om het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte tegen te houden. Doel is om bestemmingsplannen te wijzigen. Bij het beoordelen van de aanvraag vraagt de gemeente een overzicht van het vrijwilligerswerk dat de studenten gaan doen en ze willen dat daar iets over is afgesproken in de huurovereenkomst. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering ligt bij de eigenaar. Daar wordt geen controle op uitgeoefend. Als er een signaal komt en dat kan gaan over dat het vrijwilligerswerk niet wordt gedaan of er is sprake van overlast dan wordt alles gecontroleerd. De 50 meter eis is pas ingegaan na de wijziging van 1 februari 2021 en is hier niet van toepassing. Er is wel gekeken naar het aantal studentenhuizen in de buurt. Dat bezwaarmaker naast een studentenhuus woont met 10 studenten, zegt haar niets.

De heer [] geeft aan dat hij op Mathenesserlaan [] woont en het studentenhuus zit op nummer []

Mevrouw [] eeft aan dat nog steeds de dichtstbijzijnde studentenwoning op ongeveer 60 meter aanwezig is. Er is aangegeven dat vergunningen worden uitgedeeld. Die worden niet uitgedeeld, aanvragen worden getoetst.

Desgevraagd antwoordt mevrouw [] dat er wordt getoetst aan de regelgeving op het moment van de aanvraag voor bestaande studentenhuizen. Dat blijkt uit het overgangsrecht in de Verordening.

Gemachtigde van vergunninghouder vult aan dat dit blijkt uit artikel 2 van de wijziging op de Verordening. Hij vult aan dat het voorbereidingsbesluit niet van toepassing is. Dat gaat over het bestemmingsplan en de Wabo voor omgevingsvergunningen. Hier gaat het om een kamerbewoningsvergunning. Die bijten elkaar niet. Het toetsingskader is de Verordening. Het besluit van de gemeente in december 2020 over de 50 meter eis geldt pas per 1 februari 2021. Voor de inwerkingtreding van het besluit is de regelgeving van toepassing op het moment van de aanvraag. Er zijn veel overlast meldingen geweest, maar er is geen sprake van recente overlastmeldingen. Er zijn keurige studenten gehuisvest en die veroorzaken nul overlast. In de huurovereenkomst is afgesproken dat ze maatschappelijke activiteiten verrichten. Er is een overzicht van wat ze doen en als ze dat niet doen gaat de eigenaar optreden. Wanneer ze deze verplichting niet nakomen krijgen ze waarschuwingen en als ze het drie keer niet doen dan is men af en wordt de huurovereenkomst ontbonden.

Hij vraagt zich af of bezwaarmakers wel belanghebbende zijn, met name de bezwaarmakers waarvoor de heer [] bezwaar heeft gemaakt. Zij wonen vrij verwijderd van het onderhavige pand. Bijvoorbeeld mevrouw [] die op nummer [] woont. Als hij kijkt naar de opera criteria dan vraagt hij zich af of ze belanghebbende zijn, net als mevrouw [] De heer [] is eigenaar en woont er niet. Daarnaast heeft Stichting boulevard werkgroep bestemmingen bezwaar ingediend en niet de stichting boulevard. Hij wil daar graag een uitspraak over of er sprake is van afdoende belang als je kijkt naar de opera criteria. Daarnaast is hij van mening dat de Verordening niet van toepassing is en er geen vergunningplicht is voor dit soort panden. Gelijk aan de uitspraak van de Raad van State over de Verordening 2017. De gemeente heeft bij het vaststellen van de Verordening niet onderbouwd dat er schaarste is aan goedkope woningen. Dat hebben ze niet aangetoond en dat is wel noodzakelijk om in te grijpen in het systeem van de woningmarkt. Dit is een grote woning en die kan niet geschaard worden onder de goedkope woningen. Artikel 2 geeft aan dat er sprake moet zijn van schaarste aan goedkope woningen schaarste ten tijde van het vaststellen van de Verordening. Als dat niet is gedaan dan mag de gemeente niet een vergunningplicht opleggen.

