

Ik ben mevr. C.Schoovers geboren in 1944. Alleenstaand. Al veertig jaar wonend (sociale huur) op de Ramlehweg in een tussenverdieping.

In 2018 werd ik geconfronteerd met twee studenten die boven mij vergunningvrij gingen wonen. Na verloop van tijd was het aantal studenten die boven mij woonden vergroot naar soms zeven personen. Drie studenten inclusief vrienden. Dit kon omdat de twee bovenverdiepingen onderverdeeld werden in kamertjes. De aanloop van bezoekers was dagelijks een veelvoud.

De overlast die dit veroorzaakte ging van kwaad naar erger. De leefstijl van de studenten maakte dat een en ander zich voornamelijk afspeelde tussen negen uur's avonds en vier uur 's ochtends, wat voor mij een onleefbare situatie veroorzaakte. Herrie in het portiek. herrie buiten. De houten trap naar de bovenwoning met veel gestamp op en aflopen. Harde muziek. En dan het geschuif van stoelen en bankstellen over de houten vloer. En dit de gehele nacht door. Ik durf te veronderstellen dat het drankgebruik aan het rumoer en geroep bijdroeg.

Ook de hockeyclub werd wekelijks uitgenodigd. De herrie beperkte zich niet tot de woning zelf. 's Nachts hard praten op het balkon en terras. Ik kon deze herrie nooit vermijden of ontvluchten, ook omdat mijn slaapkamer zich direct aan de achterkant bevond. Toen de kamer boven mijn slaapkamer ook betrokken werd, werd mijn leven helemaal hemeltergend.

Door het gebonk en geschuif met meubels (o.a. vanwege het zogenaamde logeren van een vriend of vriendin) De gesprekken werden zo hard gevoerd, dat ik de inhoud letterlijk kon volgen.

Op een gegeven moment werd ik ook geïntimideerd. Dit heb ik gemeld bij de politie en dienst veiligheid en overlast.

Bijna wekelijks maakte ik bij de daarvoor ingestelde Gemeentelijke afdeling gewag van weer erge overlast. Volgens de afdeling Overlast-melden werden de meldingen genoteerd.

Niets was minder waar. Toen ik bij de hoorzitting samen met de burens een bezwaarschrift tegen het verlenen van een vergunning voor vier bewoners toelichtte, werd door de afgevaardigde van de Juridische afdeling verklaard, dat er nooit melding van overlast voor dit adres was gedaan.

Dit terwijl de wijkagent pogingen heeft ondernomen om met de studenten in gesprek te raken. Maar werd niet toegelaten in de woning. Ook een medewerker van Veiligheid en Overlast werd samen met zijn collega niet toegelaten.

Maar ook ondanks de tientallen keren, dat ik mijn beklag deed bij het wekelijkse spreekuur tpv. de Adamshofstraat en Pro Rege. Daar waren aanwezig de wijkagent, handhavers, een medewerker van de afdeling Veiligheid en Overlast. en een medewerker van de afdeling Bouwen en wonen.

Ik kan zeggen, dat mijn verzoek om hulp in deze nooit werd gehonoreerd.

Wat echter de kwestie voor mij heeft veranderd, is het feit dat ik mij had opgegeven bij de gemeente voor Mediation, Dit werd georganiseerd. Echter ondanks dat de studenten hiermede akkoord waren gegaan, is dit nooit van de grond gekomen, Dit omdat afspraken werden getraineerd en toen er gemeld moest worden wie zich ging aanmelden om bij de Mediator aan te schuiven zijn de studenten uit eigener beweging naar elders verhuisd. Waarschijnlijk werd het de eigenaar en de studenten te heet onder de voeten.

Sinds kort woont er (tijdelijk) een buitenlands gezin met twee kinderen boven mij. Door de staat van de bebouwing levert dat ook rumoer op, Maar dit is voorspelbaar. Om negen uur s'avonds zijn deze kinderen naar bed en is het rustig. Plus dat de nieuwe bewoners aanspreekbaar zijn.

