

Geachte Commissie,

Mijn naam is Arjenne Jetzes, en ik woon al 20 jaar in het Lusthofkwartier in Kralingen.

Onbegrijpelijk, dat is het enige woord dat ik heb voor het voorstel om de vergunningsplicht te versoepelen.

Door mijn buurtgenoten en mij zijn ruim 350 bezwaarschriften ingediend tegen de wel erg soepele overgangsregeling verleende kamervergunningen. Deze zijn - hoewel we regelmatig van de bezwaarschriftencommissie gelijk kregen - alle weggewimpeld door de gemeente. Hierbij zei opgemerkt dat het maar voor enkelen mogelijk is de weg in het juridische doolhof te vinden. Huurders worden onder druk gezet door hun verhuurder om bezwaren in te trekken. Recent heeft echter de rechtbank gesproken dat diverse vergunningen onterecht zijn verleend. En er zijn nog vele zaken in behandeling. En waar de huidige maatregelen nog niet eens gehandhaafd kunnen worden en de overlast nog steeds enorm is, wordt er nu alweer ingezet op versoepeling. Onbegrijpelijk en niet uitlegbaar

Er zijn oplossingen. Het is niet ons doel om studenten morgen op straat te zetten, maar omdat er wordt afgestudeerd is uitfasen bij geen groep zo gemakkelijk als bij deze. Ook een strenger beleid naar pandeigenaren zou helpen. Of het verbinden van de vergunning aan de eigenaar in plaats van aan het pand. Het is te gemakkelijk om het probleem bij de Universiteit en hogescholen te leggen.

Van de enorme overlast zijn bij de gemeente de cijfers welbekend, alsook de ingewikkelde procedure van overlast melden en de hiaten in het stoplichtmodel. Daarom wil ik u vooral meenemen bij bouwkundige en juridische misstanden

Er zijn vele gevaarlijke, illegale en bouwkundig onwenselijke situaties. Binnen het huidige beleid worden onwenselijke situaties toegestaan en illegale situaties in de hand gewerkt, onder andere door gebrekkige handhaving van bouw- en woningtoezicht.

De door mij meegestuurde voorbeelden zijn kristalhelder.

Het begint bij de bouwvergunningen. Er wordt onderkelderd en vaak pas achteraf een omgevingsvergunning aangevraagd. Vervolgens worden de veelal te lage verdiepingen bewoond door studenten. Ook zijn er voorbeelden dat de gemeente toestaat dat er zonder daglicht of voldoende ventilatie en zonder toets op brandveiligheidseisen gewoond kan worden. Een aantal voorbeelden (van de vele) zijn Lambertusstraat 98, 99, 135, 142, Aegidiusstraat 118, 120, 198 en zeer recent een zestal panden aan de Adamshofstraat 83 tot 95.

Al deze panden worden verhuurd door professionele vastgoedeigenaren, waaronder de belegger die een groot aantal panden van Woonstad kocht. Over deze casus loopt nog een WOB verzoek en zijn er vele vraagtekens over deze deal.

Volgens de bouw wet en regelgeving zijn studentenkamers verblijfsgebied en moeten daarbij, ook in een bestaande situatie voldoende ventilatie en daglicht hebben. De vastgoedeigenaren zullen zeggen dat ze met funderingsherstel een mooie bijdrage leveren. Niettemin worden deze achteraf volgezet met kamertjes .en zijn die nieuwe kelders gewoon een nieuwe situatie, te laag en zonder daglicht. Een onwenselijke, ongezonde en illegale situatie om te wonen.

De inspreektijd is te kort om de diepte in te gaan tav regelgeving bouwbesluit en NEN normen, indien gewenst ga ik daar graag over in gesprek. Toelichtende informatie hierover voeg ik toe in de bijlage.

Er wordt niet gehandhaafd door de gemeente. Ook in die paar studentenhuizen die soms tot tweemaal toe geen vergunning kregen wonen nog steeds studenten. Het versoepelen van de vergunningplicht zal zorgen dat nog meer van de ongewenste en illegale situaties uit beeld verdwijnen.

