

Ik ben dhr.J. Schell geboren in 1947. Alleenstaand.

Al vijftientig jaar wonend (sociale huur) in Kralingen-West.

Het is eind 2021 dat ik een schrijven richtte aan de geachte heer Kurvers naar aanleiding van door mij ervaren ernstige overlast van studenten en een persbericht over het Actieplan Goed Huren en Verhuren. De tekst luidde o.a. "Teveel misstanden bij de particuliere verhuur". Het wordt eindelijk tijd dat de gemeente achter deze huurders gaat staan en hen beschermt. We doen alles wat binnen onze macht ligt. Rotterdam moet voor iedereen een aantrekkelijke woonstad zijn, ook voor mensen met een laag en middeninkomen die particulier huren. Op basis van de Rotterdamse ervaringen wil de gemeente met het Rijk instrumentarium ontwikkelen om de gemeente meer mogelijkheden te geven in te grijpen indien nodig. Hiermee kunnen we handhaven op achterstallig onderhoud, woonoverlast, over-bewoning en op illegaal gebruik van een woning.

Getekend Wethouder Bas Kurvers

N.B. Het tegendeel was gebeurd. In de hele straat zijn er nog hooguit vier sociale huur-woningen over. (inclusief die van mij)

Er was eigenlijk geen plaats meer voor oudere huurders of een gezinnetje.

De reden van mijn schrijven was het feit dat ik sinds 2018 tpv. de bovenwoning geconfronteerd werd met kamerverhuur aan studenten waardoor ernstige overlast ontstond. Details van deze overlast hou ik hierbuiten, maar het moge duidelijk zijn dat een en ander ongezond was en ernstig. Niet op de hoogte zijnde van het bestaan van richtlijnen kamerverhuur zoals beschreven in de verordening toegang woningmarkt etc.etc. nam ik dus contact op met het secretariaat van geachte wethouder hr. Kurvers, welke mij doorverwees naar de strategisch adviseur Bouw en Woningtoezicht. Ik heb deze adviseur toen een aantal woningen gemeld welke van sociale huur of eigendom veranderde naar kamerverhuur. Een voorbeeld.: tussen augustus 2021 en september 2021 werden er in een maand tijd elf woningen in een straat verbouwd van sociale huurwoning naar kamerverhuur. En er volgden meerdere. Een snelle verloedering van de wijk. De sociale cohesie verdween en geen burens meer die een gesprek met je aangingen.

Ook uit die tijd was de ervaring dat het begrip vergunning gewoon genegeerd werd zodat er zeker een aantal bewoners illegaal verbleven. Echter de wet was er wel, maar niet het instrument om de woningen te toetsen. Er was sprake van een parallel proces. Een situatie, zoals de gemeente dacht dat er was en de werkelijke situatie. Overlast melden werd als incidenteel gekenmerkt, terwijl de bewoners overlast als structureel ervoeren. De communicatie over Studentenoverlast was cryptisch en vaag. Handhaving was een vraagteken. Bewoning kon niet getoetst worden omdat niet inpandig gecontroleerd mocht worden. Eigenaar verantwoordelijk? V.v.E.-reglement. Splitsingsakte. Daar bemoeiden de beleggers en de gemeente zich niet mee. En een klagende huurder was geen partij.

De toegang tot de woning door een beambte werd gewoon geweigerd. De wijkagent kon ook niet uit het hoofd vertellen wat de wet is en wat niet. Men kon mij dus niet garanderen dat de woning conform de bewuste wet bewoond werd.

Mijn gevoel zegt nu dat er nog steeds voorbij gegaan wordt aan het profiel van de student (natuurlijk zijn er uitzonderingen)

De leefstijl van een student is erop gericht om zijn studie-tijd zo plezierig mogelijk te maken. Daar worden ook veel evenementen voor georganiseerd en dit wordt ook aangewakkerd door het verenigingsleven. De achterban bestaat vaak uit studiegenoten, dus contact met burens is niet nodig of niet gewenst. Dit mede omdat het verblijven op die plek van korte duur is.

