

Rotterdam 16 januari 2024

Inspraakreactie (spreektekst) voor de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte.

Onderwerp; Concept Woonvisie en de regels voor kamerverhuur en woningsplitsing

Geachte commissie,

Dank dat wij hier vanmiddag mogen inspreken.

Ik ben Jaap van den Berg en woon sinds 1974 in de wijk Het Oude Westen en sinds 1989 in de Saftlevenstraat. Ik spreek namens de

Bewonersgroep Betere Buurt in onze buurt en wijk. Deze inbreng wordt ook onderschreven door Aktiegroep Het Oude Westen.

De afgelopen 20 jaar zijn wij tolerant geweest met uitbreiding van kamerverhuur en woningsplitsing voor studio's en etageverhuur in oude particuliere woningen in onze wijk.

Er zijn veel kamers en studio's voor studenten en expats gerealiseerd. Vaak met vergunning maar vaak ook zonder vergunning.

In de Saftlevenstraat is inmiddels meer dan 30% van het woonoppervlak opgedeeld voor kamerverhuur of studio's. Om de hoek op de Nieuwe Binnenweg is dat percentage veel hoger en in andere straten zoals de Rochussenstraat neemt het snel toe.

De huren van de betreffende studio's en kamers zijn meestal erg hoog.

Voor een etage tussen de 60 en 70 m² wordt tussen de 1200 en 2000 euro per maand gevraagd en voor een studio van circa 28m² rond de 850 euro. De mutatiegraad van deze dure woonruimte is hoog. Zo gauw bewoners een ruimte kunnen huren of kopen met een betere prijs/kwaliteitsverhouding verhuist men.

Bij realisering van kamers en studio's wordt bijna nooit in geluidsisolatie en verduurzaming geïnvesteerd. En fietsenbergingen worden nooit gerealiseerd omdat de daar voor geschikte ruimte voor veel geld ook als kamer of studio wordt verhuurd.

De sociale samenhang en veerkracht van buurt en wijk wordt hier mee ondermijnd.

Degenen die zich inzetten voor de leefbaarheid van de buurt zijn vaste huurders van corporaties en eigenaar-bewoners van panden en appartementen.

Er is regelmatig geluidsoverlast. Daar zijn meestal geen uitgebreide klachtendossiers over omdat de omwonenden en VVE's dat vaak zelf oplossen met de veroorzakers.

De politie heeft het vaak te druk om in geval van klachten langs te komen.

In het Oude Westen wonen 9725 inwoners. Er zijn 4752 woningen. Gemiddeld 2 bewoners per woning. Een hoge woningdichtheid van 171 inw. per ha. (Bron CBS 2023).

60% is huurwoning van een corporatie en voldoet aan de oppervlakenormen voor sociale woningbouw.

20% is particuliere verhuur

20% is eigendom koop

In de particuliere verhuur is al veel gesplitst in kamerverhuur en kleine wooneenheden.

Eind 2022 waren dat op vergunde adressen vanaf 3 personen al bijna 500 kamers en 60 studio's.

Het werkelijke aantal ligt veel hoger omdat er vaak geen vergunning wordt aangevraagd.

Juist in de particuliere voorraad in de randen, de winkelstraten en het zuiden van de wijk bevinden zich nog ruime woningen die bijzonder geschikt zijn voor starters en sociale stijgers vanuit en van buiten de wijk.

Deze groep wordt nu bij verkoop van woningen vaak overboden door particuliere beleggers die er dure kamers gaan verhuren.

Het Oude Westen is een fijne diverse wijk om in te wonen met huurders en eigenaar bewoners die zich inzetten voor elkaar en de leefbaarheid van de wijk.

Wanneer de gemeente de regels voor kamerverhuur zou verruimen dan kunnen, zonder vergunningen en sturing van de gemeente, alle resterende 4 en 5 kamerwoningen worden omgezet in studentenhuisvesting of huisvesting voor expats.

Daarom stellen wij het volgende voor;

1. Handhaaf de kamerverhuurregels die het vorige college van B en W heeft ingevoerd.
2. Dus vanaf 3 huurders is een vergunning nodig. Handhaaf daar bij de afstandsnorm van 50m.
3. Wijs de wijk het Oude Westen aan als nul quotum gebied.
4. Vestig opkoopbescherming op Het Oude Westen en verhoog de grens voor opkoopbescherming naar 6 ton.
5. Stop de splitsing van ruime woningen in kleine appartementen en laat daar mee o.a. de 30 er jaren woningen in het zuiden van de wijk hun indeling en karakter behouden.
6. Zet in de hele stad en regio in op de bouw van meer betaalbare (studenten)huisvesting door (studenten-) corporaties. De huidige target van 400 eenheden per jaar is veel te laag en staat in geen verhouding tot de enorme groei van het aantal studenten in de afgelopen 15 jaar. Bij studentenhuisvesting horen goede collectieve ruimten en voorzieningen.
7. Om de woningnood aan te pakken en de bouwproductie continue op te hogen is een veel krachtigere inzet van gemeenten en woningcorporaties nodig (zie bijlage woningproductie).

