

16 januari 2024

Geachte leden van de Commissie BWB,

U gaat een besluit maken over de woonvisie 2024-2029 met doorgang naar 2040. De hoofonderwerpen in de woonvisie zijn bouwen, verdichten en betaalbare woningen.

De problematiek m.b.t wonen in de afgelopen periode heeft onder andere betrekking op de druk op leefbaarheid in bestaande wijken door belegger activiteiten met name in het midden segment en de achterstand van renovatie sociale woningbouw en verkoop sociale woningen vanwege de verhuurderheffing voor corporaties.

De leefbaarheid in bestaande Rotterdamse wijken staat onder druk

In de afgelopen periode heeft u besloten, door de schaarste aan woningen in het midden segment, tot een opkoopbescherming in bepaalde wijken en verkameringsvergunningen voor 3 personen en meer en nulquotum gebieden in te voeren in uw Verordening.

Een woonvisie waarin verdichting en midden segment voorop staan, zal leiden tot druk op de leefbaarheid door meer activiteiten van beleggers in de bestaande wijken. Het is juist nu met deze visie dat handhaving en verspreiding van groepen (met name ook studenten) om tot leefbare gebieden te komen, instrumenten als verkameringsvergunning, nul quotum gebieden en opkoopbescherming onmisbaar zijn.

Is nieuwbouw voor het middensegment koop of huur in uw woonvisie?

Let op dat het midden segment die niet voor sociale huur in aanmerking komt een bruto inkomen boven euro 47,699 (alleenstaand) en Euro 52,671¹ (meerpersoon huishouden) heeft. Houd rekening dat mensen met Euro 50,000 inkomen, een hypotheek van maximaal 235,000 kunnen krijgen. Een hypotheek van Euro 372,000 vereist een inkomen van bruto 70,000 (gebaseerd op een rente van 3%). Ze zullen dan ook nog eens over een spaarpotje moeten beschikken om de bijkomende kosten te betalen. Slechts een fractie van uw huidige nieuwbouwprojecten zou voor deze groep haalbaar zijn om te kopen. Zij zullen dus huren en de koopwoningen gaan naar beleggers. Een groot deel van de nieuwbouwprojecten is voor verhuur.

Het is belangrijk dat u de belegger stuurt in aankoop en verhuur. In welke wijken is particulier verhuur goed voor de leefbaarheid en aan wie kan verhuurd worden? Met name de doelgroep studenten kan op deze manier transparanter opgelost worden. Negentig procent van de ondervraagde studenten vindt het prima om in verschillende woonvormen, waarvan een gedeeld appartement met 3 personen voorop staat (68%), op een campus locatie bij de universiteit te wonen.² In de nieuwe woonvisie bouwt u te weinig voor deze doelgroep en leunt u op beleggers om het op te lossen. Pagina 17 Woonvisie: "Zij 'landen' voornamelijk in de centrumgemeenten."

Voor het studentenverkameringsprobleem, kunt u aan zet zijn om te voorkomen dat wijken onder druk komen te staan door een woonvisie waarin u bepaalt waar studenten en beleggers elkaar kunnen vinden. Voor studenten is Brainpark een uitstekende plek. Studenten betalen huur en de ROI voor de belegger kan duidelijk bepaald worden. Let op in uw plannen voor kaalslag van huurtoeslagen. Studenten van 23 jaar en ouder kunnen in een studio namelijk hiervan gebruik maken!

¹ [Kom ik in aanmerking voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie? | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woonvisie/onderwerpen/woonvisie-2024-2029)

² " Rapport duurzame buurten en studentenhuisvesting", J. Adams, november 2023

De gemeente moet aan zet zijn. U kunt het omgevingsplan gebruiken om op leefbaarheid te sturen!

Graag deel ik voor de vierde keer mijn eigen ervaring over de onverbrijdelde verkamering in Kralingen. Ik woon op Vredenoord, Kralingen West. In 2014 heb ik mij ingekocht in een klushuisproject. In oktober 2023 heeft de rechtbank ons in het gelijk gesteld dat de verkameringsvergunning van mijn burens (6 studenten) niet had mogen worden afgegeven. In november 2023 heeft het College van B&W besloten om dit aan te vechten bij de Raad van State. Het College van B&W heeft ondertussen ook een verkameringsvergunning voor 6 studenten afgegeven voor het huis links van mij. Ik ben in beroep gegaan in september 2023. Daarnaast zijn er 2 huizen met 11-15 studenten. Dit huis wordt gedoogd sinds 2021 door de gemeente Rotterdam tot de rechtbank een besluit heeft genomen. De eigenaar was namelijk in beroep gegaan, omdat de gemeente de verkameringsvergunning niet heeft afgegeven. Vijf deuren verder, boven de wasstraat, is een studenten huis met 6 studenten die nog steeds als woongroep geboekt staat. Woongroepen worden door Stadsbeheer niet geregistreerd.

Gelukkig kreeg de eigenaar van het zesde huis medelijden met mij en heeft hij zijn huis leeg verkocht aan een jong stel. Het klushuisproject met 11 huizen was met 6 huizen verhuurd aan studenten een campus geworden en nu gaat de gemeente naar de Raad van State om toch haar gelijk te halen, ondanks de druk op de leefbaarheid. Uw ambtenaren willen studenten niet uit huis plaatsen, u kunt door sturing in de omgevingsplannen hier een oplossing voor vinden door op leefbaarheid en doelgroepen te sturen. De omgevingsvisie van Brainpark kan hier een rol in hebben.

Voordat u regelingen weer teniet maakt , ga eerst begrijpen wat er aan de hand is. Wat betekent leefbaarheid in uw Verordening en hoe werken uw huidige instrumenten, zowel op sturing en handhaving.

Ik vraag u om te wachten met dit besluit tot er een oplossing voor handen is voor alle rechtszaken die nu lopen m.b.t. verkamering. Krijg inzicht hoe de vraagstukken worden opgelost die naar voren zijn gekomen uit de evaluatie van de verkameringsregels.

Wilt u toch dit voorstel doordrukken, bescherm in ieder geval de huidige nulquotum wijken door daar wel de vergunning vanaf 3 te handhaven.

