



Aan de gemeenteraad

Op 17 januari 2024 stelden V.A. Bruin (Leefbaar Rotterdam) en M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam) ons schriftelijke vragen over juridische procedures tegen de gemeente over besluiten met betrekking tot kamerverhuur.

Inleidend wordt gesteld:

"In het coalitieakkoord staat het voornemen vermeld om de vergunning voor kamerverhuur te verruimen, pas vanaf 4 of meer personen zal een vergunning benodigd zijn. Aansluitend wordt gesteld dat de gemeente onverminderd blijft optreden tegen woonoverlast.

Hiernaast wordt gesteld: "We bevorderen goed verhuurderschap op particuliere verhuurmarkt en beschermen de betaalbare woningvoorraad plus de bewoners, die daarop zijn aangewezen. We pakken dit integraal aan, waarbij we de ingezette aanpak van het programma Goed Huren en Verhuren aangepast doorzetten, inclusief Opkoopbescherming en de inzet van een huurteam."

Leefbaar Rotterdam is van mening dat kamerverhuur aan studenten en/of arbeidsmigranten niet synoniem is met woonoverlast. We zijn echter wel van mening dat overmatige verkamering in (delen van) wijken tot extra druk leidt op de leefbaarheid, de sociale cohesie en de leefbare balans van wijken. Een goede balans is wat Leefbaar Rotterdam betreft van belang om de leefbaarheid van de wijken op peil te houden en om de kans op woonoverlast te minimaliseren.

Hiernaast horen wij ook uit de stad al een lange tijd vele geluiden van bijna moegestreden Rotterdammers die strijden tegen woonoverlast van zowel legale als illegale verkamering. Het zijn geluiden die wij inmiddels uit alle windstreken van de gemeente horen. Het betreft een groep Rotterdammers die zeggen meldingen te doen, bezwaarschriften in te dienen en soms zelfs te moeten procederen tegen overlast van (illegale) verkamering. Ook worden procedures tegen de gemeente gevolgd vanwege het uitblijven van handhaving op haar eigen regels.



Leefbaar Rotterdam vindt vermelde geluiden verontrustend doordat de meldingen in beginsel starten door het ervaren van woonoverlast. Wij vinden het heel erg belangrijk dat iedere Rotterdammer haar/zijn rust kan vinden in haar/zijn thuisomgeving en het is niet bedoeling dat de welwillende overlastmelders gedwongen worden door te procederen vanwege woonoverlast, want dat levert ons inziens alleen maar een stapeling van spanning en onbehagen op en daarmee extra problemen."

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Wat is het beeld dat het college heeft per 1 januari 2021, 1 januari 2022 en 1 januari 2023 qua meldingen, bezwaarschriften en procedures bij de rechtspraak met betrekking tot overlast van verkamering?

Antwoord:

Begin 2023 is een evaluatie uitgevoerd van de werking van het vergunningstelsel rond kamerbewoning. Het rapport daarvan is aan u toegestuurd op 30 mei 2023 (23bb003738). In het kader van deze evaluatie is een gedetailleerde analyse gemaakt van de relatie tussen kamerverhuur en meldingen van woonoverlast. Daarbij is gebleken dat er een duidelijk verband is tussen adressen waar kamerverhuur plaatsvindt en de adressen waar meldingen van woonoverlast over gedaan worden. Voor woningen waar kamerverhuur plaatsvindt aan 3 of 4 personen worden 4 tot 5 keer vaker meldingen gedaan van woonoverlast dan voor een gemiddelde woning in Rotterdam. Voor woningen waar kamerverhuur aan 5 of meer plaatsvindt, worden zelfs 20 tot 25 keer zoveel meldingen van overlast gedaan. U vindt deze analyse in paragraaf 6.3 van het evaluatierapport. Deze analyse is recentelijk herhaald en leidde tot een vergelijkbaar beeld.

Met betrekking tot juridische procedures maken we onderscheid in vier soorten:

- Bezwaarprocedures bij de algemene bezwaarschriftencommissie (ABC)
- Beroepszaken bij de Rechtbank
- Verzoeken om een voorlopige voorziening bij de Rechtbank
- Procedures in hoger beroep, bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het volgende overzicht is weergegeven hoeveel van deze procedures in de afgelopen jaren gestart zijn.

Procedure	Gestart in 2021	Gestart in 2022	Gestart in 2023
Bezwaarprocedures	28	172	14
Beroepszaken	31	16	7
Voorlopige Voorziening	3	1	0
Hoger Beroep	0	3	2

Hierbij is geen onderscheid gemaakt of de procedure loopt tegen de verlening of tegen de weigering van een vergunning.

Vraag 2:

Hoe zijn diezelfde meldingen, bezwaarschriften en procedures bij de rechtspraak te verdelen per wijken en dorpen in onze gemeente?



Antwoord:

De genoemde analyse van de relatie tussen meldingen van woonoverlast en kamerverhuur is uitgesplitst naar de 14 CBS-wijken van Rotterdam (grotweg overeenkomend met de voormalige deelgemeenten) en tevens voor de vijf nulquotumgebieden (CBS-buurtten). U vindt deze analyse in bijlage 4 en bijlage 5 van het evaluatierapport.

De gegevens over juridische procedures in bezwaar, beroep en hoger beroep zijn niet uitgesplitst naar wijken of gebieden beschikbaar.

Vraag 3:

Wat zijn de financiële gevolgen voor inhuur van juridische advies en ambtelijke inzet op de begeleiding van diezelfde meldingen, bezwaarschriften en procedures bij de rechtspraak?

Antwoord:

De kosten van ambtelijke inzet voor het behandelen van meldingen van woonoverlast worden gedekt vanuit de begroting van Directie Veiligheid (inzet van de veiligheidsregisseurs) en van Team Wonen bij Stadsbeheer.