Ik doe een dringend beroep op de commissie de juiste keuze te maken, voor al haar burgers. Voor leefbare en gemengde wijken Versoepeling van vergunningen is een niet terug te draaien besluit. Immers verleend is verleend en dan is het kwaad al geschiedt.

Arjenne Jetzes,

Bijlage 1 Toelichting Bouwregelgeving inzake studentenkamers

Volgens het geldende bouwbesluit moet aan de volgende voorwaarden voldaan worden

§ 3.11.1. Nieuwbouw Artikel 3.75. Daglichtoppervlakte *Lid 1* verblijfsgebied heeft een volgens [NEN 2057](#) bepaalde equivalente daglichtoppervlakte in m² waarvan de getalswaarde niet kleiner is dan de getalswaarde van het in tabel 3.74 aangegeven deel van de vloeroppervlakte in m² van dat verblijfsgebied.= tenminste 10% van verblijfsgebied en minimum 0,5 m²

Zelfs al zou de gemeente van mening zijn dat er sprake is van bestaande situatie dan zou nog steeds gelden:

§ 3.11.2. Bestaande bouw; Een bestaand bouwwerk is zodanig dat daglicht in voldoende mate kan toetreden. En Artikel 3.78. Daglichtoppervlakte, lid 1 1. Een verblijfsruimte heeft een volgens [NEN 2057](#) bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan de in tabel 3.77 gegeven oppervlakte (NB 0,5m²).

Kortom verblijfsgebied moet tenminste 0,5m² daglicht hebben en moet tenminste 10% bedragen van het oppervlakte van het betreffende verblijfsgebied. Dit geldt zowel voor bestaande als nieuwe situaties. Daarbij moet het totaal verblijfsgebied 55% zijn van het gebruiksoppervlakte

Ik verwijs hierbij naar Hoofdstuk 4. Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van bruikbaarheid

Afdeling 4.1. Verblijfsgebied en verblijfsruimte, Artikel 4.2. Aanwezigheid, Lid 2.: Ten minste 55% van de gebruiksoppervlakte van een gebruiksfunctie is verblijfsgebied.

Eis: nieuwe situaties tenminste 2,6 meter vrije hoogte, bestaande situaties 2,1 meter vrije hoogte

gebruiksfunctie			leden van toepassing								grenswaarden					
	artikel	lid	aanwezigheid		afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte						verbouw		aanwezigheid		afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte	
			4.2	4.3							4.4	4.2	4.3			
			1	2	1	2	3	4	5	6	*		1	1	2	6
											[m ²]	[m ²]	[m]	[m]		
1	Woonfunctie															
	a woonwag		1	2	1	2	3	4	-	6	*	18	5	1,8	2,2	
	b voor studenten		1	-	1	2	3	4	-	6	*	15	5	1,8	2,6	
	c andere woonfunctie		1	2	1	2	3	4	-	6	*	18	5	1,8	2,6	

De hoogte volgens bouwbesluit art.4.3, lid 6 toegelicht in de aansturingstabel geeft 2,6 meter vrije hoogte aan

Bijlage 2



Commissie Bouwen Wonen januari 2024 AJ29122023.pdf

Gevolgen uitbreiding studentenverkamering Kralingen

Commissie Bouwen&Wonen, 16-17 januari 2024

Redenen om geen uitbreiding/ versoepeling van kamervergunningen in Kralingen toe te staan

1. Toename overlast buitenruimte
2. Verloedering door slecht onderhoud verhuurders
3. Onwenselijke en onveilige bouwkundige situaties
4. Toename geluidsoverlast
5. Vertrek van gezinnen uit de wijk

Huidige situatie is onhoudbaar door de reeds extreme aantallen studentenkamers in met name het Lusthofkwartier.