Julie Adams

Bijlage:

Kaartje klushuisproject

Rapport duurzame buurten en studentenhuisvesting

	WF73	WF71	WF69A	WF69B	WF67	WF65	WF63	WF61	WF59	BD32	BD 34	BD36
Oppervlak (geschat)	130m2	180m2	110m2	110m2	180m2	270m2	180m2	180m2	170m2	277m2		150m2
1 ^e koper	Belegger 2018	Familie 2012	Familie 2012	Familie 2012	Familie 2012	Familie 2012	Familie 2012	Familie 2014	Privaat 2012	Privaat Student 2017		Alleenstaand 2012
2 ^e koper			Familie 2019			Familie 2021	Privaat Student 2016					Privaat Student 2016
3 ^e koper							Belegger 2021					Jong stel 2022
Verhuur	Studenten 2018-heden 5 studenten Wordt gedoopt door Stadsbeheer						Studenten Illegaal 2016-2019 Vanaf 2020 verkamerings Vergunning 6 studenten		Verhuur sinds 2016, illegaal 6 studenten Vanaf 9.2022 verkameringsvergunning Deze ligt onder bezwaar	Verhuur sinds 2017, illegaal 11-15 studenten Wordt gedoopt door Stadsbeheer		Van 2016-2021 illegaal verhuur 5 studenten Leeg verkocht aan een echtpaar in 2021
Extra	Nog geen officiële verkamerings Vergunning Melding 2019 2021 2023						Beroep tegen afgifte vergunning		Meerdere malen inspectie niet binnen gelaten. Meldingen in 2019 en 2021 2023	Aanvraag verkameringsvergunning in 2020 afgewezen, in beroep tegen afwijzing Melding 2019		Melding 2019 2021

Dit is het klushuisproject Wolleblaar. De gemeente was in 2012 eigenaar van alle panden. Het zijn de enige grote eensgezinswoningen in de buurt Vredenoord Kralingen W.

Demografische data buurt Vredenoord (2015) Aantal bewoners: 2325, Hectares: 10.9 , Dichtheid: zeer sterk stedelijk >209/ha

Woningen totaal: 1079 waarvan 4-5 verdiepingen MGW: 1076, grotendeels Woonstad woningen en Eensgezinswoningen (privaat): 3

Het klushuisproject was opgezet om hoger opgeleide gezinnen naar Vredenoordbuurt te trekken in het kader van kansrijke wijken en sterke schouders om de buurt een impuls te geven.

Rapport duurzame buurten en studentenhuisvesting

Maak duurzame buurten door gehoor te geven aan studenten en luister naar hun woonwensen van nu en na hun afstuderen. Oostflank is ook van hen!

Auteur

Drs. Julie Adams

Duurzaamheid expert

27.11.2023

Introductie: problematiek Rotterdamse verkamering

In de afgelopen jaren heeft de gemeenteraad Rotterdam verschillende moties aangenomen met betrekking tot studentenoverlast. De gemeente Rotterdam heeft hierop gereageerd door in Kralingen het stoplichtmodel in te zetten om overlast te reguleren. Indien na een aantal waarschuwingen de overlast niet wordt ingeperkt door de bewoners van het studentenhuus kan de verkameringsvergunning worden ingetrokken.

Tevens is er een verkameringsvergunningstelsel in Rotterdam. Deze is ingezet wegens schaarste van de woningvoorraad voor midden inkomens. Vanaf 3 personen moet de verhuurder een verkameringsvergunning aanvragen.

Uit de evaluatie¹ van dit vergunningstelsel komt naar voren dat er echter nog nooit een vergunning is ingetrokken op basis van overlast. Het is onduidelijk aan welke (objectieve) criteria een situatie exact moet voldoen om aanleiding te geven de vergunning in te trekken. Wanneer wordt geoordeeld dat de kamerbewoning de leefbaarheid aantast?

De rechtbank heeft in oktober 2023 geoordeeld dat de vergunning in de zaak ROT21/1393 had niet verleend mogen worden. Gezien de problematiek van verkamering in de wijk Kralingen mag van het College verwacht worden dat aan de vereiste positieve invloed wordt voldaan en hier dus op controleert. De rechtbank zal daarom de vergunning herroepen en de aanvraag alsnog afwijzen.

In de komende rechtszaak van een andere casus in dezelfde straat zal getoetst worden of het College duidelijk heeft aangetoond dat de leefbaarheid niet negatief wordt beïnvloed door de afgifte van de verkameringsvergunning. Momenteel wordt onder het criterium leefbaarheid alleen overlast getoetst door de directie Veiligheid. In het evaluatierapport wordt er aanbevolen **om een nadere uitwerking van het leefbaarheids criterium te onderzoeken**.

Verder wordt in het evaluatierapport geconcludeerd dat er een relatie tussen woonoverlast en kamergewijze bewoning is. Kamerbewoning door 5 of meer veroorzaakt naar verhouding de meeste overlast. Deze overlast is weinig zichtbaar in de gebruikelijke leefbaarheidsindicatoren.

Het huidige vergunningstelsel in Rotterdam is adequaat. In de praktijk blijkt de uitvoerbaarheid niet altijd optimaal.

Dit wordt onderschreven dat in de periode 2020 – mei 2023 613 bezwaarschriften waren ingediend voor 247 adressen en lopen er in mei 2023 ruim 50 beroepen op gronde van de verleende verkameringsvergunning of de niet afgegeven verkameringsvergunning. In het laatste geval wordt het studentenhuus gedoogd met als redenering dat indien de rechter de aanvrager de vergunning toekent, de aanvrager een schade claim kan eisen van de gemeente (Adams).

Rotterdam wilde graag hoger opgeleide gezinnen aantrekken naar de stad in de zogenaamde bakfietswijken (woonvisie 2017-2022). Deze bakfietswijken zijn gelegen in de buurten met veel sociale woningbouw rondom het centrum van Rotterdam. In deze woonvisie wordt ingezet op het aantrekkelijk maken van deze wijken voor hoger opgeleide gezinnen. Studenten werden in dezelfde woonvisie ook als sterke schouders gekenmerkt. Beide doelgroepen vestigen zich in deze wijken rondom het centrum. Echter gezinnen en een hoge concentratie studenten in een straat gaan niet samen, vanwege andere leefstijlen.