Nog een belangrijke opmerking. De eigenaresse weigerde ook maar iets aan de situatie te doen. Geen geluidwerende ingrepen. Niets. Ook geen reparatie van de knallende waterleiding, die mij door het veelvuldig gebruik door de studenten soms wel dertig keer per nacht wakker maakte. Ook geen communicatie hierover met en over de studenten. Alleen het advies aan mij dat ik dan maar moest verhuizen. (iets wat al tientallen bewoners van de Ramlehweg hadden gedaan.)

De bovengenoemde ervaringen in ogenschouw genomen maakt naar mijn mening, dat de genoemde wijzigingen in de bewuste " verordening toegang woningmarkt" een gezonde en plezierige leefomgeving voor mij, als oudere, wederom onmogelijk gaat maken.

mevr.C.Schoovers



Onderwerp

Verweerschrift kamerverhuur

Rotterdam

Geachte commissie,

Hierbij geeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam een schriftelijke uiteenzetting van zijn standpunten met betrekking tot het ingediende bezwaarschrift tegen het besluit van 22 februari 2022 met kenmerk -2021, waarbij ons college een kamerverhuurvergunning heeft verleend voor maximaal 3 personen aan de te Rotterdam.

het bezwaarschrift is ingediend door de volgende bezwaarmaker(s):

1. mevr. Rotterdam, mede namens
dhr. J Rotterdam en mevr. ,
Rotterdam, ontvangen 15 maart 2022
Het bezwaarschrift is tijdig ontvangen.

Procesverloop:

Op 2 augustus 2021 heeft de gemeente een aanvraag vergunning voor kamerbewoning ontvangen voor de te Rotterdam van mevr. , Rotterdam . Op 27 september 2021 had er uiterlijk een beslissing op de aanvraag moeten worden genomen. Na het verstrijken van de beslistermijn is de gevraagde vergunning voor kamerbewoning op 22 februari 2022 van rechtswege verleend.

Bezwaargronden:

1. Het pand aan de is in de huidige staat niet geschikt om de bewoners te huisvesten. De bewoners, zijnde studenten, en hun gasten veroorzaken regelmatig (geluids)overlast. Dit maakt dat de kamerbewoning geen positieve invloed heeft op de leefbaarheid van in de buurt, hetgeen als vereiste door de Huisvestingsverordening wordt gesteld.
2. Het college heeft de vergunning in strijd met art. 3:2 Awb verleend. Dit omdat zij bij de voorbereiding van het bestreden besluit onvoldoende kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen heeft vergaard. Dit maakt dat het college zich bij het voorbereiden van het bestreden besluit geen goed beeld heeft kunnen vormen van de feitelijke situatie en de gevolgen van de vergunning, o.a. ten aanzien van de leefbaarheid in de buurt.
3. Het college heeft de vergunning in strijd met art. 3:4 Awb verleend. Dit omdat zij de rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belangen onvoldoende heeft afgewogen.

Reactie:

De gemeenteraad heeft besloten eerder vergunningvrije situaties van kamergewijze bewoning door 3 personen vanaf 1 juli 2021 vergunningplichtig te maken. Tot 1 september 2022 worden er voor nieuwe situaties van kamergewijze bewoning door 3 personen geen vergunningen verleend. Voor situaties waarbij op 30 juni 2021 al sprake was van kamergewijze bewoning door drie personen geldt een overgangsregeling.

Het bestreden besluit betreft een vergunning voor kamerverhuur voor drie die onder de bovenbedoelde overgangsregeling is verleend. Deze overgangsregeling is opgenomen in de verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 (Gemeentebblad 2021 nr. 213279), en meer specifiek, de artikelen 3.2.3 juncto artikel 5.2 lid 5 van deze verordening.

Artikel 5.2 lid 5 stelt dat voor verlening van een vergunning voor kamerbewoning voor drie personen aan de volgende voorwaarden voldaan zijn:

- Indien de aanvrager van een vergunning voor kamerbewoning naar het oordeel van het college heeft aangetoond dat er op 30 juni 2021 reeds sprake was van kamerbewoning door ten minste hetzelfde aantal kamerbewoners als op het moment van de vergunningaanvraag, zijn de criteria, bedoeld in artikel 3.2.3, onderdelen a, c, d en f, niet van toepassing op een aanvraag voor een vergunning voor kamerbewoning

Criteria b en e uit artikel 3.2.3.