Het tijdstip waarop het leven zich afspeelt is duidelijk. Vanaf tien uur 's avonds tot 's ochtends vier uur. De details van wat er zich dan vaak afspeelt zal ik u besparen, maar dat de overlast ongezond is voor medebewoners is evident.

Uit ervaring zeg ik dat de bouw-wijze van de meeste woningen in Kralingen-west de student dan ook weinig kans geeft om zonder overlast het leven te leiden die hij wenst. De meeste woningen dateren uit de jaren dertig. (wat men kan zien aan de gebruikte bouwmaterialen) Zwakke muren. Dunne vloeren en plafonds. De weinige geluidswering geeft snel burengerucht. Zodat het verschil in het tijdstip waarop de leefgeluiden van de student zich manifesteren en die van hun burens, die om acht uur's ochtends weer uitgerust aan het werk moeten gaan, zorgt voor slaapgebrek bij die mensen die dan moeten werken.

Let wel.

Met de huidige huurprijs voor een verdieping van 2000 a 2500 euro voor de bovenverdieping zal de mogelijkheid om meerdere studenten te huisvesten met gejuich worden ontvangen. Liefst nog meer bewoners. Legaal of illegaal. Huur en onderverhuur.

Het effect op lange termijn. Door weinig onderhoud en de goedkope verbouwingen zal op de lange termijn bij betreffende woningen het wegbreken van essentiële muren en wanden, een tol gaan eisen. (ervaring met de renovaties van 1988) Ook de staat van de funderingen zal hiertoe gaan bijdragen.

Als dit zo doorgaat en blijft, heb ik de indruk dat over een jaar of tien de wijk Kralingen-west e.a. of een verpauperd getto is geworden van studenten of plat moet vanwege de verslechterde staat van de woningen. Een kwastje verf zal dan niet meer genoeg zijn. Als alle vaste bewoners uit de straat zijn gevlucht is het probleem echter uit de wereld. Overlast is de norm geworden en dan bestaat studentenoverlast niet meer.

Maar nu. Het is duidelijk dat een versoepeling in het aantal bewoners waar een vergunning voor nodig is op zeker het meest soelaas biedt bij de bovenwoningen met twee verdiepingen. De dubbele bovenverdiepingen daar zit de uitdaging. Feestende studenten op de dakterrassen. Studenten die via het dak naar andere feestjes gaan. Organiseren van Pseudo-Disputen? Dertig personen met harde muziek omdat er de ruimte voor is.

Of denkt de gemeente, dat dat wel meevalt?

De inspanning, het werk en de tijd die is gespendeerd door velen, om de toevloed van studenten en hun leefwijze in goede banen te leiden heeft voor mij gelukkig na enige jaren inspanning en eigen strategie duidelijk resultaat opgeleverd. Mijn hulde hiervoor. De luidruchtigste studenten zijn bij mij in het portiek verdwenen. De jacht op panden om deze om te zetten in kamerverhuur is hier redelijk onder controle. Zo te merken worden er weer meer huizen aangekocht voor vaste bewoning of verkocht, omdat kamerverhuur niet zo aantrekkelijk meer was. Eindelijk is de overlast beperkt door toepassing van regels en mede door de wetenschap dat onaanvaardbaar gedrag en overlast consequenties heeft.

Ten tijde van mijn wekelijkse kontakten met de Overlastbestrijdende-disciplines liep ik na verloop van tijd rond met een steen in mijn hoofd. Nu merk ik dat, na het alarmerende bericht over versoepelingen, deze steen weer bezit neemt van mijn bewustzijn. Pragma versus Welzijn.

Is er hier nog plaats voor een oudere, die in rust een sociale woning wil huren? Het begrip sociale-huur heeft dankzij de media het stigma van een achterstandswijk. Nee, de starterswoning heeft prioriteit.

Woonvisie. Of is hier sprake van politiek of tunnelvisie?

dhr.J.Schell