¹ Kleingeld E.J., April 2023. *Evaluatie Rotterdamse regels voor kamerbewoning*, Gemeente Rotterdam Stadsontwikkeling (BWT)

Studentenwoning tekorten

Dat er meer vraag is naar kamers komt door de groei van de universiteiten en deze groei heeft Rotterdam tot kennisstad gemaakt in de wereld. In de nieuwe woonvisie 2024-2029 wordt aangegeven dat volgens de monitor studentenhuisvesting 2023 het tekort nu 2.300 woningen bedraagt. Hoewel de Nederlandse studentenpopulatie licht daalt, groeit de internationale studentenpopulatie naar verwachting met 4.000 studenten de komende 7 jaar. Dit levert een totale woonvraag op van 6.000 eenheden tot 2029. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de komst van de TU Delft naar Rotterdam (3.000 studenten) en de terugkeer van de basisbeurs, waardoor de vraag groter kan zijn. Anderzijds kan toekomstige wetgeving voor het beperken van de instroom van internationale studenten tot een lagere woningvraag leiden

Net als in de woonvisie 2017-2022 landen de studenten in de nieuwe woonvisie voornamelijk in de centrumgemeenten. Nieuwbouw voor deze doelgroep is er dus de afgelopen tien jaar nauwelijks geweest. In de nieuwe woonvisie zullen 400 units per jaar toegevoegd worden, dit moet leiden tot 3.000 nieuwe woningen voor studenten. Ook wordt in de nieuwe woonvisie ingezet op hospice verhuur.

Door het gunstige investeringsklimaat van de afgelopen jaren hebben zowel grote en particuliere investeerders panden opgekocht in geliefde studentenwijken zoals Kralingen en verhuurd aan studenten. Voor 1 januari 2020 was het niet noodzakelijk om een verkameringsvergunning aan te vragen en ging de gemeente akkoord dat een studentenhuis een woongroep is. In nulquotum gebieden zoals bijvoorbeeld Kralingen bleef de trend doorzetten, omdat bestaande huizen via de overgangsregeling alsnog een vergunning. Nu kunnen er geen nieuwe vergunningen meer worden afgegeven. Indien men de vergunningsregel opheft van 3 naar 4 personen biedt dit weer mogelijkheden voor investeerders in Kralingen.

In de periode juli 2020 tot en met juli 2021 gold een verkameringsstop. Na juli 2021 heeft de gemeente een overgangsregeling ingezet dat studentenhuizen zonder verkameringsvergunning alsnog een verkameringsvergunning kunnen aanvragen voor september 2022. Na juli 2021 geldt dat voor woonsituaties met meer dan 2 personen een verkameringsvergunning moet worden aangevraagd. Tevens is de nieuwe voorwaarde dat het nieuwe studentenhuis op 50 meter afstand van een ander studentenhuis is. In het evaluatie rapport wordt geconcludeerd dat door dit nieuwe criterium heel veel gebieden, bijvoorbeeld in Rotterdam Noord, het nagenoeg onmogelijk is een vergunning aan te vragen omdat er overal binnen 50 meter al vergunningen zijn vergeven.

De verkameringsvergunning kan alleen bestaan wegens schaarste van woningen en niet vanwege het leefbaarheids criterium. *“ Zo kwam de Raad van State in een eerdere uitspraak tot de conclusie dat het leefbaarheids criterium wel degelijk een rol kan spelen, maar niet via een vergunningplicht in de Huisvestingsverordening. De Raad van State gaf hier expliciet aan dat leefbaarheid in ieder geval wel een aspect is dat in een bestemmingsplan (binnenkort: omgevingsplan) geregeld kan worden. In een omgevingsplan kunnen regels worden gesteld met betrekking tot kamerverhuur. Kortom, als de regels voor kamerverhuur ook wenselijk zijn met het oog op de leefbaarheid, dan kan dat dus worden geregeld in een bestemmingsplan/omgevingsplan. In één G4 gemeente (Utrecht) is deze mogelijkheid op deze wijze geregeld.”*

Door de druk op studentenhuisvesting wil het huidige college de verkameringsvergunning van 3 naar 4 en meer personen veranderen. Het breed aanjagen van verkamering wordt gezien als een goedkope en snelle oplossing gezien ((Plan Studentenhuisvesting 2023-2026). Verder wordt het

splitsen van woningen aangemoedigd om meer verkamering mogelijk te maken. In reeds sterk verkamerde buurten zullen nog meer appartementen en portiekwoningen studentenhuizen worden. Deze plannen staan haaks op recent beleid om de overlast en het aantal studentenpanden in sterk verkamerde wijken te verminderen.

Verloedering zwakkere wijken

Door het verkameringsprobleem niet mee te nemen in de discussie van Oostflank (Brainpark) zal leiden tot mogelijke verloedering in de zwakkere bestaande wijken. In het RIGO rapport “Kamerbewoning in Den Haag Evaluatie – vervolgmeting 2019” wordt dit verder onderschreven.