- de kamerbewoning leidt naar het oordeel van het college niet tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt;
- op het adres van de woonruimte is niet in de 24 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag van de vergunning een vergunning ingetrokken door toepassing van artikel 3.2.4;

De vergunning is van rechtswege verleend, omdat niet binnen de wettelijke beslistermijn een beslissing op de aanvraag is genomen. Dit neemt niet weg dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van de overgangsregeling en dat de vergunning rechtsgeldig is verleend.

Om te beoordelen of er op 30 juni 2021 reeds sprake was van kamerbewoning door ten minste hetzelfde aantal kamerbewoners als op het moment van de vergunningaanvraag is de Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP) van het pand geraadpleegd. Hierbij is gebleken dat hiervan sprake was, zodat toepassing wordt gegeven aan art. 5.2 lid 5 van de verordening.

Om te beoordelen of de kamerbewoning niet leidt tot aantasting van het woonmilieu en leefbaarheid in de buurt is Directie Veiligheid gevraagd om hierover advies uit te brengen. Uit dit advies blijkt dat het pand weliswaar bij hen bekend is in verband met woonoverlast, maar dat zij onvoldoende grond zien om negatief te adviseren. In het advies wordt opgemerkt dat het pand een kwetsbare vloer heeft, maar dat uit onderzoek van de gemeente is gebleken dat er geen reden is om de vloer af te keuren.



Verder is niet gebleken dat er 24 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag een vergunning is ingetrokken door toepassing van art 3.2.4 van de verordening. Er wordt dan ook toepassing gegeven aan Criteria b en e uit artikel 3.2.3.

Uit bovenstaande blijkt dat aan alle in de verordening gestelde eisen voor het verlenen van een vergunning is voldaan. Verder zijn bij de beoordeling van de aanvraag waar mogelijk en noodzakelijk kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaard, alsmede afgewogen. Dit maakt dat het bestreden vergunning rechtsgeldig is verleend.

Tot slot verdient het de opmerking dat er met het verlenen van de vergunning niets in de feitelijke situatie van bewoning in de betreffende straat of wijk wijzigt. De verleende vergunning ziet op een bestaande legale situatie op _____ die door wijziging van de regelgeving per 1 juli 2021 vergunningplichtig is geworden en zodoende gelegaliseerd diende te worden.

Conclusie:

Op grond van bovenstaande is ons college van mening op zorgvuldige wijze en op de juiste gronden de vergunning voor kamerverhuur aan de _____ te Rotterdam te hebben verleend. Ons college verzoekt u dan ook het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

Hoogachtend,

hoofd afdeling Bouw- en Woningtoezicht
Stadsontwikkeling

Uit KSPP (Ketensysteem Pand en Persoon) is gebleken dat na 01 januari 2019 geen dossier overlast bekend is op het adres waarvoor de aanvraag is ingediend.

Kamerbewoning op dit adres leidt dus naar het oordeel van het college niet tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt.

Met vriendelijke groet,

Beleidsmedewerker

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Afdeling BWT Juridisch Advies, Beleid & Experts
De Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 6575 3002 AN Rotterdam

Website www.rotterdam.nl

Aanwezig:

Ma, Di, Wo, Do.

Vrijdag na 12:00 uur afwezig

Overzicht gebeurtenissen

19 augustus 2017

Eigenaar |

geeft advies om problemen zelf maar te bespreken met de bewoners.

15 januari

op 15 januari 2021 melding gekregen over een geweigerde vergunning voor max. 4 bewoners voor de woning

15 maart 2021

Kontakt opgenomen met dhr. a. Over het negeren van deze afwijzing vergunning | ... door de bewoners en handhaving. Men kon deze vraag niet beantwoorden Vraag werd doorgeleid naar B&W. Niets meer van vernomen

01 april

Situatie besproken met toenmalige voorzitter VVE.