De heer [] reageert op de ontvankelijkheid. Twee hebben hem een machtiging verleend en die heeft hij ingediend. Voor hen is het een puur persoonlijke kwestie. Dat gemachtigde stelt dat de

studentenbewoning niet leidt tot overlast is niet waar. Ze hebben hem niet voor niets gemachtigd. Ze wonen er beide al heel lang. Een bezwaarmaakster woont er schuin boven. Het is voor te stellen dat elk geluid in die situatie te horen is. Daarnaast draagt het geluid in die binnentuinen ver. Dat lijkt hem genoeg om te zeggen dat ze belanghebbende zijn. De hoek doet niet mee, daar woont nog niemand. De eigenaar is de heer . Ten tijde van het bezwaar was niet duidelijk of er mensen gingen wonen. De heer s mede- eigenaar van de hoek. De heer a vertegenwoordigd hem niet.

De heer reageert dat hij de stichting boulevard vertegenwoordigd en ook een machtiging heeft om op te treden namens stichting boulevard.

Mevrouw reageert desgevraagd dat de uitspraak van de Afdeling ging om de Verordening 2017/2. Dit betreft de Verordening 2019. Door de gemeente is aanvullend onderzoek gedaan en is de vraag gesteld over schaarste. Dat heeft geleid tot het onderzoeksrapport van RIGO van oktober 2020. De conclusie van dat rapport is dat er sprake is van schaarste in de woonruimte in de gehele gemeente Rotterdam voor alle woningtypen. Dat betekent dat de bevoegdheid er wel degelijk is om een vergunningstelsel te hanteren.

Desgevraagd antwoordt gemachtigde dat de huidige huurovereenkomst in 2019 is afgesloten. De huurder is de vereniging/ de woongroep. Het betreft een verzameling studenten. In de huurovereenkomst staat woongroep. In de eerdere overeenkomst stond vereniging. Daar werd hetzelfde mee bedoeld. Sinds 2019 is een huurovereenkomst gesloten met de vereniging en een beperking van het aantal bewoners. Dat zijn er maximaal zeven en het huurbedrag is € 3500,00. Het is juist dat er nu maximaal zeven studenten wonen. De capaciteit is groter, maar wordt niet gebruikt, ter voorkoming van lawaai en dergelijke. De groep daarvoor maakte heel veel lawaai en die heeft de eigenaar eruit gezet. Om te voorkomen dat een nieuwe groep dezelfde overlast zou veroorzaken heeft hij een huurovereenkomst afgesloten met een kleinere groep voor 2 jaar. Daarna gaat hij verder kijken. Hij maakt afspraken over het doen en nalaten van de groep.

Desgevraagd antwoordt gemachtigde dat de bewoners als leden van de vereniging dit pand bewonen. Voor ieder van hen individueel zijn de afspraken die gemaakt zijn in het huurcontract van toepassing. Als ze zich er allemaal niet aan houden, gaan ze allemaal weg. Als één iemand teveel lawaai maakt dan gaan ze allemaal weg. Dit gaat over de band van de huurovereenkomst tussen de eigenaar en de vereniging. Voorts zijn de afspraken individueel afgesproken in de toevoeging bij de overeenkomst.

De voorzitter vraagt zich af of zulke bepalingen niet nietig of vernietigbaar zijn. Het is hem onduidelijk binnen welk kader ze opereren en hier is wel het huurrecht van toepassing. Het niet voldoen aan de voorwaarden van het huurcontract leidt tot ontbinding. Dat vindt hij opmerkelijk. De commissie moet hier echter toetsen aan de drie criteria van de Verordening indien die van toepassing is.

Mevrouw reageert desgevraagd dat ze controleren of het studenten zijn op het moment van de aanvraag, maar ze is nog niet tegengekomen dat iemand geen student meer is en daarover een melding is gedaan. Meestal is het zo dat als een student afgestudeerd is hij andere woonruimte zoekt en er een nieuwe student bij komt. De vergunning is gekoppeld aan het pand. Er kunnen daar andere studenten gehuisvest worden. Het wordt dus beoordeeld op het moment van de aanvraag. Het is wel zo dat op het moment dat er geen gebruik wordt gemaakt van de vergunning, de vergunning ingetrokken kan worden. Die regel is er wel. Feitelijk is ze dat nog niet tegengekomen. Dat gaat blijkbaar vanzelf goed.