*Uit de interviews en ook uit de data-analyse blijkt, allereerst, dat kamerbewoners over het algemeen mensen zijn die op de woningmarkt minder te kiezen hebben. Dat kan zijn vanwege inkomen of vanwege de spoed waarmee woonruimte gezocht wordt. In de gesprekken worden beide redenen vaak genoemd als motief voor kamerbewoning. Uit de CBS -analyse blijkt dat het voor een groot deel gaat om bewoners met weinig inkomen. **Eén verklaring is dat de meeste mensen die wel iets te kiezen hebben op de woningmarkt de wijken met een slechte leefbaarheid bij voorkeur verlaten, waardoor in die wijken naar verhouding meer kamerbewoning plaatsvindt. In relatie met het voorgaande zijn vanuit een investeerdersperspectief juist goedkope woningen met voldoende ruimte voor meerder huurders het aantrekkelijkst. Het zijn die woningen waar in verhouding tot de investeringskosten de huuropbrengsten het hoogst zijn. In die richting wijst ook de analyse van de WOZ-waarde van woningen met en zonder kamerbewoning: het zijn vaak woningen in de goedkoopste wijken, en binnen die wijken niet de goedkoopste woningen, maar wel woningen met veel ruimte voor weinig geld. Omdat er een heel duidelijke relatie is tussen leefbaarheid en woningprijzen, ligt het voor de hand dat vanuit investeerdersperspectief woningen in wijken met een slechte leefbaarheid al snel aantrekkelijker zijn dan woningen in betere wijken. Tegelijkertijd leidt dat er ook toe dat kamerbewoning ten koste gaat van de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor zelfstandige huishoudens.***

Houd er rekening mee dat in goede wijken er ook buurten zijn die slechter scoren. De leefbarometer geeft een gemiddelde weer. In Kralingen West zijn er ook buurten met veel sociale woningbouw zoals Vredenoord en Rubroek.

De ontwikkelingen op Oostflank

U heeft dit jaar ingestemd om een studentencampus op Zuid op te nemen in de gebiedsontwikkelingsplannen van Oostflank. Het zal echter nog wel tot 2040 duren tot dit gebouw er staat als deze er überhaupt komt. Het probleem met betrekking tot studentenoverlast in de wijken is Nu.

In het gebied Brainpark worden de volgende 3600 huurwoningen gebouwd:

Aantal	Doelgroep	Ontwikkelaars
1200	Studenten	Onder de kwaliteitskortingsgrens dan wel de aftoppingsgrens Greystar 378 woningen. Student Experience 600 woningen (naast Novotel) en SSH / Vorm vastgoed (HR sport faculteit) 220 Bakkers Hommen (ontwikkelaar uit Eindhoven die ook Leetowers studentenwoningen heeft ontwikkeld gaat in max Euwe kwartier Fase I 743 woningen bouwen Fase 2A 400 en Fase 2 B 300 Greystar bouwt met 378 woningen voor studenten (studio's) en een gelijk aantal appartementen voor middenhuur (eigen beheer en verhuur) in totaal 614 woningen. bouw gestart in juli 2024 en oplevering 2027
300	Sociale huur	
1200	Middenhuur	
900	Hogere huur top segment	

Graag neem ik u mee om de verschillende perspectieven van verschillende stakeholders op de woonsituatie van studenten in Rotterdam te begrijpen en de mogelijke oplossingen in het kader van de omgevingsvisie van Oostflank in te zien.

Perspectieven

Perspectief van de Student

In de eerste week van November 2023 zijn 477 studenten van de Hogeschool Rotterdam en Erasmus Universiteit (locatie Kralingse Zoom) geënkquêteerd om inzicht te krijgen hoe en waar studenten willen wonen en wie zij verantwoordelijk achten voor planning en bouwen. Van de 477 respondenten heeft 36% een Nederlandse nationaliteit. (zie bijlage A).

Van de geënkquêteerden is 90% tussen de 18-25 jaar en is 86% uitwonend. Ruim 60% vond binnen 3 maanden een kamer in Rotterdam. De helft van deze uitwonende studenten wonen in Kralingen (35%) en Rotterdam West (15%). Dit zijn de nulquotum gebieden in de Huisvestingsverordening. Het overgrote deel (85%) is bereid om meer dan Euro 600 te betalen voor een kamer inclusief GEB in Rotterdam.

Studenten staan open voor het idee om op een studentencampus te wonen. Slechts 10% van de ondervraagde studenten wil in een bestaande wijk wonen in plaats van een studentencampus. Deze studenten campus moet wel binnen een straal van 5 kilometer (80%) van de Kralingse Zoom worden gebouwd en het liefst naast de universiteit (30%). In termen van bereikbaarheid wil 38% van de studenten binnen 15 minuten van de universiteit wonen en 43% van de studenten is bereid om op een half uur afstand te wonen.

Studenten (68%) willen met name graag met drie mensen een appartement delen. Slechts 13% kiest voor een studio only. Ook het wonen met 4-6 studenten is geliefd (25%), hiervan wil 5% alleen in een huis met 4-6 studenten wonen.

American campus style	86	18,0%
Shared apartment with 3	326	68,3%
Shared apartment with 4-6	117	24,5%
Shared apartment with 6-8	37	7,8%
Shared apartment with 8-12	21	4,4%
Studio	279	58,5%
Boarding (kostganger)	43	9,0%
Only studio	60	12,6%
Only 4-6	22	4,6%

Met betrekking tot de woonwijken is 45% van de ondervraagde studenten zich bewust dat geconcentreerde studentenhuisvesting in de woonwijken kan leiden tot disbalans voor andere bewoners. Van de ondervraagde studenten wil 50% zich graag vestigen in Rotterdam na het

afstuderen. Ook is de helft van de studenten het eens dat indien huizen worden verkamerd in de bestaande wijken er minder kansen zijn voor om zich na het afstuderen zich in de wijken te kunnen vestigen.

Tot slot geven de ondervraagden aan dat de planning voor studentenhuisvesting een rol is van de gemeente Rotterdam (65%). Voor de provisie van woonruimte worden de gemeente Rotterdam samen met de Universiteiten als verantwoordelijk beschouwd. (46% en 67%)

The municipality of Rotterdam is responsible to plan student housing.	308	64,6%
The municipality of Rotterdam is responsible to provide student housing.	218	45,7%
The investors are responsible to provide student housing.	101	21,2%
Social housing corporations are responsible to provide student housing.	185	38,8%
Universities are responsible to provide housing.	320	67,1%

Perspectief van de Universiteit

Universiteiten mogen volgens de wet geen woningen bouwen en verhuren. Gezien de woningdruk is er wel een partnerschap gemaakt tussen de Erasmus Universiteit, de Hogeschool Rotterdam en de gemeente Rotterdam, Woonstad en andere partijen om tijdelijk woningen te plaatsen.