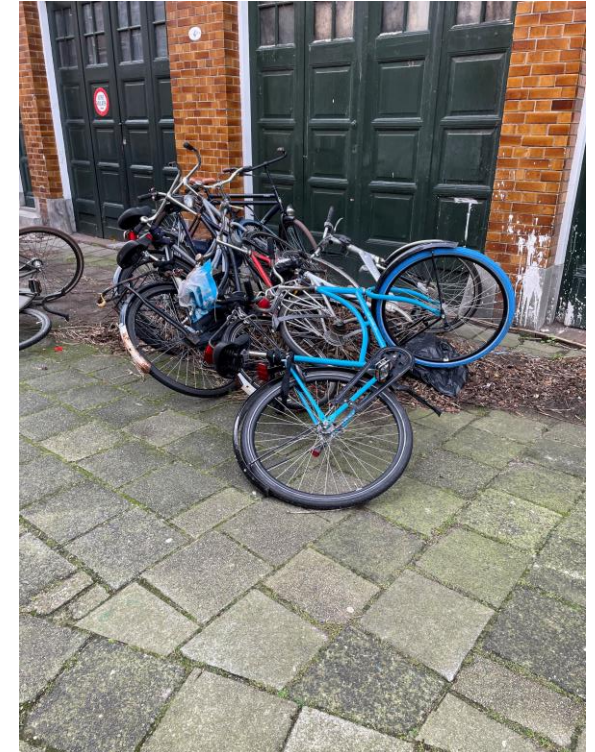
Daarbij veel illegale situaties en ontbreken van handhaving

Ter illustratie een aantal voorbeelden uit het Lusthofkwartier Kralingen.....

1. Toename overlast buitenruimte

Fietsen (wrakken) , winkelwagentjes, vuilnis, deelscooters

Voorbeelden in volgorde: Lambertusstraat 142, 150, 181, Annastraat, NB alle fotos zijn op dezelfde dag genomen



Meer voorbeelden

Fietsen (wrakken) , winkelwagentjes, vuilnis, deelscooters

Voorbeelden in volgorde: Polanenstraat , Lambertusstraat/ Oostzeedijkbeneden . NB alle fotos zijn op dezelfde dag genomen



2. Verloedering door slecht onderhoud

Ontbreken onderhoud

Voorbeelden: Lambertusstraat 132, 143, 137, Voorschoterlaan 61.....



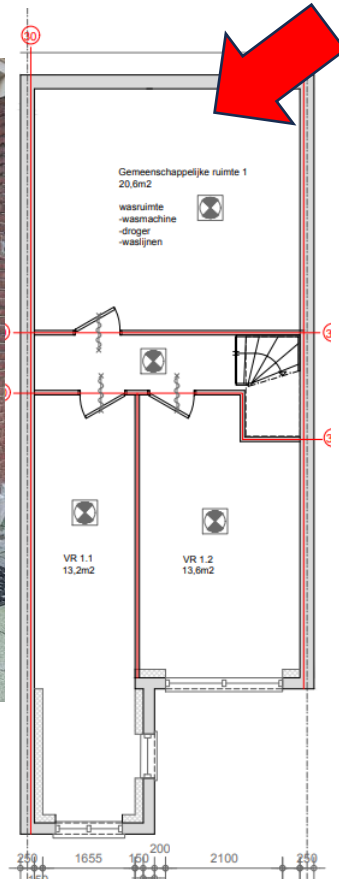
3. Onwenselijke en onveilige situaties

Studentenkamers zonder ramen, kamers in lage souterrains zonder ventilatie

Voorbeelden in volgorde: Aegidiusstraat 198, Lambertusstraat 135, Voorschoterlaan 141.....



Kamers zonder daglicht
Vergund zonder toetsing bouwbesluit
12 juli 2021 dossiernummer 55541-2021



Kamers zonder daglicht



Vluchttrap?

Meer voorbeelden

Studentenkamers zonder ramen, in te lage souterrains zonder ventilatie

Lambertusstraat 98, Lambertusstraat 142, Lambertusstraat 99 en er zijn nog veel meer voorbeelden.....