Desgevraagd antwoordt gemachtigde dat er nu zeven studenten wonen. Dit betreft een overgangperiode om te kijken hoe het loopt met nieuwe studenten. De eigenaar is voornemens dit aantal uit te breiden.

Er is geen contract met de studenten gesloten waarin staat dat de studenten 5 of 6 april dit of dit gaan doen. Wel is afgesproken dat ze moeten voldoen aan de eis van het uitvoeren van maatschappelijke activiteiten. Ter plaatse wordt een schema bijgehouden van de verrichtte en geplande werkzaamheden. De verhuurder komt elke week controleren of ze het doen. Hij gaat niet mee om te kijken of ze de activiteit daadwerkelijk uitvoeren. Er is afgesproken dat ze laten zien wat ze doen. Het is niet zo vrijblijvend. In het kader van het huurcontract voert hij de controle op de maatschappelijke activiteiten uit. Er ligt een map bij de ingang van het pand waarin de eigenaar dat kan zien.

Desgevraagd antwoordt mevrouw [] dat het college per aanvraag huisvestingsvergunning een afweging maakt. Dan wordt inderdaad gekeken naar het aantal studenten huizen in de buurt. Het criterium van 50 meter gold toen nog niet, maar de aantallen studentenhuizen heeft wel geleid tot wijziging van het beleid. Er wordt gekeken naar clustering van meerdere studentenhuizen in één pand. Dat kan de reden zijn dat een vergunning voor vier studenten bijvoorbeeld wordt geweigerd. Naast het aantal studentenhuizen wordt gekeken of er sprake is van een bestaande situatie of niet. Het college heeft bij het maken van het beleid wel rekening gehouden met bestaande situaties. Daar is ook gekeken naar het aantal studentenhuizen in de buurt om te bepalen of er sprake is van clustering ja of nee. Daarnaast wordt gekeken naar de overlast. Alle aspecten bij elkaar worden betrokken in de besluitvorming, dus niet alleen het aantal studentenhuizen, maar ook de overlast en hoe dicht bij andere studentenhuizen zijn. Het is niet een heel vast afvinklijstje, omdat meerder factoren een rol spelen. Die bevoegdheid heeft het college.

De heer [] wil als belangrijkste punt naar voren brengen dat het hem verbaast dat het studentenhuus met tien studenten dat er al dertien jaar zit (Pinkeltje) met een mooie variatie aan studenten niet bekend is bij de secretaris als zijnde studentenhuus. Hij heeft zelf een groot huis met veel kamers. Hij heeft met regelmaat mensen over de vloer. Als dit studentenhuus buiten beschouwing blijft wil hij dat graag opgenomen hebben in het verslag. Waarom is dat studentenhuus niet bekend bij de gemeente.

Mevrouw [] heeft niet bedoeld te zeggen dat de studentenwoning aan de Mathensserlaan niet bekend is, maar ze heeft gevraagd welk adres het is, gezien het feit dat er meer bezwaarmakers zijn. Op deze wijze kan ze nagaan of daar een studentenhuus zit en of die vergund is of niet.

De heer [] wil nog toevoegen dat tussen nummer [] en dit studentenhuus ongeveer 30 meter afstand is. Hij heeft een kaartje gemaakt waarop de studentenhuizen geïnventariseerd zijn. De heer [] woont er als een sandwich tussenin. De Verordening van februari is van kracht en daar staan de afstanden in. Er mag ex -nunc getoetst worden. Hij vindt het een slimme constructie om er nu maar zeven studenten te laten wonen en een vergunning voor 15 aan te vragen. Er wordt weer veel gedoogd, ook ten aanzien van het aantal mensen dat ingeschreven staat. Het doen van een potje voetbal en een pan soep uitdelen wordt gezien als sociaal bijdragen. Hij ondervindt veel overlast bijvoorbeeld omdat er dan 15 fietsen bij de bushalte staan, zodat niemand kan uitstappen. Dat is de andere kant van sociaal bijdragen.

Mevrouw [] eeft aan dat het college niet kan controleren op fietsen van wie ze zijn of waar ze horen.

