

Bijdrage Albert Elzinga, voorzitter van de Wijkraad Lombardijen ten behoeve van de Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van de gemeenteraad van Rotterdam op 17 januari 2024

Geachte commissie,

Dank voor de gelegenheid om in te spreken ter gelegenheid van de vaststelling c.q. update van de woonvisie van de gemeente Rotterdam. Graag maak ik daar namens de Wijkraad Lombardijen gebruik van.

Wij hebben naar aanleiding van voornemens die bekend waren uit het collegeakkoord al eerder een ongevraagd advies geschreven waar ik vandaag graag naar verwijs. We hebben de griffie voorafgaand aan dit inspreken een kopie van dit advies gegeven en we nemen aan dat het ook met u gedeeld zal worden.

In ons ongevraagd advies vroegen we aandacht voor drie zaken.

1. De wens om opkoopbescherming uit te breiden naar Lombardijen, mede ter voorkoming van een waterbedeffect, zoals we dat ook kennen van het betaald parkeren.
2. De suggestie om het voornemen om verkamering van woningen met drie kamers vergunningvrij te maken te heroverwegen.
3. Zorg omdat wij meerdere malen voorbij hebben zien komen dat vergunningen voor verkamering van rechtswege worden verleend omdat het gemeentelijk apparaat te laat beslist op de vergunningaanvraag.

Dit ongevraagde advies kunt u zien in de doelstelling in ons wijkakkoord dat het prettig wonen moet zijn in Lombardijen. Dit is voor ons een speerpunt ien een doelstelling die met akkordering van ons wijkakkoord ook door het college van Burgemeester en Wethouders omarmd is.

Opkoopbescherming en verhuur in de vrije sector

Onze gedachten zijn met meerdere raadsleden uit uw midden gedeeld en van sommigen hebben we ook een reactie mogen ontvangen. Zo gaf de VVD in een reactie aan dat een argument tegen het uitbreiden van de opkoopbescherming is de noodzaak tot gelegenheid voor verhuur in de vrije

sector. Wij menen dat dit argument alleen opgeld doet als het gaat om woningen die worden aangekocht en in zijn geheel als huurwoning op de markt worden gebracht. Daar hebben wij sympathie voor want ook wij zien een gebrek aan (betaalbare) huurwoningen in onze wijk en dan met name voor starters die in de wijk willen blijven wonen. Onze grootste zorg is echter dat woningen worden opgekocht en vervolgens worden verkamerd. Wij willen dan ook bepleiten het een te doen en het ander niet na te laten. Kortom, overweeg als gemeenteraad om de opkoopbescherming uit te breiden naar Lombardijen, en koppel dit dan aan de plicht om de woning of zelf te bewonen dan wel deze in zijn geheel als huurwoning op de markt te brengen.

In Lombardijen wordt verkamerd voor arbeidsmigranten niet voor studenten

Ook van het college ontvingen wij een reactie. Wij missen in hun beantwoording aandacht voor de andere situatie in onze wijk in vergelijking met andere delen van de stad. Bij ons zal het niet gaan om studentenhuizen, maar om verkamerde woningen voor arbeidsmigranten. Dat is een andere groep inwoners van Rotterdam, die hier niet wonen om een band met de wijk op te bouwen. Integendeel. En dat is een groot zorgpunt en een nadrukkelijk aandachtspunt als de woonvisie wil bijdragen aan vitale wijken. Want daar draagt de verruiming van de vergunningvrije verkamering niet aan bij. Een dergelijk beleid komt de leefbaarheid van Lombardijen niet ten goede omdat het aantal inwoners dat als passant gekwalificeerd kan worden, nu al groter is dan wenselijk is voor een vitale wijk. Lombardijen heeft behoefte aan meer mensen die een binding met de wijk hebben en niet aan meer mensen die Lombardijen alleen gebruiken als plek om te forensen naar hun werk terwijl ze alleen met hun thuisland een echte binding hebben.

College moet handelen naar hun erkenning dat Lombardijen kwetsbaar is

Het college heeft in de discussie met de gemeente Barendrecht over de komst van een noodopvang voor asielzoekers aan de rand van Lombardijen nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de kwetsbaarheid van onze wijk. Wij zouden graag willen dat de raad het college daaraan herinnert en dat erkend wordt dat een grootschalige uitbreiding van het aantal arbeidsmigranten als gevolg van het verruimen van het vergunningsvrij verkameren ook iets is dat de kwetsbare wijk Lombardijen niet aan kan.