Daglicht? Ventilatie?
NB is vergund na verkoop door Woonstad
als 1 woning met vide,
later dichtgezet met kamertjes



Raampjes in voormalige
garage
op 2,2 meter boven de vloer



Daglicht? ventilatie

Wet®elgeving

- Woningen moeten minimaal 85m² zijn
- Vergunning voor studentenverhuur vanaf 3 personen
- Daglicht en ventilatie vereisten (NEN 2057/ bouwbesluit)
- Hoogte van kamers tenminste 2,60 meter

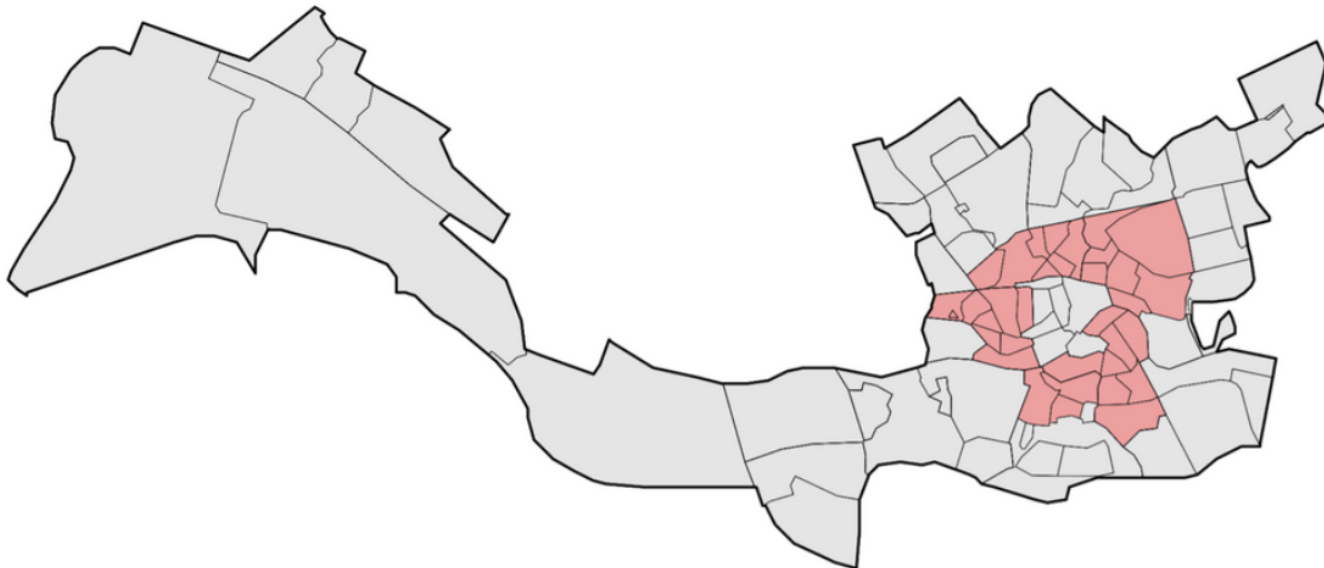
- De praktijk: Omgevingsvergunning voor onderkeldering >> volzetten met kamers >> geen woonvormingsvergunningen >>

ILLEGALE SITUATIES

- Gemeentelijke handhaving ontbreekt

Wet & regelgeving

- Bepaalde wijken: de kleinste woning die door woningvorming ontstaat, is tenminste 85 m² groot. In "Kaart splitsingsgebieden Rotterdam" is te zien om welke gebieden en wijken in Rotterdam dit gaat (hierop zijn een aantal uitzonderingen).
- Overige wijken: de kleinste woning is tenminste 50 m² groot.