De universiteit kan namelijk wel ondersteuning bieden om gemeenschappelijke ruimtes in gebouwen die alleen voor studenten zijn bedoeld, in te richten als studieruimte.

Campus Woudestein heeft beperkt ruimte en er zal ook rekening gehouden moeten worden met uitbreidingen van gebouwen en misschien ook een stukje groen om een gezond leefklimaat op campus te creëren.

Perspectief bewoners uit de wijk

Stop Overlast Kralingen (STOK) is ontstaan na tien jaar overlast. Door hen en andere individuen is de gemeente Rotterdam gestart met bewonersbijeenkomsten in Pro Rege op de Oude dijk.

In de bijeenkomst maakten bewoners duidelijk dat de woonsituatie in delen van Kralingen verslechterd is tot een onacceptabel niveau:

1. Er is sprake van (ernstige) geluidsoverlast, openbare dronkenschap, vervuiling en overlast van deelscooters en fietsen.
2. De schaal van de geluidsoverlast in tuinen en op straat is zo groot dat melden voor bewoners een dagtaak is geworden. Daarbij is vaak niet duidelijk wat met de meldingen wordt gedaan.
3. Ondanks verschillende aanscherpingen in de huisvestingsverordening, zijn meer gezinswoningen opgekocht en verkamerd (in sommige straten nu 50 tot 60%). *Door sterke verkamering gaan meer gezinnen vertrekken, deze huizen worden verkamerd en de straat raakt in een neerwaarde spiraal, omdat nog meer gezinnen vertrekken*
4. Bewoners melden overlast en (illegale) uitbreiding van het aantal verhuurde kamers per woning en verplaatsing van studentenhuizen.
5. Een aantal bewoners is verwikkeld in bezwaar- en beroepsprocedures tegen aanvragen en verleende kamervergunningen; deze procedures vergen veel tijd en energie.²

² <https://stok-nu.nl/studentenoverlast-in-kralingen/>, raadpleging 28 november 2023

Er zijn nog altijd studentenhuizen die als woongroep worden gezien of geen studentenvergunning hebben gekregen en worden gedoogd door Stadsbeheer. De honderden bezwaren en rechtszaken zijn slechts een percentage van ontevreden burgers. Niet iedere burger kent de weg binnen de gemeente of heeft zin om een administratie van meldingen bij te houden en de gemeente achter de broek aan zitten. In sommige gevallen speelt intimidatie een factor.

Perspectief de rechter, de ambtenaar

De rechtbank stelt de bewoners die het beroep in de zaak ROT21/1393 zijn aangegaan op gronde dat onvoldoende door de gemeente was aangetoond dat verkamering een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid in de buurt, in het gelijk.

Nu is de vraag of er gehandhaafd wordt of er wordt gekozen voor gedogen door de ambtenarij. Het gedogen van huizen zonder vergunning en woongroepen die student-only zijn, gebeurt omdat het tegen de principes van een aantal ambtenaren is om mensen uit hun huis te zetten. Waar gaan de studenten heen?

Slot conclusie

In de nieuwe woonvisie wordt aangegeven dat de vraag in 2029 zal groeien met 6,000 woningen – hierin is niet de vraag van Delftse studenten (3,000) opgenomen en de mogelijke groei van de Nederlandse studenten nu de basisbeurs weer voorhanden is. Er zijn slechts 3,000 woningen opgenomen in het plan van dit College. **Waar gaan die andere 6,000 studenten wonen?**

Het dilemma leefbare buurten voor bewoners in de centrum gebieden (onder andere Kralingen West, Rotterdam West) versus uitbreiding studentenhuisvesting in dezelfde gebieden middels marktwerking, kunt u onder andere oplossen door:

- Brainpark in het omgevingsplan op te nemen als een studenten woongebied (verkameringsvergunningvrij) tot 2040 om de nulquotum gebieden te ontlasten;
- Beschermen van de nulquotumgebieden dat bij 3 personen nog steeds een verkameringsvergunning aangevraagd moet worden;
- De verkameringsvergunningen te spreiden over andere wijken;

In de geplande 3600 woningen op Brainpark kunnen door gedeeld wonen aan 10,000 studenten onderdak worden geven. Er hoeft dus niets aan de geplande huizen veranderd te worden. Er wordt echter wel een doelgroep opgenomen in het omgevingsplan. Indien in 2040 een campus op Zuid is gerealiseerd dan kunnen de studenten doorstromen en kan het omgevingsplan opnieuw worden bestemd.

Hierdoor kunt u ook handhaven op verkameringsvergunningen!

Immers studenten kunnen dan doorstromen naar Brainpark en de huizen die vrijkomen in de bestaande wijken kunnen naar andere doelgroepen. Per saldo zal deze verschuiving niet minder woningaanbod voor andere doelgroepen betekenen.

In de wijken waar de studenten weggaan kunnen gezinnen met hogere inkomensgroepen zich vestigen en de organisatiekracht (zelfredzaamheid) in achterstandswijken verhogen. Basisscholen krijgen de kans om gemengde scholen te worden.

Gezinnen zijn meer gebonden aan de buurt en zullen meer inspanning doen om de buurt veiliger en kind vriendelijker te maken. In beide woonvisies wilt u Rotterdam sterker maken door gemengde

wijken en het verminderen van hoge concentraties doelgroepen. Hierop wil u misschien een uitzondering maken voor de doelgroep studenten op Brainpark juist om die doelstelling van duurzame buurten te behalen.

Negentig procent van de ondervraagde studenten willen graag op campus wonen, maar wel het liefst in een gedeeld appartement met 3 studenten (69%), slechts 13% kiest voor de optie van een studio – only en minder dan 5% kiest voor de optie gedeeld huis met 4-6 studenten - only.

Alle appartementen op Brainpark zijn voor verhuur. Vijfentachtig procent van de ondervraagde studenten is bereid om meer dan Euro 600 huur te betalen inclusief GEB. Dit betekent dat ieder appartement bruto Euro 1,800 per maand oplevert.

Na hun studie wil graag 50% van de studenten in Rotterdam blijven wonen? Waar kunnen zij naartoe doorstromen?