02 augustus

Melding gedaan naar aanleiding van persbericht over deze woning | ... aan de gemeente. Woordvoerder van ... zijnde | ... heeft deze melding doorgegeven aan B&W

04 augustus

B&W toezicht meld dat de zaak in behandeling is genomen.

24 augustus

... geeft informatie maar geen duidelijkheid.

27 augustus

Informatie gekregen over bezwaar indienen tegen toepassing overgangsregeling.

Zaak doorgezet naar Directie veiligheid. Situatie | ... zou met ons besproken worden.

30 augustus

Kontakt gehad met ... veiligheidsregisseur Woonoverlast.

06 september

Wederom kontakt gehad met |

07 september

Verzoek gekregen van | ... om adressen aan te leveren van adressen, die recent in gebruik zijn genomen als kamerverhuur vanwege deze instroom van kamerverhuur. NB. | ... idem.

05 oktober

Onze verhuurder over de overlast gemeld. geen reactie.

03 november

Advies gekregen van ... consequent overlast melden

03 november

07 november

08 november

09 november

Wederom overlast gemeld. Werd bevestigd door |

11 november

Overlast gemeld aangenomen door ... zal z.s.m. worden bezocht

20 november

Overlast besproken fpv. inloop-spreekuur

23 november

... betreft de dagen 16- 17-19 november.

Wijkagent heeft bewoner van de ... aan de deur aangesproken.

24 november

Bevestiging overlastmeldingen. Adres zou zo spoedig mogelijk worden bezocht.

02 december

Bericht van I

en dhr. melden dat de gemeente de eigenaar van I ; aanschrijft ivm.de gebrekkige vloer en de onbeklede trap.

Wij hebben ons aangemeld voor **Mediation, omdat enig kontakt over de situatie met de eigenaar of bewoners van categorisch geweigerd wordt.**

07december

Bericht van

Deze meld dat in het algemeen aanvragen vergunning overgangsregeling verleend wordt.

Weer advies gekregen bezwaar aan te tekenen.

07december

Spreekuur woonoverlast bezocht.

11december

bevestigd door

03januari 2022

I kan bewoning door meer dan 3 bewoners tpv. niet bevestigen. Heeft geen toegang mogen krijgen tot de woning.

Deze heeft eigenaar gesproken. Deze is na 4 jaar genegen om de bewuste trap te bekleden.

Adres : wordt onderzocht op samenstelling.

12januari

I bericht dat hij niets kan doen. Huisbezoek geweigerd.

13januari

Wij hebben ons formeel aangemeld voor **Mediation.**

17januari

I aan de deur geïntimideerd en bedreigd door vader van 1 van de bewoners. Aan de **politie gemeld. Wijkagent neemt contact op.**

16februari

Bericht dat het **Mediationtraject is opgestart.**

22februari

Wij hebben de **Mediation-afspraken opties doorgegeven, en ID-gegevens opgestuurd.**

24februari

Met het uitzicht op de **Mediation waar wij hopen de situatie te kunnen bespreken met de bewoners, hebben wij op advies geen overlast-meldingen meer gedaan.. Hoewel sinds de interventie van de wijkagent dit met 80% is ver-minderd.**

25februari

Bericht van Tevens onderwerp te bespreken bij **Mediation.**

27februari

Spreekuur woonoverlast bezocht.

02maart

Eindelijk antwoord van omtrent gestelde vragen.Dez zijn doorgezet naar team Bouwen. vergunning wordt niet getoetst op splitsingsakte of HHR-VVE

24maart

Bericht. nog geen actie door B&W

24maart

Afspraak **Mediation uitgesteld door bewoners**

30maart

Spreekuur Woonoverlast bezocht.

30maart

Afspraak gemaakt voor **mediation met de bewoners van op 23mei.**

15april.

De Mediation is formeel beëindigd. De bewoners van de

verhuizen per 30 april 2022.

Advies van de mediator om kontakt op te nemen met de eigenaar van I betreffende de toekomst.

11mei

Inloopsprekkuur

Afspraak met

Bespreking over hoe verder met de situatie I

06juli

Team bouwen is op bezoek geweest bij Mevr mogelijk.