Onderdeel	Bouwbesluit 2012	Bbl (ontwerpbesluit)
Eisen daglicht		
Verblijfsgebied	$\geq 10\%$ Ae van m ² vloeroppervlakte	$\geq 1\%$ daglichtfactor (Dm) [*]
Verblijfsruimte	$\geq 0,5$ m ² Ae	$\geq 0,8\%$ daglichtfactor (Dm) [*]
Bepalingsmethode	NEN 2057:2011+C1:2011	NEN-EN 17037
Specifieke voorwaarden		
Hoogte 'rekenvlak'	Oppervlakte daglichtopening $\geq 0,60$ m boven vloer	Horizontaal vlak 0,85 m boven vloer volgens NPR 4057 (ontwerp) ²
Belemmeringen	Werkelijke belemmeringen op basis van bouwkundige obstakels op eigen perceel en fictieve belemmeringen op ander perceel (Alfa; minimaal 20 graden) Overstekken (Bèta)	Werkelijke belemmeringen op basis van bouwkundige obstakels op eigen perceel in simulatiemodel. Daarbij wordt volgens de norm uitgegaan van een bewolkte hemelkoepel.

^{*} De minimeis geldt voor ten minste 50% van de vloeroppervlakte in een verblijfsgebied / verblijfsruimte.

² De randvoorwaarden voor het berekenen van de daglichtfactor worden in de Omgevingsregeling opgenomen.

Bouwbesluit: februari 2022 heeft het ministerie van BZK een [ontwerpbesluit](#) van wijzigingen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, opvolger Bouwbesluit 2012) – waaronder daglichttoetreding – gepubliceerd.

Bezwaren en rechtzaken

- 750 Bezwaren op kamervergunningen in de afgelopen 3 jaar. Alles door gemeente afgewezen
- Tientallen rechtzaken die nog steeds lopen/ uitgesteld worden
- Uitspraak Raad van State
- WOB verzoek verkoopdeal Woonstad aan Vastgoed010/Fullhouse
- Recente uitspraken (niet limitatief) waarbij gemeente in ongelijk is gesteld (maar niet wordt gehandhaafd):
 - ECLI:NL:RBROT:2021:6585 >> voorlopige voorziening, maar wordt niet gehandhaafd door gemeente
 - ECLI:NL:RBROT:2023:9795 >> clause vrijwilligerswerk is geen bijdrage aan leefomgeving dus onterechte vergunning
 - ROT21/5725 uitspraak 11 december 2023 >> onterecht verleende uitbreiding kamervergunning
 - ECLI:NL:RBROT:2021:11545 uitspraak 8 december 2023 >> gemeente kan niet terugkomen op uitspraken
 - Vele zaken nog onder beroep

Suggesties

- Handhaven op regelgeving (vergunning, brandveiligheid, bouwkundige eisen)
- Dwangsommen bij niet nakomen handhaving ook daadwerkelijk innen
- Koppeling data omgevingsvergunning, kamervergunning, woonvormingsvergunning
- Geen versoepeling van kamerverhuur/ handhaving nulquotum
- Voorwaardelijk vergunnen, niet overdraagbare vergunning
- Beperking groei aantallen studenten Erasmus/ Hogescholen
- Aanspreken makelaars op informatieplicht en leefbaarheid

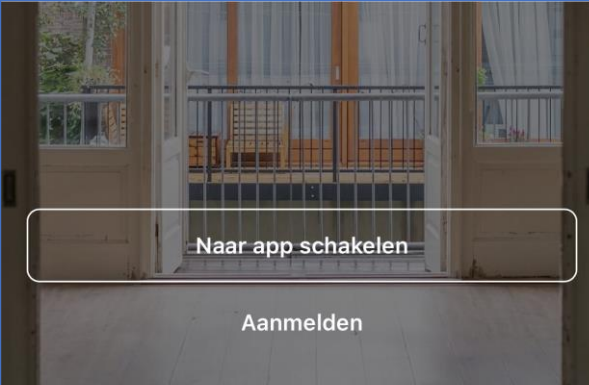
Avenue Concordia 50 B
€ 395.000 k.k.

 Bewaren  Toespreken

sportactiviteiten zijn volop aanwezig: hockeyvelden, tennisbanen, een manege, een golfterrein en een zeilvereniging. De buurt heeft een ruime variatie in scholen, Erasmus Universiteit en horecagelegenheden en de winkelstraat de Lusthofstraat bevindt zich op loopafstand van de woning.

