

Aan Burgemeester en Wethouders van Rotterdam

t.a.v. mevrouw Chantal Zeegers,

wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen

en

de Gemeenteraad van Rotterdam

Geachte wethouder,

Op zaterdag 30 november 2019 timmerden we demonstratief de deur dicht van nummer 120 op de Mathenesserweg, dat ingericht werd voor de huisvesting van woongroepen. Het was het derde authentieke pand van 4 verdiepingen met kelder dat in een jaar compleet werd gestript, gesplitst en verkamerd om te worden verhuurd aan woongroepen. Met deze actie haalden we de krant ,het Journaal en een gesprek met wethouder Kurvers . De reactie van wethouder Kurvers was: **“Nu kunnen we jullie nog weinig bieden maar een betere wetgeving komt er aan.”**

Wel maakte hij de afspraak met..... van Flinq Vastgoed, deelneming van Urbanic dat zij geen panden meer in onze straat zouden aankopen. Maanden later ontdekten we dat Flinq onderhands al een vierde en vijfde pand had aangekocht voor dat doel, die hij ook nog mocht realiseren; dat was “a part of the deal. “

In dit afgelopen jaar zijn twee hele panden in de verkoop gegaan en beide panden zijn opgekocht door een projectontwikkelaar. Nummer 105 is een verwaarloosd pand waarvan de nieuwe eigenaren hebben laten weten dat de woning ideaal is voor (ja, u raadt het al) woongroepen. Nummer 122 is aangekocht door... van Kneet Vastgoed BV, die ook 120 in bezit heeft ; het pand dat we 3 jaar geleden dicht timmerden. Hij is van plan om de bovenverdiepingen geschikt te maken voor woongroepen. Zo zitten we straks met (voor zover wij weten) 7 panden met meerdere woongroepen.

Zowel in de Raadsvergadering van 2 november 2019 als op 8 december 2021 voor de Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte in het kader van de Wet Opkoopbescherming hebben we uitgelegd wat onze bezwaren zijn tegen deze ontwikkeling.

- Grote, karakteristieke gezinswoningen met tuin worden definitief ongeschikt gemaakt voor gezinsbewoning door ze te strippen, te splitsen en te verkameren. Het huis is vanaf dat moment alleen nog maar te gebruiken voor studentenhuisvesting.
- Door het toepassen van de woongroep-truc kunnen er wel 14 tot 17 personen in een pand wonen, waardoor de samenstelling van de bewoners in de straat ingrijpend verandert. Twee gezinnen verdwijnen en er komen zeker 15 studenten voor in de plaats. Voor altijd, omdat de huizen niet meer geschikt zijn voor gezinnen.
- Bij gezinnen of stellen die in de straat (gaan) wonen, ontstaan er contacten met de burens en de buurt, je gaat dingen met elkaar ondernemen, zeker op de Mathenesserweg waar we een

actieve bewonersorganisatie hebben. Bij studenten is dat anders. Zij zijn vooral op hun studie, bijbaan en andere studenten gericht. Wonen is iets noodzakelijks en tijdelijks : na twee jaar zijn ze weg en komt er een nieuwe lichting. Zij zijn in elk geval niet echt gericht op de straat, wat daar gebeurt.

- Omdat de grote panden die op de weg beschikbaar komen vaak onderhands boven de marktprijs door projectontwikkelaars gekocht - en voor woongroepen geschikt gemaakt worden, zien we het aantal vaste bewoners, gezinnen en stellen steeds minder worden en daardoor de sociale cohesie ook. Acties als papierprikken, het adopteren van ondergrondse containers, het creëren en onderhouden van geveltuinen, het mogelijk maken van Groendagen etc. ; alles draait op de vaste bewoners.
- Vaste bewoners die tussen de studenten in komen te wonen, gaan overwegen om te vertrekken. Helemaal als je maanden lang in de herrie zit van de verbouwing van de woning naast je en je niet weet wat je naast je krijgt. En wanneer je dan je huis goed kan verkopen aan(ja, wie biedt het meest?), ben je snel verkocht. Je verhuist naar een betere straat! Je ziet het zelfde gebeuren in de Aegidiusstraat en de Lambertusstraat in Kralingen West.

Is dit gewoon een kwestie van pech voor de Mathenesserweg? Een ontwikkeling die niet is te stoppen? De marktwerking?

Nee, dat geloven wij niet! We hebben een overheid die onwenselijke ontwikkelingen een halt kan toeroepen. In elk geval de middelen heeft om dit te doen.

- In december 2019 heeft wethouder Kurvers ons al beloofd dat er een betere wetgeving aankomt. Dat was 3 jaar terug. Maar die afspraak staat er nog steeds.
- In het verslag van het gesprek dat wethouder Kurvers met Flinq Vastgoed heeft gehad schrijft hij over de Mathenesserweg: *“Ik heb aangegeven dat in het kader van de balans in de woningvoorraad niet gewenst is dat er nog meer woningen bewoond gaan worden door woongroepen”*.
- We zijn, na een amendement, meegenomen met de wet op de verkamering. Dat betekent geen nieuwe vergunningen voor kamerbewoning op de weg, maar deze maatregel is onvoldoende voor de weg.
- We konden als Mathenesserweg niet meedoen met de Wet Opkoopbescherming omdat deze alleen voor (delen van) wijken bedoeld is. Wel zou er gemonitord worden en zo nodig bijgesteld.

