

Gemeente Rotterdam
T.a.v. de Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB)
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Rotterdam, 27 februari 2024

Betreft: zienswijze betreffende eventuele versoepeling kamerverhuur Kralingen

Geachte Commissieleden,

Op 28 februari a.s. vergadert de Commissie BWB over de eventuele versoepeling van de kamerverhuur in Kralingen. Als bewoner van Kralingen zou ik hier mijn zienswijze bij u kenbaar willen maken.

Ik hoop dat de Commissie het met mij eens is dat Kralingen een bijzonder stukje Rotterdam vormt. Er zijn veel mooie vooroorlogse panden met een charme en schoonheid waarmee ze naadloos in een roman van Ferdinand Bordewijk zijn in te passen. Deze panden en de kenmerken daarvan, zoals glas-in-lood, schuiframen met ingebouwd hefmechanisme, rollende panelen binnen, metsel- en voegwerk en gevelversieringen, om maar wat te noemen, worden steeds schaarser. Als eigenaar van een dergelijke woning (bouwjaar 1908) kan ik uit eigen ervaring spreken dat het onderhoud om de woning in veilige en goede staat te houden, met daarbij de nodige zorgzaamheid van de originele kenmerken van het pand, geen sinecure is. Waarvoor ik bijvoorbeeld beroep doe op een aannemer gespecialiseerd in het onderhoud aan oude Kralingse woningen. Niet voor niets heeft de gemeente veel woningen aangemerkt als “beschermd stadsgezicht”.

Het eerste waar ik de Commissie op wil wijzen is dat de bewoning van panden waarop beschermd stadsgezicht van toepassing is en verhuur hiervan aan studenten niet verenigbaar is. Enerzijds heeft dat te maken met, uitzonderingen daargelaten, bewoning door hurende studenten een dusdanige gebruiksintensiteit heeft dat dit leidt tot bouwkundig danwel economisch onherstelbare schades aan de woning. Daarbij moet ook opgemerkt worden dat verhuurders over het algemeen hoofdzakelijk belang hebben bij het financieel rendement van de verhuurde woning. Voor zover enige waarde wordt gehecht wordt aan de historische context van het pand, is deze doorgaans ondergeschikt aan het beoogde financiële gewin. Onderhoud gaat ten koste van de winst van de verhuurder, laat staan wanneer hierbij rekening gehouden moet worden met de woonbelasting door hurende studenten en de eisen die gelden voor panden vallend onder beschermd stadsgezicht. Na een wandeling binnen langs en binnen het denkbeeldige vierkant van de Oudedijk, Waterloostraat, Oostzeedijk Beneden en de Willem Ruyslaan is de teloorgang van eens prachtige panden door verhuur aan studenten boven elke twijfel verheven. Natuurlijk beperkt zich dit niet tot enkel dit denkbeeldige vierkant, maar de meest schrijnende gevallen kunnen daar wel aangetroffen worden. Het historische en bouwkundige karakter van Kralingen zou juist bescherming verdienen en niet om financiële belangen verloochend moeten worden. Ik verzoek de Commissie daarom niet in te stemmen met enige versoepeling van huurregels die evident leiden tot onherstelbare schade aan Kralingen en haar beschermd stadsgezicht.

Een tweede punt waar ik de Commissie dringend verzoek notie van te nemen, zijn de disruptieve effecten op het woongenot die een overvloed aan studenten teweeg brengt. Mede door inspanningen van de gemeente is de piek aan overlast ogenschijnlijk voorbij, maar dit laat onverlet

dat er vrijwel dagelijks sprake is van overlast door studenten. Veelal betreft dit niet zo ernstige maar wel irriterende overlastvormen, zoals luidruchtig gedrag en het dumpen van afval van feesten in de straat, maar de frequentie van vrijwel iedere nacht maakt het disruptief. Zeker wanneer dit weer eens leidt dat je kindje van nog een 3 jaar weer wakker schrikt en midden in de nacht getroost moet worden of als je hond weer glasscherven in de pootjes heeft. Op een doordeweekse dag waar de wekken om 06.00 weer af gaat om het dagelijks leven te hervatten. De nevenschade van ogenschijnlijk onschuldige overlast moet niet onderschat worden, zeker niet wanneer hier vrijwel dagelijks blootstelling aan is. Maar daarnaast zijn er ook regelmatig meer excessieve vormen van overlast, zoals urineren en overgeven op straat, baldadige vernielingen van privé en gemeentelijke eigendommen, vechtpartijen. Het is allang niet meer uitzonderlijk dat ik midden in de nacht uit bed moet komen om voor de veiligheid van mijn eigen gezin, woning en die van die burens te waken. Voor de in minderheid geraakte groep bewoners in Kralingen, die rustig willen kunnen wonen en slapen, die wel degelijk binding hebben met hun burens en wijk, zich inspannen om de wijk leefbaar te houden en leefbaarder te maken, vraag ik de Commissie geen versoepelingen te steunen die nog tot nog meer overlast leiden. Neemt u het alstublieft op voor de bewoners die zich wel inspannen voor de leefbaarheid van Kralingen.

Ik schrijf deze brief namens mijzelf, ik vertegenwoordig niemand anders dan mijn eigen gezin. Wel wil ik benadrukken dat de hoop onder veel burens tot een dieptepunt is gezakt en de teloorgang van Kralingen de afgelopen jaren een dusdanig cynisme teweeg heeft gebracht, dat zij het kenbaar maken van hun mening niet eens meer als zinnig inschatten. Neem in uw besluitvorming alstublieft ook het woongenot van deze bewoners in ogenschouw en niet enkel die van investeerders die vaak niet eens in Rotterdam, laat staan Kralingen, wonen.

Hoogachtend,