- Aantrekkelijke investering voor ouders wiens kinderen (gaan) studeren in Rotterdam, het appartement is namelijk al (eventueel) volledig gemeubileerd en instap klaar.

- Het appartement beschikt over een overdraagbare kamerverhuurvergunning (3 kamers)



[Naar app schakelen](#)
Aanmelden

12 vind-ik-leuks

makelaarskantoorlangejan Studenten opgelet, beroof je ouders en woon met 6 man in dit huis in op meest geliefde locatie van Rotterdam!...

meer
21 september

 makelaarskantoorlangejan [Volgen](#) 

De balans is weg

Belofte maakt schuld; rechtszekerheidsbeginsel

Dringend pleidooi voor een leefbare woonomgeving voor alle Rotterdammers

Brief Kurvers april 2021

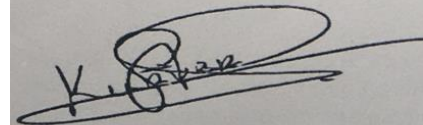
De overlast die u beschrijft moet bestreden worden. Daar probeert de gemeente in nauwe samenwerking met de politie alles aan te doen. Bij herhaalde meldingen wordt een pand bewoners op hun gedrag aangesproken. Wanneer de overlast instrumenten ingezet. Pandeigenaar, de bewoners en eventueel de betrokken studentenverening worden aangeschreven. Het herstel van de relatie met de andere bewoners in de straat is belangrijk, maar de bewoners én de eigenaar moeten weten, dat de burgemeester bij voldoende dossier een gedragsaanwijzing kan opleggen, of dat de gemeente een verleende vergunning voor kamerbewoning kan intrekken. De gemeente heeft het afgelopen jaar aan de eigenaren en bewoners van diverse woningen in uw buurt dergelijke brieven gestuurd.

Om kamerverhuur niet verder te laten toenemen heeft de gemeenteraad in juli 2020 voor uw wijk een voorbereidingsbesluit genomen. In december 2020 heeft de gemeenteraad uw wijk aangewezen als nulquotumgebied, waardoor er geen nieuwe vergunningen meer worden afgegeven. Daarnaast worden op verzoek van de gemeenteraad voorstellen uitgewerkt om de norm voor vergunningvrije kamerverhuur terug te brengen van 3 naar 2 personen. Deze voorstellen zullen naar verwachting in juni dit jaar door de gemeenteraad worden besproken. U beschrijft in uw brief diverse vergunningen die de laatste maanden in uw buurt zijn verleend. In het Lusthofkwartier gaat het om vergunningen die óf nog aanvraagd zijn voordat het voorbereidingsbesluit van kracht werd, óf vergunningen voor al langer bestaande situaties van kamerbewoning door studenten. Bij verlening van deze vergunningen is de recente overlastgeschiedenis vanuit het betreffende pand meegewogen. Dit is aanleiding geweest om bepaalde aanvragen te weigeren.

In uw brief schrijft u ook over verhuurders die huurders intimideren en over andere misstanden op de woningmarkt. In oktober 2020 is de gemeente gestart met het actieprogramma Goed huren en verhuren. Daarin bieden we ondersteuning aan huurders en informeren hen over hun rechten en plichten. Ook richten wij ons in dit programma tot de verhuurders, deels door hen te informeren maar ook door nieuwe handhavinginstrumenten, zoals de verhuurdersvergunning. Overtredingen met betrekking tot kamerverhuur kunnen aanleiding zijn om dit instrument in te zetten.

Graag wil ik u bedanken voor het delen van uw zorgen en uw betrokkenheid bij de buurt. Ik verwacht dat het verder aanscherpen van de regels voor kamerbewoning zal bijdragen aan het terugdringen van de overlast, ook in het Lusthofkwartier. Tegelijk wil ik u vragen om overlast te blijven melden.

Met vriendelijke groet,



Bas Kurvers
Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving