

Inspreken raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte Peter Konijnenburg

Voorstellen

Mijn naam is Peter Konijnenburg. Ik ben beheerder van een VvE aan de Vredenoordlaan in Kralingen-West en woon er ook.

Ik ben er in mijn voorbereiding vanuit gegaan dat STOK (naast dit ingezonden stuk ...) Zal spreken over het grote plaatje. Anderen zullen naar ik aanneem aandacht vragen voor de problematiek rond studentenhuizen en verkamering in de oude straten / woningen in Kralingen. Daarom zoom ik graag in op de gang van zaken in een flatgebouw ... zoals er velen in Kralingen-West staan. In het gebied Slaak, Gerdesiaweg, Willem Ruyslaan, Oostzeedijk al tientallen.

Inleiding

Ons flatgebouw omvat 48 portiekwoningen, dateert uit de jaren 50, dus houten vloeren, dunne binnenmuren en gehorige portieken.

Pakweg 75% van de woningen zijn de afgelopen jaren verkamerd. De redenen hiervan kennen ingewijden. Bij ons is er echter nóg een reden en die is dat de meeste van de voormalige eigenaar-bewoners gevlucht zijn. Gevlucht voor overlast vanuit de verkamerde en verhuurde woningen. Komende dagen komt er wéér een woning vrij. Een woning van een bewoonster die de angst voor wat de avond / het weekend brengen gaat en de stress die dat met zich meebrengt ... vlucht.

Verdere gevolgen van verkamering

De gevolgen van de overlast uit de verkamerde woningen is niet alleen angst en stress bij bewoners (huurders hebben ook last van elkaar), maar heeft ook neven effecten. De kwaliteit van de woningen is na het verkameren en verhuren in de meeste gevallen gedegradeerd. De portieken ondervinden schade vanwege de aanhoudende verhuizingen en verhuurders participeren niet of louter negatief in de Vereniging van Eigenaren. Hun verdienmodel staat voorop, dus is men tegen sparen en/of investeren in de toekomst. Consequentie is een VvE die leunt op nog slechts enkele schouders. En dan heb ik het niet over bijvoorbeeld (!) de achtergelaten rommel en fietsen in portieken en op straat. Uiteindelijk slecht voor woongenot, welstand, verduurzaming en aanzien van de wijk.

Dit alles bij **3 huurders** per verkamerde woning. De achtergebleven 25% van eigenaar-bewoners moeten er niet aan denken wat de gevolgen zullen zijn als dit naar **4 huurders** gaat, dus met een toename van meer dan 30% van de overlast. Er zullen zeker weten nog meer eigenaar-bewoners vluchten.

We zijn ... of moet ik zeggen waren op de goede weg

- Er moet een z.g. **kamervergunning** aangevraagd worden bij meer dan 2 studenten / huurders per woning.

Dit heeft bij ons geen enkel effect gehad. Alle aangevraagde vergunningen zijn zonder dat men zich in onze problematiek verdiept heeft verleend.

Sterker nog ... wethouder Karremans zei het al op één van bewoners-bijeenkomsten; "Ik ga er geen studenten uitzetten". Dat hebben we geweten. Wij zijn 5 bezwaarprocedures gestart, hebben er zelfs een advocaat voor in de arm genomen. Op onze argumenten en pleidooien werd door de bezwaarcommissie steeds instemmend (lees: hoopgevend) geknikt. Helaas zijn alle bezwaren uiteindelijk / zonder argumentering die er toe deed door de politiek van tafel geveegd. Erg teleurstellend.

- De **zelfbewoningsplicht** heeft het aantal verkamerde woningen in 2023 iets afgeremd.

Slechts iets, want een de maas in de regelgeving is dat in meerdere gevallen ouders de woning op papier schenken aan zoon of dochter lief die op zijn of haar beurt vrienden uitnodigt er ook te komen wonen, de kosten te delen, en zo niet alleen weer op een verdienmodel uit te komen, maar ook nieuwe overlast veroorzaken.

- Het **stoplichtmodel** is een goed bedoeld proces waar in de praktijk op geacteerd kan worden en waar een zekere dreiging vanuit gaat.

Helaas werpt het bij ons in het gebouw geen vruchten af. Er zijn 36 verhuurde woningen. Zijn er bij één of meerdere woningen zoveel daadwerkelijke (!) meldingen dat het stoplichtmodel werkt zijn bewoners in betreffend portiek al ten einde raad.

- De **politie**. Die krijgt van ons een pluim. Zeker na invoering van het Actieplan Studentenoverlast kwam men vlot op een melding af en trad doortastend op.

Is het het verwateren van het actieplan, is het de alledaagse shit waar de politie dagelijks mee geconfronteerd wordt? Ik weet het niet. Feit is wel dat het echt steeds langer duurt voor men komt en daarom in sommige gevallen voor niks komt.

- **Gesprekken met verhuurders** hebben – zo lees ik in "update #15 aanpak Samen leven in Kralingen" tot resultaten geleid.

Helaas is – logistiek gezien waarschijnlijk het meest werkbaar - alleen met verhuurders van studentenhuizen gesproken. Zelfs groot eigenaar-verhuurders in ons woongebouw zijn niet uitgenodigd.

Hebben wij als laatste der Mohikanen / eigenaar-bewoners stilgezeten?

Nee!!! Gedreven door de overlast, leegloop, klachten, vechtpartijen, angst en stress konden we niet anders dan binnen de schaarse mogelijkheden tot maatregelen komen. Wat hebben we als VvE kort gezegd gedaan.

- We hebben daartoe een commissie Woongenot in het leven geroepen
- We bezoeken bij het begin van ieder studiejaar alle bewoners voor een gesprek met als thema: Hoe bewerkstelligen we 'Woongenot' voor allen.
- Met als kapstok evenementen als feestdagen organiseren we acties om het wij-gevoel te
- In voorkomende gevallen geeft de VvE een waarschuwing aan de eigenaar. Na twee waarschuwingen volgt een boete.
- We handhaven op het verstrekken aan, en ondertekenen door huurders van de z.g. gebruikersverklaringen.
- We vragen in brieven aan verhuurders regelmatig om over het thema overlast aandacht te vragen aan hun huurders
- We hangen wisselend met de seizoenen in de portieken dus ook gericht aan bezoekers 4 sets van 24 posters op met als thema "Hou rekening met elkaar"
- We gaan actief verloedering tegen. Binnen, maar ook buiten door b.v. de jaarlijks tientallen weesfietsen gecontroleerd te verwijderen.

Wij hebben en oproep aan u.

U ziet, wij doen er ondanks dat het Actieplan Studentenoverlast bij ons weinig soelaas biedt van onze kant van alles aan de overlast binnen de perken te houden.

Wij vragen u het voorgaande – én dat van de andere sprekers - serieus te nemen en het kamervergunningstelsel te laten zoals het nu is ... en dus niet te verruimen. En twijfelt u, kom dan met uw eigen ogen eens kijken naar onze woonsituatie en wat dat voor de stad betekent.

Ik bedank u, namens onze bewoners voor uw aandacht.

Peter Konijnenburg
beheerder VvE Vredenoordlaan 46A t/m 68D, even.