Gemachtigde reageert op de stelling van mevrouw dat de Verordening wel van toepassing is en de verwijzing naar het RIGO rapport van oktober 2020. Dat rapport kan niet dienen ter onderbouwing van deze Verordening. Die is namelijk eerder vastgesteld en de gemeente kan niet achteraf de schaarste onderbouwen. Ten tijde van het vaststellen van de Verordening moet het er liggen. Dat rapport lag er niet ten tijde van het vaststellen van de Verordening.

Er waren geen vragen of opmerkingen (meer) en de voorzitter sloot de hoorzitting.

Regelgeving

Huisvestingswet 2014

Artikel 21

1 Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsVerordening aangewezen categorie woonruimte en die gelegen is in een in de huisvestingsVerordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
- d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.

2 De gemeenteraad kan in de huisvestingsVerordening gevallen aanwijzen waarvoor een vrijstelling geldt of waarin een ontheffing kan worden verleend van een verbod als bedoeld in het eerste lid. Aan een vrijstelling of ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.

Verordening toegang woningmarkt en samenstelling

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze Verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

...

t. student: als leerling/student ingeschrevene aan een opleiding voor middelbaar beroepsonderwijs, hoger beroepsonderwijs of wetenschappelijk onderwijs in Nederland;

Artikel 3.2.5 Criteria voor verlening vergunning voor kamerbewoning

Het college verleent een vergunning voor kamerbewoning, indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

- a. het betreft kamerbewoning door studenten zoals gedefinieerd in artikel 1.1 onder t,
- b. de kamerbewoning zal naar het oordeel van het college een positieve invloed op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt hebben, en
- c. in de woonruimte is ten minste 18 m² gebruiksoppervlak gemiddeld per persoon aanwezig.

Artikel 3.2.5 (criteria voor verlening vergunning voor kamerbewoning)

Voor kamerbewoning door 4 of meer kamerbewoners per zelfstandige woonruimte is een vergunning voor kamerbewoning vereist (zie het bepaalde in artikel 3.2.2).

Deze vergunning wordt alleen in specifieke situaties verleend. Voldaan moet worden aan alle in artikel 3.2.5 genoemde criteria.

Huisvesting van studenten (in de definitie van artikel 1.1 onder t) kan in bepaalde omstandigheden een impuls geven aan de leefbaarheid in een gebied. Het is aan het college van burgemeester en wethouders om te beoordelen of dit in het specifieke geval van toepassing is. Hier is bijvoorbeeld

sprake van in het geval dat de in de woning te huisvesten studenten minimaal één dagdeel per maand vrijwilligerswerk uitvoeren waar de leefbaarheid in de buurt baat bij heeft.

Door het stellen van de eis van minimaal 18 m² gebruiksoppervlak per kamerbewoner wordt rekening gehouden met de grotere behoefte aan wederzijdse privacy en het intensiever gebruik van gezamenlijke voorzieningen bij kamerbewoning dan bij zelfstandige bewoning.

Ten overvloede wordt hier opgemerkt dat als er sprake is van bewoning zoals bedoeld in artikel 3.2.2. onder b of c, alle leden van alle huishoudens worden meegeteld om te bepalen of voldaan wordt aan deze oppervlakte-eis.

Artikel 3.2.6 (verlening onder voorwaarden)

De vergunning voor kamerbewoning wordt altijd verleend onder de voorwaarde dat er door de kamerbewoning geen aantasting plaatsvindt van het woonmilieu en de leefbaarheid van de buurt waarin de woning is gelegen. De vergunning kan worden ingetrokken, indien de kamerbewoning leidt tot overlast in de directe omgeving van de woning. Van de verhuurder van de woning wordt overigens verwacht dat hij de verhuur zodanig inricht dat hij de huurovereenkomst kan en zal ontbinden bij constatering van overlast door de huurder. Op die manier zal alleen sprake zijn van intrekking van de vergunning in gevallen waarbij de verhuurder zijn verantwoordelijkheid niet neemt. De mogelijkheid van intrekking van de vergunning werkt ten opzichte van de verhuurder als een stok achter de deur.