Wat wij nu aan u als wethouder vragen is:

1. Het invoeren van een nul quotum voor woongroepen op de Mathenesserweg in het belang évan de leefbaarheid/sociale cohesie, net zoals gedaan is voor nieuwe kamerbewoning op de weg. Dit is het uitvoeren van een constatering die 3 jaar geleden al werd vastgesteld door de wethouder Kurvers

én
2. Neem de Mathenesserweg alsnog op in de Wet Opkoopbescherming. Doordat deze wet elders in de stad wel is ingevoerd, lijkt onze weg nu een vluchthaven te worden voor beleggers.

én

3. Onderzoek of de woongroepen op de Mathenesserweg wel échte woongroepen zijn, zoals dit wordt beschreven in de regelgeving en zorg voor de handhaving.

én

4. Onderzoek of de aankoop van nummer 122 door de heer ... niet in strijd is met de afspraak die wethouder Kurvers met Flinq gemaakt heeft. In bijgaande mailwisseling laat van Flinq/Urbanic mij weten dat de afspraak met de wethouder ook geldt voor de Kneet BV van de heer!

én

5. Kan de gemeente ons een overzicht geven van de wijzigingen in het bewonersbestand van de Mathenesserweg vanaf de afspraak met de heer Kurvers (december 2019)

Als uitsmijter:

Hoe urgent onze vragen zijn, laat het volgende verhaal zien. Om meer studenten te kunnen huisvesten heeft de heer, eigenaar van 120, een opbouw laten maken op het platte dak van de woning. Netjes aangevraagd bij Bouw en Woningtoezicht en ook gekregen. De opbouw voldoet echter niet aan de tekening qua vorm en breedte. Door dit laatste zijn er grote lekkages ontstaan bij 118 en 122. Ondanks alle ellende van lekkages in hun woning en rechtszaken van huurders/buren, hebben de bewoners van 124 hun pand van 122 toch aan de heer ... verkocht. Afgelopen week heeft de heer weer een aanvraag voor opbouw aangevraagd. Nu voor 122! Het stel van 124 is op leeftijd en denken aan verhuizing. Aan wie gaan zij nu hun huis op nummer 124 verkopen? Aan de hoogste bieder.....onderhands.....?

Overheid, blijf niet toekijken maar maak de belofte van de heer Kurvers waar en red ons van de woongroepen!

Met vriendelijke groet,

Namens de Bewoners Organisatie Mathenesserweg

Onderwerp: Re: Mathenesserweg

Beste,

Laat ik eerst beginnen met dat wij het jammer vinden dat jullie onze naam in de krant noemen voordat we ook maar iets van jullie hebben gehoord. Mijn collega en ik hebben voor de zomervakantie met een aantal buurtbewoners en een kennismakingsgesprek gehad en onze contactgegevens zijn al langere tijd bij jullie bekend. Ook vinden wij het vreemd dat er spijkers in deurposten worden geslagen en er op daken wordt gelopen zonder toestemming.

Wij hebben net als jullie met de wethouder gesproken en hem toegezegd dat Urbanic voorlopig niets meer zal kopen aan de Mathenesserweg. Dit geldt ook voor Kneet. Ik wil graag nog even benadrukken dat eenheden die verhuurd gaan worden niet alleen woongroepen zullen huisvesten, maar grotendeels ook stelletjes of ander reguliere verhuur. Het lijkt erop dat de Bom dit onderscheidt bij de door ons beheerde panden in ieder geval niet maakt.

Voor wat betreft het intern slopen van de te verbouwen panden kan ik jullie melden dat wij al de glas in loodramen laten zitten en waar nodig laten herstellen. Dit geldt voor de voor- en achtergevel. Zoals jullie hebben kunnen zien zijn onlangs de kapotte ramen aan de voorzijde van nummer 98 gerepareerd door een glas in lood specialist uit Katwijk. Zaken die tijdens de sloop uit de panden worden verwijderd worden waar mogelijk hersteld en elders hergebruikt. Wij kunnen hier geen afspraken met de BOM over maken.

Verder kunnen er altijd afspraken gemaakt worden omtrent werktijden en of werkdagen. Echter heeft niemand bij ons op kantoor hier een melding over gehad per mail of telefoon. Kunt u nagaan wie met ons contact heeft gezocht en via welke weg? Ook horen wij graag wat klachten zijn omtrent de werktijden/dagen, zodat we naar een oplossing kunnen zoeken.

Onlangs schreef ik in een reactie aan jullie dat we altijd open staan voor een gesprek met de BOM/bewoners. Tot op heden hebben wij geen reactie mogen ontvangen, maar ik wil bij deze nogmaals laten weten dat wij altijd open staan voor een gesprek.

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,