

Goedenavond,

16-01-2024

Mijn naam is Renate Salemans. Ik ben een kleine ondernemer (logopediepraktijk) op de Mathenesserweg (nr. 82-A), een kleine verhuurder aan de Mathenesserweg (nr. 108-A) en bewoner aan de Mathenesserweg (nr. 108-B).

Allereerst wil ik u danken voor de gelegenheid die geboden wordt om mijn zegje te doen over het Concept Woonvisie en het Woonakkoord.

Als ondernemer heb ik geen AOW- en pensioenverzekering maar ik dacht hierin te kunnen voorzien door de verhuur van kamers, op een sociaal verantwoorde wijze.

Ik heb NIETS van doen met grote investeerders die panden opkopen en verkameren; ik ben een kleine verhuurder die zich trouw aan alle wetten en regelgevingen houdt (het naleven van de regels rondom een goed verhuurderschap).

Daarbij benoem ik dat ik met mijn logopediepraktijk en met de beperkte verhuur van kamers nog nooit iemand overlast heb bezorgd. Integendeel: ik lever een positieve bijdrage aan de Mathenesserweg en aan o.a. de buurten Bospolder-Tussendijken, Spangen en het Nieuwe Westen, zowel als professional als bewoner (o.a. containeradoptant).

Als verhuurder-bewoner deel ik dezelfde voordeur met de huurders, we hebben een goede band. Ook met de straatgenoten heb ik goed contact.

De Mathenesserweg is sinds de sluiting van de Keileweg onvoorstelbaar verbeterd.

Wat dat betreft ben ik erg tevreden

Echter het nul-quotumbeleid is voor mij onacceptabel in de volgende drie opzichten:

- Financieel opzicht,
- Maatschappelijk opzicht
- Moreel opzicht.

Het nul-quotumbeleid op de Mathenesserweg is ontstaan nadat een selectieve groep bewoners uit de straat zich verzette tegen het opkopen van vrij komende woningen door investeerders. Deze investeerders vertimmeren woningen tot studentenhuizen waarin veel studenten opgehokt worden.

Zoals we op de kaart kunnen zien, neemt de Mathenesserweg een geïsoleerde positie in. Het is één rode lijn op de kaart, hetgeen extra duidelijk maakt dat deze lijn er gekomen is door enkele straatbewoners. Het vormt immers niet de omvang en de draagkracht van een gehele buurt of wijk. Als dit wél zo was geweest, dan waren de wijken Bospolder-Tussendijken en Spangen ook rood gearceerd.

Ik heb bezwaren tegen de stop op woongroepen en/of kamerverhuur zoals de gemeente nu hanteert.

Er blijven door de regelgeving van het Nulquotumbeleid heel veel kubieke meters woning onbenut in een tijd dat er enorme woningnood is. Eigenaren van ruime woningen wordt de mogelijkheid ontnomen om hun (overtollige) woonruimte beschikbaar te stellen aan woongroepen/kamerzoekenden.

Het zelfbeschikkingsrecht wordt hiermee ingeperkt.

Ik ben van mening dat de gemeente zich schuldig maakt aan het onttrekken van woonruimte aan het totale kubieke meters woonruimte.

Daarom pleit ik voor versoepeling van de regels rondom kamerverhuur en het toelaten van woongroepen.

Hieronder volgt de weergave van de regels zoals ze op de website van de gemeente zijn terug te vinden. Ik ga ze nu niet voorlezen omdat ze bij iedereen bekend zijn.

Wél verwijs ik nogmaals naar de kaart met de “Speciale straat” genaamd Mathenesserweg in tegenstelling tot grote wijken zoals Kralingen en Rotterdam West. Onze straat heeft op de kaart een bijzondere positie.

Deze is ontstaan nadat een selecte groep eind 2020 – februari 2021 zich in de straat heeft hardgemaakt voor het nulquotumbeleid. Deze groep vertegenwoordigde NIET de meerderheid van de weg, maar sprak vanuit eigen visie: de weg moet bevolkt worden door gezinnen.

“de Mathenesserweg en in de volgende wijken worden geen nieuwe vergunningen gegeven voor kamerbewoning ('nulquotumgebieden'):

*Middelland
het Nieuwe Westen
Kralingen West
Kralingen Oost
Struisenburg*

Buiten deze gebieden worden alleen nieuwe vergunningen afgegeven voor woningen die meer dan 50 meter afstand hebben tot woningen waar al een vergunning voor is afgegeven.

Wanneer vergunning nodig

Een vergunning is nodig als:

- * de eigenaar of verhuurder zelf ook in de woning woont en daarin woonruimte verhuurt aan 2 of meer studenten*
- * de woning uitsluitend bewoond wordt door 3 of meer studenten*

Een vergunning is niet nodig als:

- * de eigenaar of verhuurder zelf niet in de woning woont en er aan maximaal 2 personen verhuurd wordt (deze 2 personen hoeven geen studenten te zijn)*
- * de eigenaar of verhuurder zelf wel in de woning woont en daarin woonruimte verhuurt aan maximaal 1 persoon (deze persoon hoeft geen student te zijn)”*

Ik kom als verhuurder én als verantwoordelijk burger met de huidige regelgeving in conflict.

Toelichting op mijn bezwaren van het nulquotum beleid

1. Een financieel probleem

De regel is nu dat er per huisnummer MAXIMAAL 2 personen onafhankelijk van elkaar ingeschreven mogen staan, ongeacht de grootte van het huis/appartement.

Dit is INCLUSIEF de eigenaar-bewoner indien hij/zij ook op het betreffende adres woont.

In mijn geval, op nr. 108-A en 108-B mogen vanaf het souterrain t/m de vierde verdieping (= 5 x 75 vierkante meter) MAXIMAAL 4 personen wonen, inclusief mijzelf.

Tot voorkort woonden er 6 personen. Momenteel 3 personen.

Ik heb hierover telefonisch contact gehad met diverse gemeenteambtenaren.

Men vertelde mij dat er een overgangsregeling is geweest, die naar veel (bewoners)organisaties gecommuniceerd is. Deze overgangsregeling heeft mij echter nooit bereikt en is ook niet gecommuniceerd naar de Bewoners Organisatie Mathenesserweg (BOM).

Het gevolg is dat ik nu geen gebruik meer kan maken van de overgangsregeling hetgeen leidt tot een persoonlijk financieel debacle.

Met de huidige regelgeving zit ik met een financieel probleem, waaraan ik geen enkel aandeel heb gehad. Het heeft geheel buiten mij om plaatsgevonden.

Ik moet aan méér dan 3 personen mijn beschikbare en goede woonruimtes voor een sociaal bedrag kunnen verhuren, wil ik na vele jaren de investeringen (zoals dubbele geïsoleerde ramen plus schilderwerk – een vereiste van de overheid omwille van de energietransitie) eruit halen.

Op aandringen van de gemeente heb ik zelfs voor de dure variant van isoleren gekozen om de originele architectuur van de straat in stand te houden. Zie Joris Molenaar (architect) die voor de gemeente een heel plan met “verplichte aanbevelingen” heeft geschreven en toegelicht; **wederom een beperking in mijn zelfbeschikkingsrecht.**

Met een sociale huurprijs (volgens de puntentelling) die ik van maximaal 3 personen mag ontvangen, **is de verhuur verlies lijidend**, mits ik me aan de gestelde wet- en regelgeving houd.

Daarbij moeten we de fors gestegen WOZ-waarde in aanmerking nemen: tegenwoordig moet hierover een flinke som belasting betaald worden, onafhankelijk van de huurpenningen.

Als ik vooraf geweten had dat de regels rondom verhuur van kamers zou veranderen, dan had ik geen huis op de Mathenesserweg gekocht maar op de Mathenesserdijk, waar de rode lijn niet ligt.

Kortom: met de huidige/feitelijke situatie moet ik toeleggen om mensen te kunnen laten wonen.

Het is een ondraaglijke financiële aderlating.

2. Een sociaal-maatschappelijk probleem

Rotterdam heeft per nacht 300 - 400 daklozen, afkomstig uit alle lagen van de bevolking.

Daartegenover heeft Rotterdam vele kubieke meters ongebruikte woonruimte.

SCHRIJNENDER KAN HET NIET WORDEN.

3. Een moreel probleem

De Rotterdamwet, een wet waarmee de gemeente Rotterdam selecteert wie wel en niet in bepaalde kwetsbare wijken mag wonen, is onbedoeld discriminerend.

In het verleden had ik een goede samenwerking met mijn burens op nr. 106: safehouse Zero&Sano, een instelling waarbij herstellend verslaafden een leertraject volgen om hun leven weer op poten te zetten en om weer een waardevolle, menswaardige plek in de maatschappij te kunnen vervullen.

Met de komst van de Rotterdamwet moest deze samenwerking stopgezet worden want de herstellend verslaafden waren meestal mensen met een uitkering. Die mochten van de Rotterdamwet niet op de Mathenesserweg wonen. En dát terwijl ze juist in onze straat prachtige eerste stappen in hun nieuwe nuchtere/cleane leven hebben gezet.

De Rotterdamwet is bedoeld om achterstandswijken te “upgraden” maar moreel gezien gebeurt er het tegenovergestelde. Gentrificatie kent niet alleen positieve kanten maar ook negatieve kanten: selectief omgaan wie wél en niet in een straat mag wonen.

Moreel gezien gebeurt er ongeveer hetzelfde met het nulquotumbeleid: De gemeente bepaalt voor een groot deel wie wél en niet op de Mathenesserweg mag wonen.

Tot slot:

- Klopt het dat van veel andere kanten ook protesten binnenstromen?
Zelfs vanuit de Raad van State?
- **Ik verzoek u om het 'Nulquotumbeleid' op de Mathenesserweg geheel te schrappen en te vervangen door een efficiënt en sociaal beleid.**
- **Ik verzoek u om beperkte kamerverhuur op de Mathenesserweg los te laten en kamerverhuur met name voor kleine verhuurders vergunningsvrij te maken** mits de verhuurder zich houdt aan de regels van een goed verhuurderschap, conform de eisen van de huurcommissie.
Goede handhaving hierop zetten is dan een must.
- Ik ervaar op de Mathenesserweg totaal geen overlast van studentenhuizen. De jongeren die in de straat wonen gedragen zich sociaal, zijn vriendelijk, behulpzaam en doen mee met georganiseerde straatactiviteiten. Verjonging van de buurt is voor mij persoonlijk van harte welkom. De mensen zijn blij met hun woonruimte en ik ben blij met hen.
- **Ik ervaar dat er in mijn geval met een kanon op een mug geschoten wordt, waarbij ik de mug ben.**
De schade die de kanonskogel aanricht is buitenproportioneel.
Anders gezegd: Ik ben de bijvangst bij de jacht op grote vissen. De bijvangst wordt overboord gegooid.
- **Mijn betoog sorteert vóór op de nieuwe woonvisie van de gemeente Rotterdam en ik hoop van harte dat mijn verhaal hierin bijdraagt.**

Ik dank u voor uw aandacht.

Met vriendelijke groet,

Renate Salemans

Mathenesserweg

Kamerverhuur bijge zoek op straatnaam, adres