Overwegingen

1. Ontvankelijkheid

De beschikking dateert van 16 december 2020 en is op dezelfde datum verzonden. De bezwaarschriften zijn gedagtekend 16 december 2020 en 13 januari 2021 en zijn op 13 januari 2021 verzonden. De bezwaarschriften zijn tijdig ingediend en voldoen voorts aan de vereisten van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De commissie constateert dat ter zitting door gemachtigde van vergunninghouders de ontvankelijkheid van meerdere bezwaarmakers is betwist. De heer [REDACTED] heeft aangegeven dat hij niet gemachtigd is door de heer [REDACTED]. De commissie overweegt dat het bezwaarschrift van de heer [REDACTED], nu een machtiging ontbreekt niet-ontvankelijk moet worden verklaard.

Ten aanzien van mevrouw [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] constateert de commissie dat die woonachtig zijn op Heemraadssingel [REDACTED] respectievelijk Heemraadsingel [REDACTED] twee panden zijn beide in de onmiddellijke nabijheid van het onderhavige pand Heemraadssingel [REDACTED]. Beide panden ondervinden dan ook directe invloed van dit pand op hun woon- en leefklimaat. De commissie overweegt dan ook dat zij belanghebbend zijn en hun bezwaarschriften ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaarschrift van de Stichting belangen Boulevard overweegt de commissie dat uit de statuten blijkt dat twee bestuurders gezamenlijk bevoegd zijn om het bestuur in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Daarnaast kan het bestuur volmacht verlenen aan één of meer derden, waaronder de voorzitters/leden van werkgroepen, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen. Twee bestuursleden hebben de heer [REDACTED] gemachtigd om namens stichting Boulevard te Rotterdam op te treden inzake de bezwarenprocedure tegen verkamering van Heemraadssingel [REDACTED].

Dat het bezwaarschrift is ingediend op papier van de stichting waar ook op staat 'werkgroep bestemmingen, maakt niet dat geoordeeld moet worden dat de stichting geen bezwaar heeft gemaakt. Uit de statuten volgt namelijk dat de stichting werkgroepen in het leven mag roepen. De commissie overweegt dan ook dat het bezwaarschrift van de de Stichting Boulevard ontvankelijk is.

2. Inhoudelijk

De commissie ziet zich voor de vraag gesteld of terecht en op goede gronden een huisvestingsvergunning is verleend voor kamerbewoning door maximaal 13 studenten aan de Heemraadssingel te Rotterdam. Gezien het dossier en hetgeen ter zitting is besproken, overweegt de commissie als volgt.

De commissie constateert allereerst dat er op 17 december 2020 door de gemeenteraad een wijziging van de bestaande Verordening is aangenomen ten aanzien van een vergunningplicht voor kamerbewoning. Deze wijziging is op 1 februari 2021 in werking getreden. Nu dit advies is opgemaakt na 1 februari 2021 ziet de commissie zich voor de vraag gesteld welke regelgeving toegepast dient te worden bij dit advies. In het overgangsrecht is opgenomen dat aanvragen voor kamerbewoning ingediend voor 1 februari 2021 afgehandeld worden op basis van de oude Verordening. Dat heeft tot gevolg dat de commissie ook bij het opstellen van dit advies uitgaat van de regelgeving zoals die is opgenomen in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019.

Gemachtigde van vergunninghouder is van oordeel dat de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019 buiten toepassing gelaten moet worden. Allereerst omdat er geen sprake is van schaarste aan goedkope woningen in deze omgeving en omdat hier geen sprake is van een goedkope woning, maar van een relatief dure woning. Ten tweede is hij van oordeel dat de gemeenteraad bij het vaststellen van de Verordening aan moet tonen dat er sprake is van schaarste en dat dit niet later, zoals hier gebeurd is met het RIGO-rapport, aangetoond kan worden.

De gevolgen van de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) van 29 april 2020.

De Afdeling heeft in drie uitspraken van 29 april 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1155, ECLI:NL:RVS:2020:1157 en ECLI:NL:RVS:2020:1161) geoordeeld dat de voorschriften in hoofdstuk 3 van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017/(2), over de vergunningplichten in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014, buiten toepassing dienden te worden gelaten.

De Afdeling overweegt (samengevat) in haar uitspraak met nummer 1157 dat de gemeenteraad bij het vaststellen van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017/(2) onvoldoende heeft gemotiveerd dat de schaarste aan woonruimte zodanig is en tot zulke onevenwichtige en onrechtvaardige effecten leidt of dreigt te leiden, dat de in de verordeningen geïntroduceerde vergunningplichten voor veranderingen in de woonruimtevoorraad gerechtvaardigd zijn.

De Afdeling sluit niet uit dat de gemeenteraad met nader onderzoek alsnog kan motiveren dat er voor de betreffende woningen dan wel de betreffende wijk een bevoegdheid bestaat tot het instellen van het in artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014 geregelde verbod tot woningvorming zonder vergunning, zoals geregeld in hoofdstuk 3, paragraaf 3.3 van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017/2.

Het bestreden besluit is gebaseerd op hoofdstuk 3 van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019.

De bepalingen uit hoofdstuk 3 van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019 zijn gelijkkluidend aan die van de Verordening die in genoemde

Afdelingsuitspraken aan de orde was. De commissie moet daarom toetsen of in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019 voldoende is gemotiveerd dat er sprake is van een dusdanige schaarste aan woonruimte, dat een vergunningplicht voor woningvorming is te rechtvaardigen.

De commissie is van mening dat met het gestelde in de toelichting op de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019, alsmede de inhoud van het op 29 oktober 2020 uitgebrachte nadere RIGO rapport, waarin ook de schaarste in de vrije sector en de schaarste in de koopsector is onderzocht, voldoende is onderbouwd dat er sprake is van schaarste aan woonruimte en dat het noodzakelijk is ook in te grijpen in de duurdere woonruimtevoorraad, voor het gehele grondgebied van de gemeente Rotterdam.

De commissie komt, gelet op het bovenstaande, tot de conclusie dat de bepalingen uit de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019 in het bestreden besluit niet buiten toepassing moeten worden gelaten.

Voor wat betreft de voorwaarden voor de vergunning kamerbewoning overweegt de commissie dat uw college gelet op artikel 3.2.5 van de Verordening, een vergunning voor kamerbewoning verleent, indien wordt voldaan aan de criteria in dat artikel. De commissie stelt vast dat niet in geschil is dat de woning wordt bewoond door studenten. Uit de aanvragen blijkt dat het gaat om de bewoning door maximaal 13 studenten. Daarvoor is een vergunning noodzakelijk. Voorts blijkt uit de stukken dat uw college heeft getoetst aan de minimale gebruiksoppervlakte en dat daaraan wordt voldaan.

De commissie is oordeel dat geen sprake is van een zogenoemde gebonden beschikking. Een gebonden beschikking betekent namelijk dat uw college verplicht is om de gevraagde vergunning te verlenen als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. In artikel 3.2.5 sub b van de Verordening staat echter, naast de oppervlakte en bewoning door studenten eis, dat "de kamerbewoning naar het oordeel van het college een positieve invloed op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt zal hebben". Uw college heeft dus ten aanzien van dit punt beoordelingsruimte om te bepalen of er sprake is van een positieve invloed. Deze beoordelingsruimte maakt dat geen sprake is van een gebonden beschikking. In de toelichting bij dit artikel staat dat de huisvesting van studenten in bepaalde omstandigheden een impuls kan geven aan de leefbaarheid in een gebied. Het is aan uw college om te beoordelen of dit in het specifieke geval van toepassing is. De commissie overweegt dat daarmee sprake is van een belangenafweging door het college bij de beoordeling van een vergunningaanvraag.

Ter zitting is, namens uw college, toegelicht dat de invulling van deze ruimte niet is vastgelegd in beleidsregels. In het verleden toetste het college veelal of de studenten vrijwilligerswerk verrichten en daarmee een positieve bijdrage leverden aan de buurt. Door voortschrijdend inzicht, onder andere als gevolg van kritische advisering door de Algemene Bezwaarschriftencommissie, is uw college ruimer gaan toetsen door ook te gaan kijken naar het aantal studentenhuizen in de omgeving.

De commissie overweegt dat uw college, gelet op de aanwezige beoordelingsvrijheid, de ruimte heeft om de beoordeling van de positieve invloed op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt in de loop van de tijd ruimer te gaan toetsen.

