



Reactie Stichting Stop Overlast Kralingen (STOK) n.a.v. Amendement Erik Verweij, Commissie Bouwen en Wonen, 17 april 2024

Stichting Stop Overlast Kralingen (STOK) is blij dat het amendement op de voorgestelde wijziging van de Verordening de bescherming voor Kralingen West en Oost in stand houdt op het huidige niveau. De pas anderhalf jaar geleden in werking getreden beperking aan de kamerverhuur blijft hierdoor overeind. Daarmee doet de gemeente recht aan de afspraken die twee jaar geleden met de bewoners en wijkraad zijn gemaakt in het Actieplan Studentenoverlast (februari 2022).

Het amendement zal mensen in Kralingen en andere nul-quotum gebieden letterlijk (!) maar ook figuurlijk beter laten slapen. Er kan met de gemeente verder gewerkt worden aan de afgesproken maatregelen over het terugdringen van de overlast. De met het eerdere voorstel tot versoepeling teruggekeerde angst dat het huis van de burens gekocht wordt voor studentenhuisvesting verdwijnt met het huidige voorstel. Eigenaars/gezinnen zullen niet meer wegtrekken en ook Woonstadhuurders kunnen opgelucht ademen.

Vragen bij het nieuwe criterium

Het hanteren van een éénduidig criterium (5% van particuliere woningvoorraad boven 60m²) voor het vaststellen van nul-quotum gebieden zorgt voor meer transparantie en voorspelbaarheid. Het toepassen van dit nieuwe criterium roept wel een aantal vragen op:

- Wat zijn de huidige cijfers per wijk voor dit criterium?
- Welke wijken zitten op het 'randje'?
- Hoe vaak worden deze getallen gepubliceerd? Op jaarbasis? Bij overschrijding van 5% wordt dan automatisch een nul-quotum ingesteld in die wijk?
- Gaat in wijken waar de 5%-norm al ruim is overschreden ook beleid gevoerd om dit percentage richting de norm te laten bewegen, d.w.z. omlaag te krijgen. (In het Actieplan stelt de gemeente voor de verkamering terug te dringen)
- Als het doel is om de leefbaarheid te beschermen en de balans in een wijk te behouden, zou feitelijk niet alleen naar particuliere verhuur moeten worden gekeken maar naar de *totale studentenhuisvesting* in een wijk, dus inclusief de grootschalige complexen met studentenhuisvesting?

Handhaving

Uiteindelijk zullen deze betere regels gehandhaafd moeten worden. Wat dit betreft zijn er toenemende zorgen bij STOK over de houding van de gemeente bij verlening en handhaving door bijvoorbeeld de afdeling BWT bij de gemeente. Op dit moment spelen er tientallen rechtszaken over kamervergunningen en omgevingsvergunningen die deze mogelijk maken. Bewoners vinden veelal een gemeente tegenover zich die zich weinig gelegen laat liggen aan de eigen regels en bewoners uitput in lange procedures met beroep tot aan de Raad van State. Recent zei de gemeente nog tegen een rechter dat ze niet van plan was om het gewezen vonnis uit te voeren. Wat kun je dan nog als bewoner?



Buiten Kralingen en de andere nul quotumgebieden

Als STOK breder kijkt dan de eigen wijk vallen een paar zaken op:

1. Door het loslaten van de leefbaarheidseis voor vergunningen aan '3-tjes' in niet-quotum gebieden kan de druk daar ongecontroleerd toenemen. Hoe denkt de gemeente nieuwe situaties zoals in het Lusthofkwartier in andere delen van de stad te gaan voorkomen? Uit recente ambtelijke evaluatie weet men al dat clusters van drietjes ook overlast geven.
2. Door het loslaten van de oppervlakte eis van minimaal 18m² per kamer zullen ook kleine eenheden verkamerd gaan worden tot piepkleine kamers. Dit staat haaks op het beleid dat studenten fatsoenlijke woonruimte moeten krijgen. Excessen liggen hier op de loer.
3. Particuliere complexen buiten de 0-quotum gebieden zijn kwetsbaar voor ongebreidelde verkamering, waarbij verloedering van zowel de complexen zelf als de omgeving op de loer ligt.

Tot slot

De voorgestelde versoepeling van de kamerverhuur blijft grotendeels in stand, waarbij door het amendement nu in ieder geval wel rekening wordt gehouden met wijken waar de leefbaarheid en balans in de wijk al grondig is verstoord door kamerbewoning.

STOK hoopt dat de gemeente meer nadruk gaat leggen op o.a. grootschalige nieuwbouw en herbestemming van bedrijfsruimte en niet blijft rekenen op het sleetse idee van particuliere verhuur als goedkope en snelle 'oplossing' voor voorspelde, *almaar stijgende studenten-aantallen*. Dit beleid blijft helaas vooralsnog ongewijzigd.

STOK is van mening dat er snel gebouwd moeten gaan worden voor studenten en dat er moet worden nagedacht over campusmodellen. De komst van de TU Delft, met 6000 studenten die in Rotterdam woonruimte moeten zien te vinden, verhoogt deze noodzaak nog verder. Het huidige plan voor studentenhuisvesting (maart 2023) was al mager, en heeft dringend een herziening op basis van nieuwe ideeën en prognoses. Dat is op termijn niet alleen goed voor min of meer permanente bewoners van de stad maar ook voor studenten en de Universiteit en Hogeschool.