Houd er rekening mee dat het vergunningstelsel alleen geldt om schaarste in de woningvoorraad te regelen. Leefbaarheid kan via het omgevingsplan (voormalig) bestemmingsplan veilig gesteld worden. In het huidige vergunningstelsel is tevens al door de rechtbank en door de ambtenarij aangegeven dat toetsing op leefbaarheid zowel bij aanvraag als handhaving als problematisch wordt ervaren.

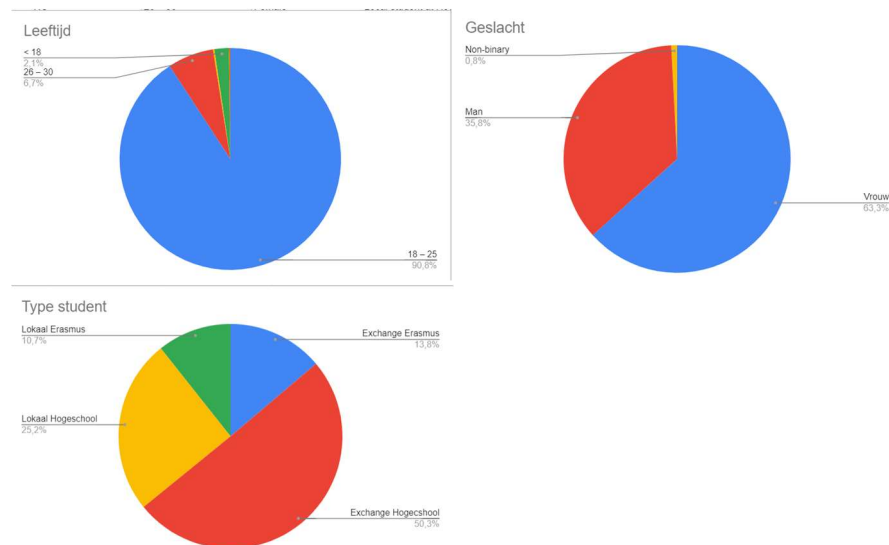
Nu is de kans!

Bijlage A: Data Student perspectief op studenten woningen

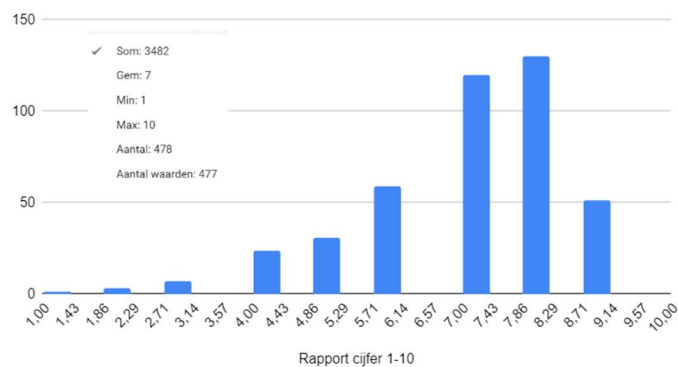
In de periode oktober 2023-november 2023 hebben studenten van het Exchange programma Business and Society van de Rotterdam Business School een survey gehouden onder studenten van de Erasmus Universiteit en Hogeschool Rotterdam op locatie Kralingse Zoom. Respondenten die buiten de school of stafleden zijn, zijn uit deze datalijst gefilterd.

1. Profiel respondenten:

N=477

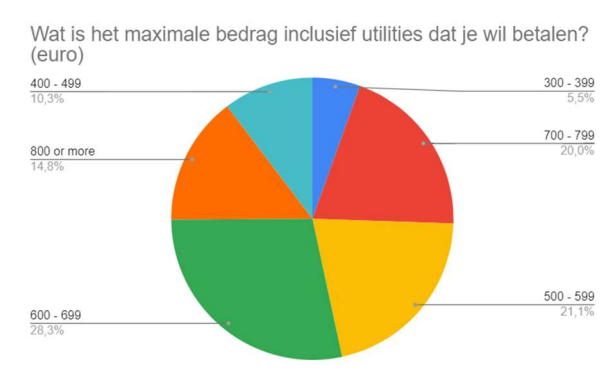
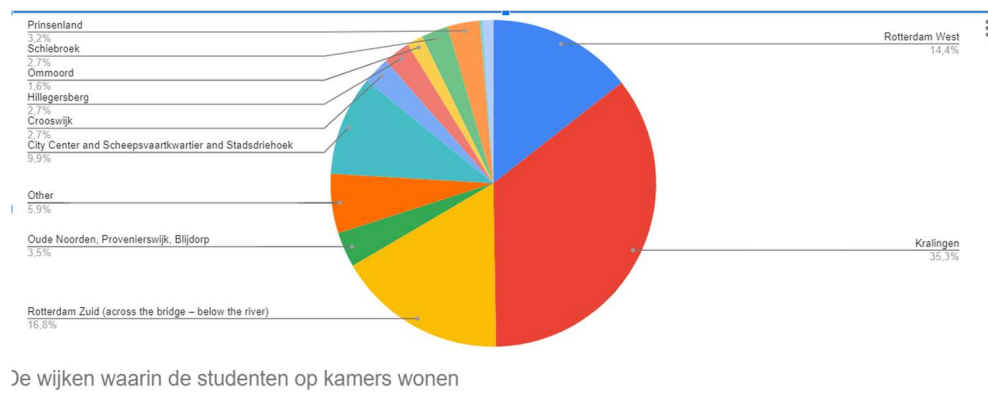
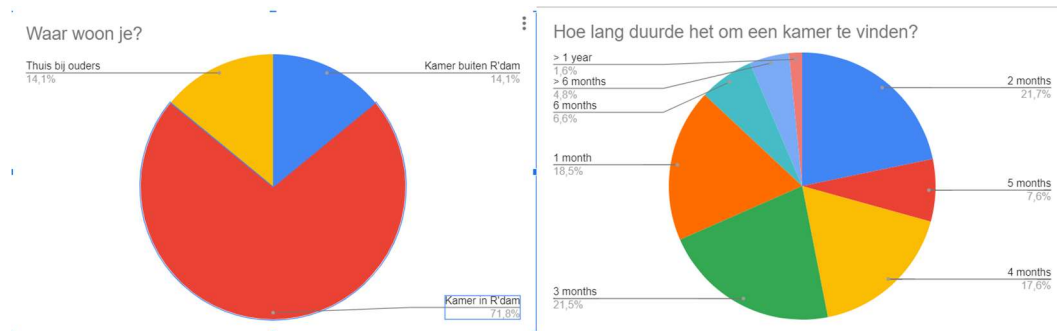


Hoe belangrijk is een sustainable lifestyle voor je?