De commissie merkt daarbij op dat de gemeenteraad op 16 juli 2020, in werking getreden op 6 augustus 2020 (Gemeenteblad nr. 196002, 5 augustus 2020), een voorbereidingsbesluit heeft genomen voor de wijken Middelland, het Nieuwe Westen, Kralingen West, Kralingen Oost, Struisenburg en de Mathenesserweg gericht op het tegengaan van kamerverhuur in woningen in deze

wijken. De achterliggende gedachte van dit besluit is dat toename van verdere kamerbewoning in deze wijken ongewenste ruimtelijke effecten heeft. De commissie erkent dat een voorbereidingsbesluit buiten het wettelijk kader van de vergunning in geding ligt. Anderzijds blijkt wel uit het voorbereidingsbesluit dat het woonmilieu en de leefbaarheid in de genoemde buurten onder druk staat als gevolg van de toename van kamerbewoning. De commissie stelt vast dat het adres in geding is gelegen in een van de buurten die valt onder het voorbereidingsbesluit. Dit betekent volgens de commissie dat uw college bij de beoordeling of in dit geval met de vestiging van het studentenhuus een impuls wordt gegeven aan de leefbaarheid in het gebied niet zonder meer voorbij kan gaan aan dit voorbereidingsbesluit en de motivering ervoor. De commissie is van mening dat dit niet in strijd is met de rechtszekerheid, onder meer nu dit raadsbesluit is genomen voordat de vergunningaanvraag is ingediend.

Uit de bezwaarschriften komt het beeld naar voren dat met de vestiging van een studentenhuus op dit adres geen impuls wordt gegeven aan de leefbaarheid van het gebied, integendeel. Zo is in bezwaar is aangegeven dat dit pand aan de achterzijde pal aan andere woningen ligt. Alle geluiden resoneren hier. De buitenruimte is zeer bescheiden in vergelijking met de woonoppervlakte. Dat resulteert in (nachtelijke) overlast. Er is zeer veel overlast ervaren van de bewoning door studenten sinds 2018. De overlast was zo erg dat de eigenaar de studenten er zelf heeft uitgezet. Hij is er zelf gaan wonen met nu 7 studenten op de bovenste etages. De woningdruk in de omgeving neemt toe door de toenemende verkamering. De buurt wordt onleefbaar. Het evenwicht verdwijnt in de wijk. Bezwaarmakers vragen zich af hoe de belangen van de buurt zijn meegenomen in deze besluitvorming. Er is geen sprake van een positieve invloed op het woon- en leefmilieu in de buurt. Daarnaast vragen bezwaarmakers zich af hoe het uitvoeren van het vrijwilligerswerk wordt gehandhaafd.

Er is sprake van clustering van kamerverhuurpanden. Het gaat in totaal om 5 woningen op een rij. Bezwaarmaker heeft met zijn bezwaarschrift een kaartje meegestuurd waarop de huidige studentenwoningen te zien zijn. Er is op 16 juli 2020 een voorbereidingsbesluit genomen om zo verkamering tegen te gaan. Daarnaast is in de nieuwe Verordening die in december 2020 is vastgesteld opgenomen dat er geen nieuwe studentenwoongroep mag worden gevormd en gehuisvest binnen 50 meter van een al bestaande studenten woongroep. Er zit een studentenwoning op Mathenesserlaan waar tien studenten gehuisvest zijn. Daar wordt ook overlast van ervaren. Dat is op minder dan 50 meter verwijderd van deze studentenwoning. Er is extra gevaar voor de burens omdat de studenten laconiek omgaan met de coronamaatregelen. Er wordt te weinig gehandhaafd op bestaande wetgeving bij herhaaldelijk dezelfde overlast door dezelfde woongroepen in dezelfde panden. Bezwaarmakers verwijzen naar Heemraadsingel n waar al jaren zeer veel overlast is van studenten en waar de gemeente niets aan doet. Dat betreft dezelfde eigenaar als hier bij de Heemraadssingel). De eigenaar trekt zich niets aan van alle overlast en de onleefbare situatie die is ontstaan. Ze zijn bang voor een domino-effect. Er is strijd met artikel 3:2 en 3:4 van de Awb.