Het faciliteren van marktproductie moet zeker doorgaan maar is te conjunctuurgevoelig voor een flinke continue bouwproductie en leidt vaak tot kleine dure units.

8. Stimuleer het eigen woningbezit in onder meer de particuliere huurvoorraad door starters en sociale stijgers de ruimte te geven.

9. Zorg dat u meer zicht en sturing krijgt op wat er in de particuliere huurwoningenvoorraad gebeurt.

10. Aan de coalitie vragen we niet krampachtig vast te houden aan het regeltje in het coalitieakkoord over de kamerverhuur. We verwachten dat u bestuurt op hoofdlijnen en kunt inspelen op de dagelijkse werkelijkheid. Door aanpassing van enkele afspraken hoeft het college echt niet uit elkaar te vallen.

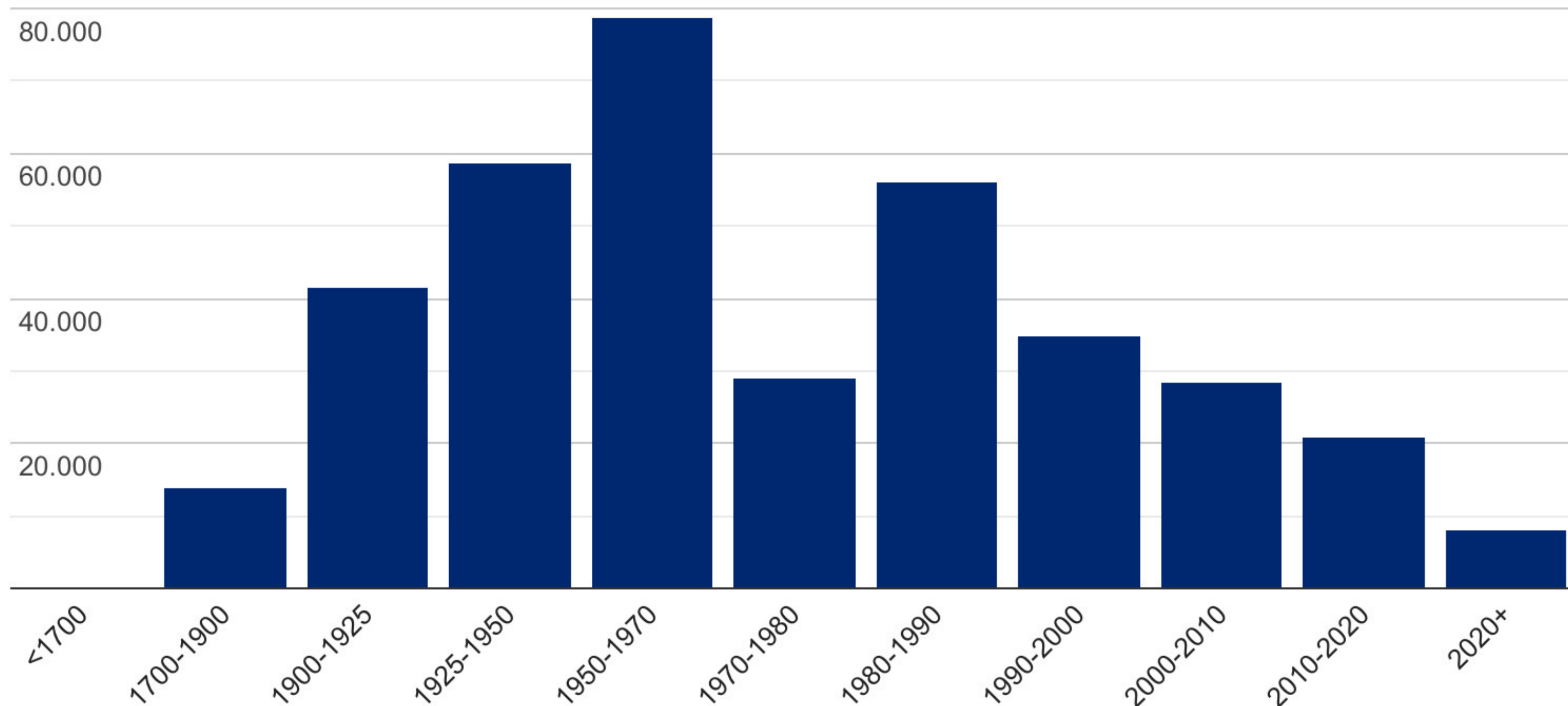
11. Wij denken in de lijn van bovenstaande voorstellen graag mee over de uitwerking van de Woonvisie op wijkniveau.

Raadsleden die onze wijk willen bezoeken om meer informatie te krijgen zijn van harte welkom. U kunt contact met ons opnemen.

Bijlagen;

1. Woningproductiegrafiek (bron BAG 9 juli 2023 Gemeente Rotterdam)
2. Zie op rotterdam.nl de bolletjeskaart met verleende vergunningen voor kamerverhuur in de wijk Het Oude Westen.

Adressen: bouwperiode van panden [↗](#)



Overzicht van het aantal panden naar bouwjaar voor de gemeente Rotterdam. Op basis van de gegevens uit de BAG van 4 juli 2022.

[Bron & definities](#)