



Gemeenteraad Rotterdam

T.a.v. de leden van de Commissie BWB
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Cc

- Wethouder Chantal Zeegers
- Wethouder Vincent Karremans
- Ombudsman Rotterdam
- Wijkraad Kralingen
- Wijkmanager

Betreft: vragen over concept Woonakkoord en inspraak nieuw beleid

Rotterdam, 28 februari 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

Stichting Stop Overlast Kralingen (STOK) zet zich in om de (woon-) overlast veroorzaakt door een te hoge concentratie kamerverhuur in de wijk op een duurzame manier aan te pakken. Graag reageren wij vanuit deze optiek op het concept Woonakkoord.

In het vorig jaar aangenomen *Actieplan Studentenoverlast* (8 februari 2022) worden twee oplossingen uitgewerkt. De eerste betreft het onmiddellijk tegengaan van overlast door betere handhaving en preventie. Met wethouder Karremans zijn hier inmiddels de eerste stappen voor gezet. De tweede oplossing gericht op de langere termijn is in het Actieplan als volgt geformuleerd:

"Voorts dient gestuurd te worden op het tegengaan en zo nodig terugdringen van (verdere) verkamering en studentenbewoning in de wijk, door regelgeving en handhaving."

Deze afspraken zullen terug moeten komen in het nieuwe Rotterdamse woonbeleid, de nieuwe woonvisie en de aanpassingen aan bv. de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021, waarin de plannen uit het Coalitieakkoord (juni 2022) zullen worden uitgewerkt.

In het concept Woonakkoord van de Raad wordt een aantal uitgangspunten genoemd waaraan toekomstig woonbeleid moet voldoen. Een punt van zorg voor STOK is het voornemen om ".... meer ruimte te geven aan het optoppen, splitsen, transformeren, woning delen en collectieve woonvormen." In het Coalitieakkoord wordt onder andere ook het voornemen genoemd om de vergunningsplicht voor kamerverhuur die per 1 juli 2021 - vrij recent dus – zijn ingevoerd, te versoepelen van 3 naar 4 bewoners.

Van deze plannen zinkt de moed ons in de schoenen. Per saldo betekenen deze maatregelen namelijk dat in de wijk met de meest verkamerede straten van Rotterdam de mogelijkheden voor kamerverhuur weer sterk zullen toenemen. Net nu heel recent door verschillende maatregelen 'de kraan langzaam is dichtgedraaid' voor kamerverhuur, zoals voormalig wethouder Kurvers toezegde, lijkt dit College van plan de kraan weer vol open te zetten. Wethouder Karremans zal dan moeten



gaan dweilen (handhaven) met de kraan open en bewoners van Kralingen zullen te maken krijgen met afnemende leefbaarheid, net nu ze zo hard met de gemeente samengewerkt hebben om het tij enigszins te keren.

Na bekend worden van de voornemens in het Coalitieakkoord hebben wij in juli en in januari 2023 samen met Bewonersorganisatie Kralingen Oost contact gezocht met wethouder Zeegers om hierover te praten, maar zij heeft op geen enkele manier op onze brieven (bijlage) gereageerd. Het voornemen van de gemeente Rotterdam om ook met bewoners te praten lijkt aan Kralingen voorbij te gaan. Wij merken op dat in het proces van totstandkoming van het woonakkoord in de brede consultatie vooral institutionele partijen zijn meegenomen.

Graag zouden wij zien dat in de plannen van de gemeente in overeenstemming met de nieuwe huisvestingswet ook het leefbaarheids criterium en de invulling daarvan met betrekking tot kamerverhuur expliciet wordt meegenomen en dat bewoners en bewonersorganisaties actief worden betrokken bij de invulling hiervan.

Hoewel STOK de problemen rondom woningnood, bijvoorbeeld voor studenten, goed begrijpt, kan het niet zo zijn dat maatregelen om deze op te lossen, ervoor zouden zorgen dat in de wijk Kralingen de kamerverhuur wederom verder toeneemt. Kralingen en enkele andere wijken in de stad hebben de afgelopen jaren, ongewild, al een enorme bijdrage geleverd aan het ledigen van de woningnood van een explosief stijgend studentenaantal.

Zoals blijkt uit deze brief en ook uit onze brief aan wethouder Zeegers wil STOK graag participeren en inspraak hebben op momenten dat het ertoe doet en niet nadat de belangrijkste beslissingen al zijn genomen. Het College van B&W, via wethouder Zeegers, heeft tot nu toe niet gereageerd op onze verzoeken.

Wij vragen de Raad met klem ons in de gelegenheid te stellen om onze zorgen toe te lichten, net zoals andere partijen die vooraf worden geraadpleegd, zodat onze expertise en ervaringen al tijdens de ontwikkeling van nieuw beleid, woonvisie en aanpassing van de verordeningen zullen worden meegenomen en niet pas achteraf.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van STOK,

Secretaris
Voorzitter

www.stok-nu.nl
informatie@stok-nu.nl

Bijlagen:

- Link: [Actieplan Studentenoverlast \(met informatie over de overlast en de maatregelen\)](#)
- Link: [Artikel NRC](#)
- Brief STOK en BKO aan Wethouder Zeegers
- Kaart met verleende kamervergunningen in Kralingen (stand 1 september 2022)



AAN:

Gemeente Rotterdam

Wethouder mevrouw Chantal Zeegers

secretariaatzeegers@rotterdam.nl

Rotterdam, 5 januari 2023

Geachte mevrouw Zeegers,

Ongeveer vijf maanden geleden stuurde het bestuur van de Stichting Stop Overlast Kralingen (STOK) u een brief (zie bijlage), mede namens het bestuur van de Bewonersvereniging Kralingen-Oost (BKO).

Wij schreven toen dat we graag met u in overleg wilden treden over de aangekondigde plannen in het coalitie-akkoord ten aanzien van de verruiming van de regels voor kamerbewoning. Dit voornemen zorgt in onze wijk voor onrust. Het afgelopen jaar liet zien dat het aantal overlastmeldingen erg hoog is in de wijk en de werking van het 'stoplichtmodel' zou er door worden ondermijnd.

Wij vinden het jammer dat wij van u tot op heden geen reactie op onze brief hebben ontvangen. Wethouder Karremans deelde ons mondeling mee dat hij namens u de communicatie op dit dossier zou verzorgen. Van ambtenaren begrijpen we dat er achter de schermen hard gewerkt wordt aan een herziening van de Verordening.

De bewoners van Kralingen – volgens eigen cijfers van de gemeente leven de bewoners van Kralingen-West zelfs in de 'wijk met de meest verkamerde straten van Rotterdam – willen graag inhoud blijven geven aan het Actieplan zoals dat door de gemeenteraad nog geen jaar geleden is vastgesteld. **Doelstelling twee uit dit plan is '.....verdere verkamering en studentenbewoning in de wijk tegen te gaan en zo nodig terug te dringen'.**

Het bereiken van deze doelstelling valt binnen uw beleidsportefeuille en als STOK willen wij dit onderwerp inhoudelijk direct met u kunnen bespreken en niet indirect via wethouder Karremans. Het heeft onze voorkeur om actief betrokken te zijn bij de voorbereiding van de herziening van de Verordening en niet slechts te kunnen reageren als de plannen al gemaakt zijn en voorgelegd worden ter besluitvorming.

Wij zijn graag bereid tot overleg en zien uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Voorzitter STOK

Bijlage:

'- Brief STOK d.d. 13 juli 2022

c.c.: *wethouder heer Vincent Karremans*

secretariaatkarremans@rotterdam.nl

Gemeente Rotterdam
Wethouder mevrouw Chantal Zeegers
secretariaatzeegers@rotterdam.nl

c.c.: wethouder heer Vincent Karremans
secretariaatkarremans@rotterdam.nl

Rotterdam, 13 juli 2022

Geachte mevrouw Zeegers,

Allereerst onze felicitaties met uw benoeming tot wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen. Wij wensen u en de coalitie veel succes.

U ontvangt deze brief van het bestuur van de Stichting Stop Overlast Kralingen (STOK), mede ook namens het bestuur van de Bewonersvereniging Kralingen-Oost (BKO).

STOK is eind vorig jaar, mede op instigatie van de gemeente, opgericht om bij te dragen aan de oplossing van het uit de hand gelopen probleem in Kralingen van geluids- en andere vormen van overlast, dat wordt veroorzaakt door het grote en snelgroeiende contingent studenten dat in Kralingen woont. In februari dit jaar is in het College het Actieplan Studentenuverlast Kralingen vastgesteld. *Dit heeft tot doel om de leefbaarheid in de wijk te herstellen door 1) de structurele overlast die studenten vanuit studentenhuizen en op straat in Kralingen veroorzaken te verminderen, en 2) om verdere verkamering en studentenbewoning in de wijk tegen te gaan en zo nodig terug te dringen.*

De gemeente zet met het Actieplan in op het bevorderen van de communicatie over overlastsituaties tussen studenten en andere bewoners en op verscherpte maatregelen om overlastgevend gedrag te beteugelen, onder meer met een stoplichtmodel met zo nodig vergaande sancties. Aangezien sommige straten naar schatting dertig tot vijftig procent verkamerd zijn en het overlastmeldingen regende, zijn eerder maatregelen ingevoerd om verdere entree in Kralingen van nog meer studenten te begrenzen: een nul-quotum en verplichte vergunning voor studenten als ze met meer dan twee in één huis willen gaan wonen.

Met ambtenaren zijn we de afgelopen maanden veelvuldig in gesprek om de afgesproken maatregelen effectief te laten zijn en om plannen in acties om te zetten. Denk aan het betrekken en aanspreken op hun zorgplicht van eigenaren, die vooralsnog buiten beeld blijven, het organiseren van spreekuren, stroomlijnen van meldingen en het invullen van de monitoring en 'nulmeting' van het plan. Er worden ons door bewoners nog wekelijks incidenten gemeld. Ondanks dat we ook voorzichtig positieve, maar nog broze, signalen horen, zijn we er na vier maanden implementatie natuurlijk nog lang niet.

Waarom wij u schrijven: het nieuwe coalitieakkoord toont zich als een fundamenteel andere koers dan de dit voorjaar met de gemeente ingezette route. De verruiming van de vergunningseis van 3 naar 4 studenten zal tot een verdere toestroom van studenten in de wijk leiden. Dit is in overeenstemming met uw inzet op 'ruimte voor studenten'. Panden in Kralingen worden door het coalitieakkoord opnieuw aantrekkelijker gemaakt voor ouders en beleggers. Dit leidt onherroepelijk tot een toename van de overlast die juist al de grens had overschreden. Ook de genoemde 'alternatieve woonvormen' boezemen geen vertrouwen in gelet op de slechte ervaringen met het ongecontroleerde gebruik van woongroepen in het verleden.