Van de zijde van het college is naar voren gebracht dat geen recente overlastmeldingen bekend zijn. De commissie constateert dat hier een vergunning is aangevraagd en verleend voor maximaal 13 studenten. Ter zitting heeft uw vertegenwoordigster aangegeven dat bestaande feitelijke situaties in principe gelegaliseerd worden. De commissie is van oordeel dat dit geen bestaande situatie is. Immers er zijn in 2018 ongeveer 13 studenten komen wonen. Ter zitting is door gemachtigde van vergunninghouder aangegeven dat door de enorme overlast deze groep studenten door de eigenaar eruit is gezet en de eigenaar zelf in het pand is gaan wonen. Daarnaast zijn er 7 studenten die in het pand op de bovenste etages gevestigd zijn. Dat is de feitelijke situatie die naar het oordeel van de commissie dan ook eventueel gelegaliseerd kan worden. Het kan naar het oordeel van de commissie

niet zo zijn dat hier dan een vergunning verleend wordt voor maximaal 13 studenten. Dat is immers niet de bestaande feitelijke situatie.

Daarnaast neemt de commissie nadrukkelijk in ogenschouw dat in het recente verleden er zeer veel overlast werd ervaren van het huisvesten van 13 studenten in dit pand. Dat kwam naar het oordeel van de commissie de leefbaarheid in de omgeving niet ten goede. Blijkbaar was de eigenaar ook die mening toegedaan. Hij heeft het huurcontract met de studenten ontbonden. Het feit dat hij dit heeft gedaan, wil niet zeggen dat de leefbaarheid in de toekomst niet weer onder druk komt te staan. Immers het feit dat hij de studenten uit de woning heeft gehaald, betekent niet dat hij de volgende keer dat ook weer doet.

Tot slot zijn er feitelijk meerdere studentenwoningen in de directe nabijheid, waaronder een studentenwoning op Mathenesserlaan . Die grenst met de achtertuin aan de achtertuin van Heemraadssingel . Bovendien zijn er ook studenten gehuisvest op nummer . Er is dus sprake van clustering van studentenwoningen in de omgeving. De studentenwoningen op nummer s in de belangenafweging niet meegenomen door het college. Ter zitting heeft uw vertegenwoordigster aangegeven dat ze niet bekend is met deze studentenwoning en dat de dichtstbijzijnde studentenwoningen op 60 meters gelegen. Dat is naar het oordeel van de commissie niet juist nu er ook op de Mathenesserlaan (ongeveer 30 meter) al jarenlang een studentenwoning gevestigd is. Bovendien zijn er in de omgeving redelijk veel studentenwoningen (namelijk op de C.P. Tielestraat nummer op de Heemraadssingel). Door deze hoeveelheid studentenwoningen in de omgeving die daar feitelijk aanwezig zijn is de commissie van oordeel dat het toevoegen van nog eens dertien studenten in deze omgeving geen positieve invloed zal hebben op het woon- en leefmilieu. Dat is ook al gebleken toen hier dertien studenten gehuisvest waren.

Gezien bovenstaande is de commissie van oordeel dat er niet wordt voldaan aan artikel 3.2.5 sub b van de Verordening.

Conclusie

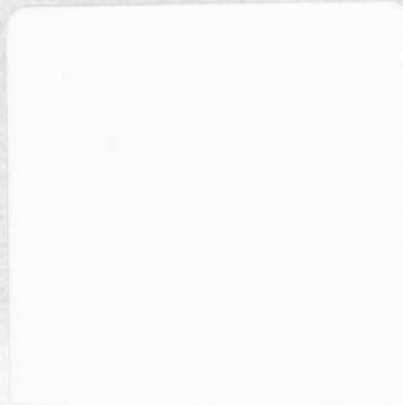
Op grond van het voorgaande adviseren wij u dan ook:

- het bezwaar van de heer Campagne niet-ontvankelijk te verklaren;
- de overige bezwaren gegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te herroepen;
- en alsnog de aanvraag kamerbewoning voor maximaal dertien studenten af te wijzen.

De Algemene Bezwaarschriftencommissie, kamer II,

De secretaris,

De voorzitter,



v.