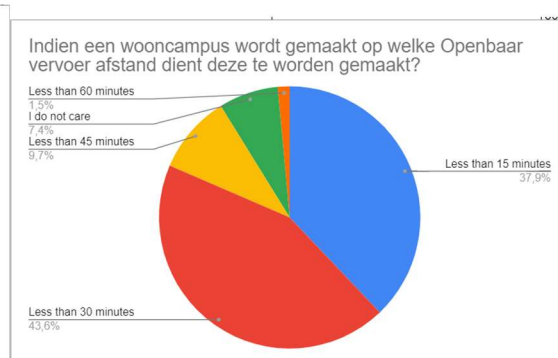
7

2. Huidige woonsituatie van de student

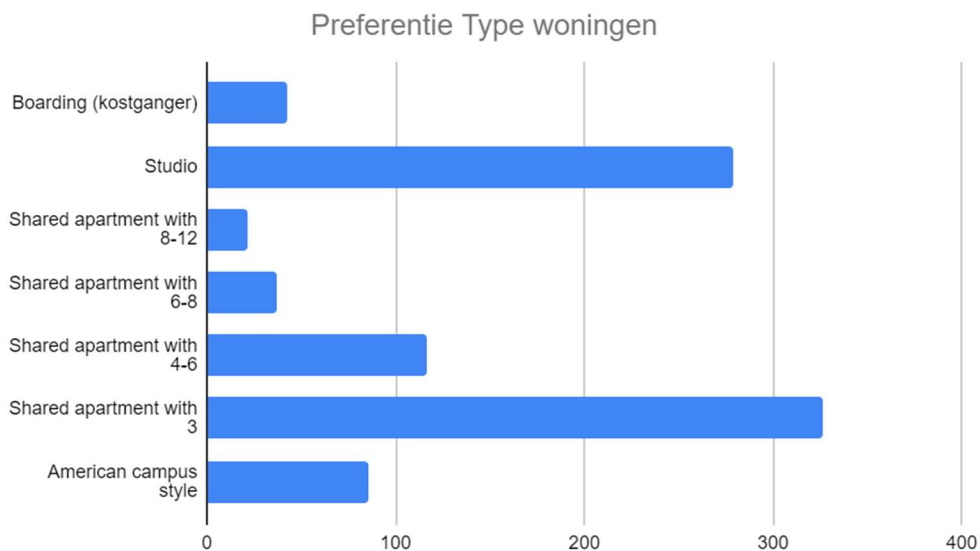


3. Waar de studenten graag wonen (buurt en afstand van universiteit)

Living on campus	194	40,7%
Not living on campus but in the neighborhoods	165	34,6%
Only living in neighborhoods	49	10,3%



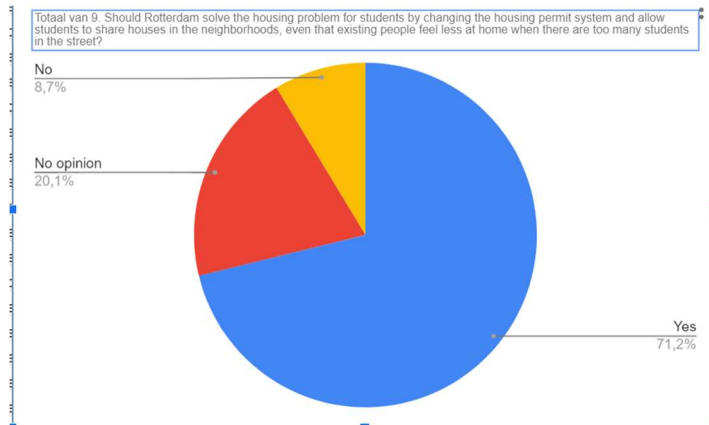
4. In wat voor type huis wil je wonen?



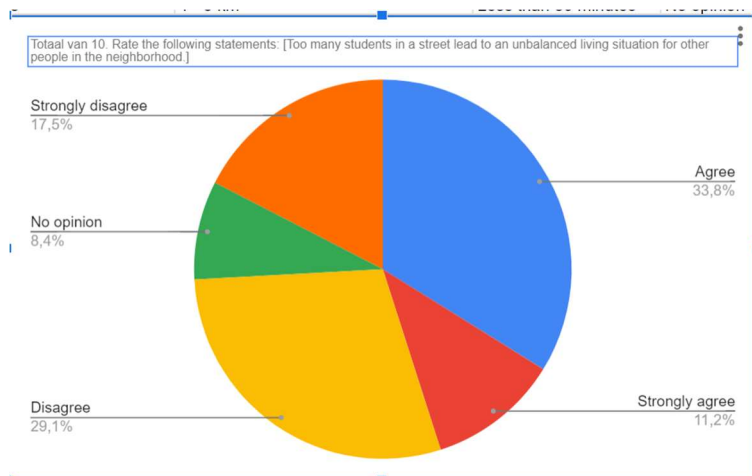
American campus style	86	18,0%
Shared apartment with 3	326	68,3%
Shared apartment with 4-6	117	24,5%
Shared apartment with 6-8	37	7,8%
Shared apartment with 8-12	21	4,4%
Studio	279	58,5%
Boarding (kostganger)	43	9,0%
Only studio	60	12,6%
Only 4-6	22	4,6%