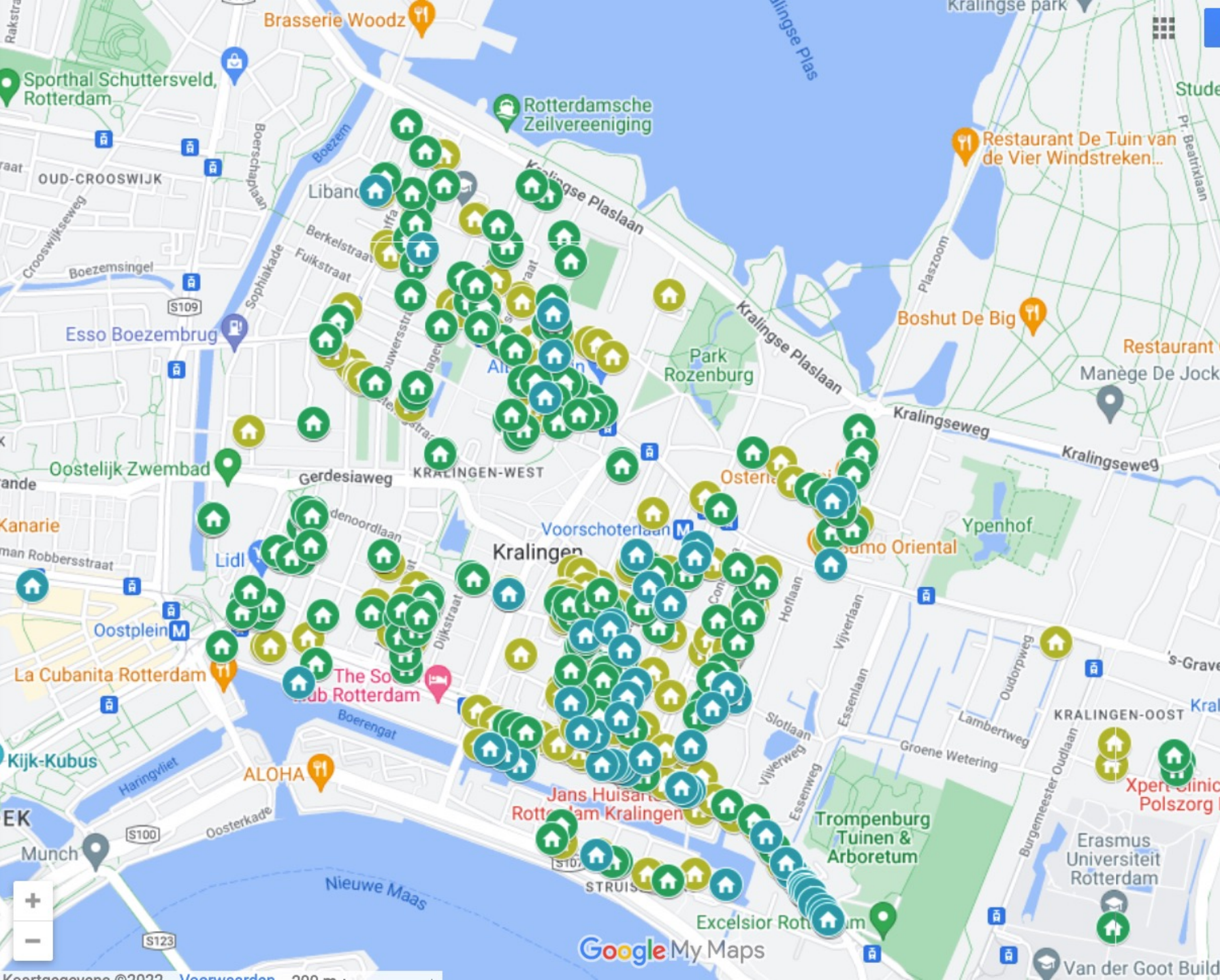
Zoals u zich wellicht kunt voorstellen hebben deze berichten, waarover met niemand in de wijk is gecommuniceerd, tot grote onrust en boosheid bij wijkbewoners geleid. De vraag is gesteld wat het nut van bewonersparticipatie en van STOK in het bijzonder is als een zo belangrijk fundament van de recente, dankzij veel overleg en inspanningen van velen tot stand gekomen, maatregelen terzijde wordt geschoven.

Graag spreken wij spoedig met u over de betekenis van het coalitieakkoord voor de overlastproblematiek in Kralingen, waarvan we meenden dat de gemeente deze inmiddels duidelijk erkend had. Wat is de gedachte geweest achter de wijziging van ingezette koers? Wordt Kralingen uitgezonderd van deze verandering? Hoe zou het probleem van de overlast kunnen worden beteugeld als de toestroom van studenten weer ruimer wordt gefaciliteerd? U zult begrijpen dat wij ons grote zorgen maken over de ontstane situatie en over het nut van een voor deze problematiek in het leven geroepen overlegorgaan als STOK.

Graag treden wij hierover met u in overleg, zoals eerder ook met wethouder Kurvers. Met uw ambtenaren en de wijkraad is afgesproken een wijkbijeenkomst te organiseren medio september. Graag hebben wij voor die tijd helderheid over de koers ten aanzien van de overlast problematiek en de verkamering in relatie tot de plannen in het coalitieakkoord. Wij zouden een uitnodiging zeer op prijs stellen.

Met vriendelijke groet,

Voorzitter STOK



Verleende vergunningen per 1 september

Bron: **STOK**



Gemeente
Rotterdam