De kosten voor het behandelen van bezwaar worden gedekt vanuit de begroting voor juridische inzet binnen afdeling Bouw- en Woningtoezicht (Stadsontwikkeling) en het secretariaat van de ABC, afdeling Juridische Diensten (Bedrijfsvoering en Concernondersteuning).

De kosten voor de ambtelijke inzet en externe inhuur ten behoeve van de andere juridische procedures worden gedekt vanuit de begroting van afdeling Juridische Diensten, onderdeel Proces en Advies (Bedrijfsvoering en Concernondersteuning). Dit team voert de beroeps- en hogerberoepsprocedures namens het college. Tevens is er bij deze procedures juridische inzet noodzakelijk vanuit afdeling Bouw- en Woningtoezicht (Stadsontwikkeling).

Het is niet mogelijk deze kosten zo gedetailleerd uit te splitsen dat zij uniek toegekend kunnen worden aan procedures met betrekking tot kamerbewoning.

Vraag 4:

Hoe eindigen/sluiten die meldingen, bezwaarschriften en procedures bij de rechtspraak met betrekking tot overlast van verkamering? Met andere woorden wanneer heeft de indiener gelijk en wanneer heeft de gemeente gelijk?

Antwoord:

In onderstaande tabel is van de verschillende procedures het resultaat aangegeven en hoeveel procedures nog lopen.

Procedure	Gegron verklaard	Ongegron niet ontvankelijk verklaard	Ingetrokken	Nog lopende
Bezwaarprocedures	8	154	32	20
Beroepszaken	9	6	9	30
Voorlopige Voorziening	1	2	1	0
Hoger Beroep	1		1	3

Vraag 5:

Hoeveel procedures m.b.t. verkamering en de gepaard gaande woonoverlast lopen er op dit moment nog bij de rechtbank en de Raad van State?



Antwoord:

Op dit moment lopen er nog 30 beroepsprocedures bij de rechtbank. Voor de volledigheid benadrukken wij dat het bij deze procedures niet alleen gaat om procedures die aangespannen zijn door belanghebbenden die beroep aantekenen tegen een verleende vergunning. Het betreft ook procedures die eigenaren hebben ingesteld in beroep tegen de weigering van een vergunning.

Hiernaast lopen er momenteel 3 procedures in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Van deze procedures betreffen twee een hoger beroep in het kader van een procedure door belanghebbenden tegen een verleende vergunning. Eén procedure loopt juist vanwege de weigering van een vergunning.

Vraag 6:

Binnen welke termijn kunnen er uitspraken worden verwacht van de nog lopende zaken?

Antwoord:

De nog lopende zaken bevinden zich in heel verschillende fases van de rechtsgang. In sommige zaken zal zeer binnenkort uitspraak gedaan worden, in andere moet de zitting nog plaatsvinden.

Vraag 7:

Hoe vaak is er in het afgelopen jaar (2023) gebruik gemaakt van student-stewards/student coaches in Kralingen? Zijn na inzet van deze coaches/stewards de woonoverlast klachten verminderd/verdwenen of leefden deze weer op na verloop van tijd?

Antwoord:

In 2023 zijn in Kralingen de student stewards 23 keer ingezet in opdracht van gemeente.

De student stewards richten zich op het voorkomen van overlast op straat. Zij worden met name ingezet tijdens grote feestweken en drukke sociëteitsavonden, omdat er dan veel meer beweging is op straat. Student stewards treden corrigerend op, spreken aan, coachen, en staan in verbinding met bewoners, sociëteiten en ketenpartners zoals politie en Handhaving Stadsbeheer. Het effect van de inzet van de student stewards is moeilijk meetbaar, maar de indruk bestaat dat tijdens de inzet van student stewards er minder overlast wordt ervaren van groepen studenten op straat.

De student stewards houden zich niet bezig met woonoverlast vanuit panden. Dat is het domein van Handhaving Stadsbeheer en politie. De inzet van student stewards lijkt niet te leiden tot vermindering van woonoverlast vanuit kamergewijs verhuurde panden.

Vraag 8:

In het coalitieakkoord wordt o.a. gesteld "Wij zijn een betrouwbare overheid. Afspraak is afspraak."

Leefbaar Rotterdam heeft geluiden opgevangen dat de gemeente in hoger beroep is gegaan tegen bewoners die klaagden over overlast en die bij de rechter hun gelijk hebben gekregen.



In hoeveel gevallen is de gemeente in hoger beroep gegaan tegen een uitspraak van de rechter die Rotterdammers in het gelijk heeft gesteld m.b.t. hun klachten over woonoverlast (illegale) verkamering e.d.? Wat was de reden dat de gemeente in hoger beroep ging in die gevallen?

Antwoord:

De gemeente heeft nu twee procedures in hoger beroep lopen bij de Raad van State waar een beroep van belanghebbenden tegen een verleende vergunning gegrond verklaard was. Wij zijn altijd terughoudend met het instellen van hoger beroep tegen een uitspraak van de rechtbank. In dit geval hebben wij daar toch toe besloten omdat beide uitspraken van de rechtbank over de toepassing van de regelgeving gaan. Deze uitspraken zijn de eerste uitspraken over dit aspect van de vergunningverlening. Er ligt nog een aantal zaken over dit aspect bij de rechtbank. Er is dus sprake van een precedent en er is een aanzienlijke kans dat de rechtbank de gemeente in (een aantal) andere zaken ook in het ongelijk gaat stellen. Wij zijn het niet volledig eens met de lijn die de rechtbank heeft uitgezet en hebben daarom hoger beroep ingesteld.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, L.b.