5. Perspectief op het woningnoodprobleem voor studenten

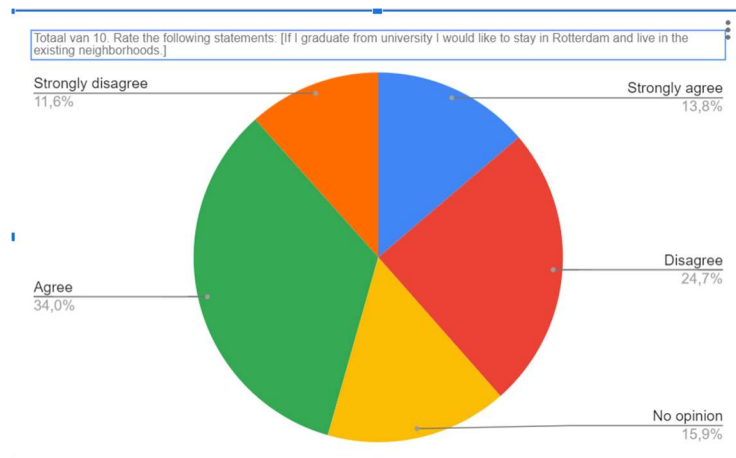
- a. Zou Rotterdam het huisprobleem voor studenten moeten oplossen door het verkameringsvergunningstelsel af te schaffen en studenten in de woonwijken laten wonen, ook al voelen andere mensen zich minder thuis wanneer er te veel studenten in de straat wonen.



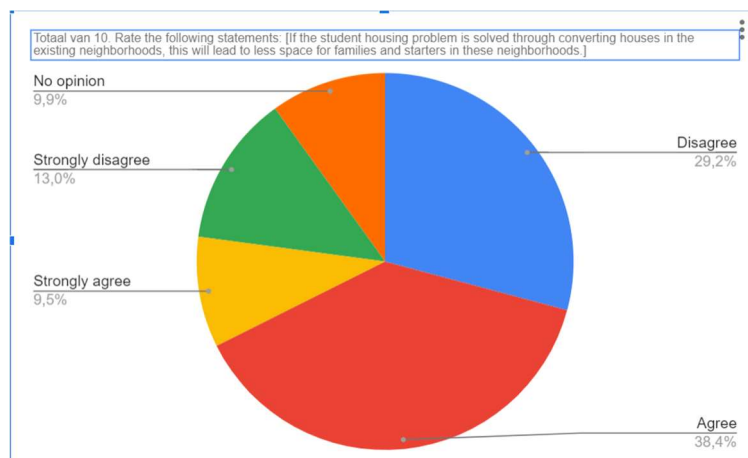
- b. Beoordeel de volgende stelling: Te veel studenten in een straat leidt tot een leefsituatie dat uit balans is voor de andere mensen in de buurten.



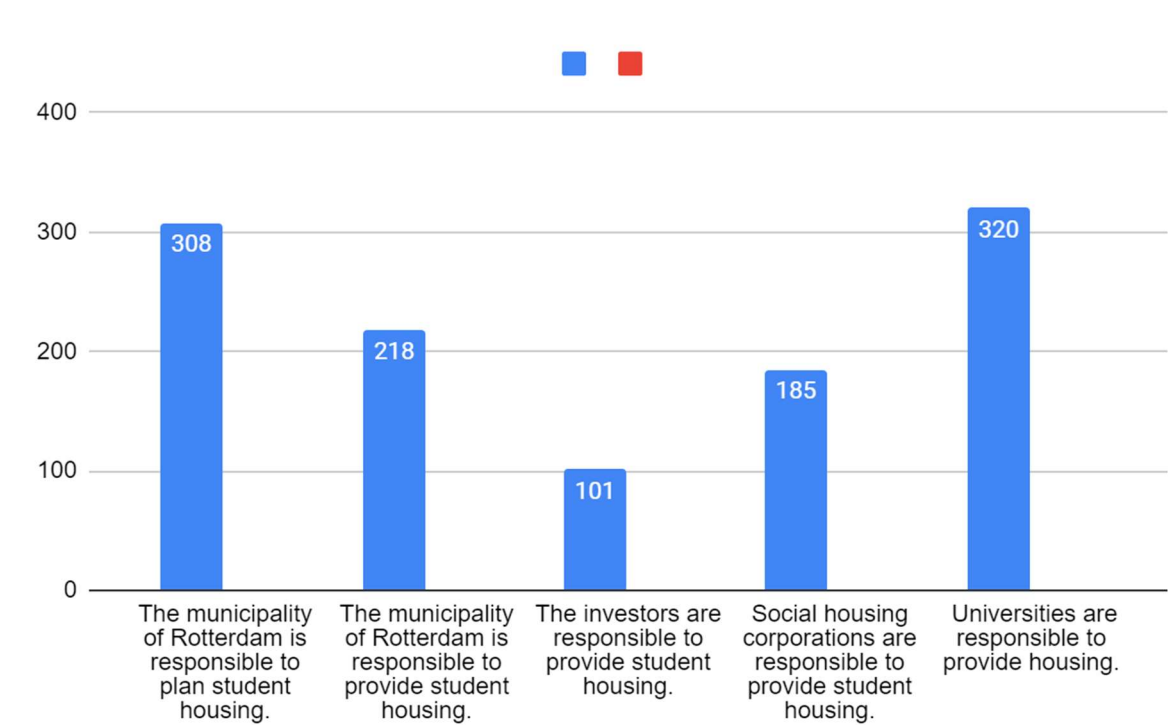
- c. **Beoordeel de volgende stelling: Als ik afgestudeerd ben van de universiteit wil ik graag in Rotterdam blijven wonen in de bestaande buurten.**



- d. **Beoordeel de volgende stelling: Als het woonprobleem voor studenten wordt opgelost door huizen in de bestaande wijken te verkameren, dan zal dit leiden tot minder huizen in de bestaande buurten voor families en starters.**



6 Wie is verantwoordelijk voor studentenhuisvesting?



The municipality of Rotterdam is responsible to plan student housing.	308	64,6%
The municipality of Rotterdam is responsible to provide student housing.	218	45,7%
The investors are responsible to provide student housing.	101	21,2%
Social housing corporations are responsible to provide student housing.	185	38,8%
Universities are responsible to provide housing.	320	67,1%