Interventie door dit team niet

19 juli

Hoorzitting



Onderwerp: verzoeken kamerverhuur

Bezoekadres: Wilhelminakade 179
3072 AP Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam
Internet: rotterdam.nl

Van: |
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010
E-mail:

Retouradres: Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

Ons kenmerk:

Datum: 22 februari 2022

Geachte mevrouw

Op 02 augustus 2021 heeft u voor de woning op de | Rotterdam een aanvraag ingediend voor een vergunning voor het omzetten van woonruimte in onzelfstandige woonruimte voor kamerbewoning. Uw aanvraag is ontvangen op 02 augustus 2021. Uw aanvraag betreft een legalisering van een bestaande situatie van omzetting van woonruimte voor kamerbewoning door 3 kamerbewoners. Bij kamerbewoning door drie of meer personen is een vergunning voor kamerbewoning vereist.

Op grond van artikel 3.2.3 van de Verordening verleent het college een vergunning voor kamerbewoning, indien aan de in dat artikel opgenomen criteria wordt voldaan. Op grond van artikel 5.2 lid 5 van de Verordening zijn de criteria, bedoeld in artikel 3.2.3, onderdelen a, c, d en f van de Verordening, niet van toepassing, indien de aanvrager naar het oordeel van het college heeft aangetoond dat er op 30 juni 2021 reeds sprake was van kamerbewoning door ten minste hetzelfde aantal kamerbewoners als op het moment van de vergunningaanvraag voor een vergunning voor kamerbewoning voor drie kamerbewoners.

Uit onderzoek is gebleken dat er van dit pand geen klachten zijn ontvangen bij de gemeente en de politie over overlast.

Gelet op het bovenstaande komen wij tot het oordeel dat geen sprake is van een negatieve invloed op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt en wordt voldaan aan artikel 3.2.3 onder b van de Verordening

Op grond van artikel 25 lid 3 huisvestingswet 2014 had binnen acht weken een beslissing op de aanvraag moeten worden genomen. De beslistermijn 27 september 2021 is inmiddels overschreden. Dit houdt in dat gelet op artikel 25 lid 5 Huisvestingswet 2014 de vergunning van rechtswege is verleend.

Besluit

Hiermee wordt u van rechtswege een vergunning verleend voor het omzetten van woonruimte in onzelfstandige woonruimte voor kamerbewoning ten behoeve van 3 personen (artikel 3.2.3 juncto artikel 5.2 lid 5 van de Verordening).



Voorwaarde

Op grond van artikel 3.2.4 van de Verordening wordt de voorwaarde verbonden dat het gebruik van de woning voor kamerbewoning niet leidt tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt. Het college kan in dat geval de vergunning intrekken.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
concerntdirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

**Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.*

N.B. De aandacht wordt gevestigd op de volgende mededeling(en):

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na datum van verzending ervan een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Dit bezwaarschrift moet ondertekend zijn en moet ten minste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- datum bezwaarschrift;
- de gronden van het bezwaar;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt.

U wordt verzocht tevens een kopie van dit besluit mee te zenden.

Het bezwaarschrift moet worden gezonden naar:

Het college van Burgemeester en Wethouders,

T.a.v. de Algemene Bezwaarschriftencommissie, Postbus 1011, 3000 BA te ROTTERDAM.

Faxnummer Algemene Bezwaarschriftencommissie: 010 - 267 6300.

U kunt, indien u een bezwaarschrift bij het college heeft ingediend, een verzoek om voorlopige voorziening (o.a. schorsing) indienen bij:

Rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te ROTTERDAM.

Voor een dergelijk verzoek is griffierecht verschuldigd.

Aanvullend op dit besluit delen wij u voor de volledigheid mede dat deze toestemming uitsluitend een toestemming is als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014. Voor het realiseren van de nieuwe bestemming kunnen andere vergunningen, toestemmingen, ontheffingen en dergelijke (van de gemeente en/ of andere overheidsinstanties) nodig zijn.

Bij correspondentie wordt u verzocht ons

te vermelden.