Flatgebouwen zullen van karakter veranderen bij verruiming verkamering

Als woningen tot drie kamers zonder vergunning verkamerd kunnen worden, voorzien wij verkamering van elke vrijkomende woning in de vele flatgebouwen in de particuliere sector die onze wijk rijk is. Dat levert een hele andere dynamiek op in een portiek dan de huidige situatie, waarbij een verkamerde woning op ten minste 50 meter afstand van een andere verkamerde woning dient te zijn gelegen, wil er een vergunning verleend kunnen worden. U kunt zich voorstellen dat als gevolg van de dynamiek die het leven van een arbeidsmigrant met zich brengt, bij meerdere verkamerde woningen in een portiek het voor de overige bewoners in dat portiek minder prettig wonen wordt.

Vekamering voor arbeidsmigranten doet de parkeerdruk enorm toenemen

Een belangrijk aspect hierbij, waarvoor wij in ons ongevraagde advies aandacht vroegen en waar de wethouder in haar antwoord in het geheel niet op in is gegaan, is het feit dat arbeidsmigranten anders dan studenten bijna standaard een eigen auto met zich brengen. Verdere verkamering van de flatgebouwen in onze wijk op een schaal die voorzien kan worden als de huidige vergunningsvrije criteria worden verruimd, zal dan ook leiden tot een nog grotere parkeerdruk in de wijk dan nu al het geval is. Dat kunnen we er niet bij hebben. Het is nu in vele delen van Lombardijen al een drama om je auto kwijt te raken. De wijkraad krijgt daarover (terecht) vele vragen en opmerkingen. En als voor meerdere woningen in een flat geldt dat daar drie auto's bij horen, ontstaat er een enorm parkeerprobleem, dat je niet oplost met uitbreiding van betaald parkeren naar onze wijk.

Huisvesting bijzondere doelgroepen vraagt om voldoende zorg

Tot slot wil ik uw aandacht vragen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Wij begrijpen dat dit ook Rotterdammers zijn en dat ook voor hen een plekje gevonden moet worden. Lombardijen levert daaraan op dit moment een grote bijdrage. We willen echter namens onze inwoners er wel voor pleiten dat bij huisvesting van deze doelgroepen niet sec gekeken wordt naar de huisvestingsaspecten, maar ook naar de zorgaspecten. Het kan niet zo zijn dat de zorg voor deze bijzondere inwoners ophoudt bij de toegangsdeur van het complex waar ze gehuisvest zijn. Ook al beseffen we dat u als commissie niet gaat over de zorg van deze mensen, we vragen hier toch aandacht voor omdat u vanuit onze bewoners gezien één gemeente bent. Bij een woonvisie voor deze doelgroepen hoort dus ook het aspect voldoende

zorg om te voorkomen dat deze doelgroepen leiden tot overlast voor andere inwoners van onze wijk Lombardijen en onze burens in Vreewijk. En daar ontbreekt het op dit moment aan, want op dit moment wordt overlast ervaren en wel zodanig dat vrouwen en kinderen 's avonds niet meer het huis uit durven.

Tot zover deze bijdrage. Dank voor uw aandacht

N.B. Naar aanleiding van de vragenronde in de commissie heb ik toegezegd een overzicht te zullen maken van de klachten die via een brief bij wethouder Buijt onder de aandacht zijn gebracht (van welke brief wij als wijkraad een kopie hebben ontvangen). Dit overzicht is conform mijn toezegging als bijlage bij deze schriftelijke versie van mijn insprekbijdrage gevoegd.

Overzicht van ontvangen klachten naar aanleiding van de huisvesting van een bijzondere doelgroep in de Hippiashof, welke doelgroep begeleid wordt door Antes

- Cliënten van Antes lopen in de ochtend (vooral in de zomer) lallend en gillend door de straat richting de winkels aan de Spinozaweg.¹
- Er wordt gebedeld bij de benzinepomp, bij deJumbo en ook op andere plaatsen in de wijk (op straat).
- Ze zitten met hun (ongewassen) handen in een snoepbak in de winkel en doen snoep in de mond en in hun zak. De melder denkt dat een medewerkster het gezien heeft, maar niet in durfde te grijpen.
- De cliënten lopen met bier over straat.
- Er is sprake van wildplassen en soms zelfs van het doen van een grote boodschap in het openbaar.
- Mensen worden op straat aangesproken terwijl ze daar niet van gediend zijn. Dat het zeer onveilig voelt als je wordt aangesproken door iemand met een blik bier in zijn hand staat denk ik niet ter discussie. Dat gebeurt dus wel.
- Er wordt gezien dat drugs overhandigd worden in de wijk, vlakbij de locatie van Antes.
- Er wordt ook geconstateerd dat er op straat gesnoven wordt en jointjes worden gerookt.
- Er wordt geslapen in een portiek (waardoor kinderen bijvoorbeeld hun fiets een keer niet uit de kelderberging durfden te halen).
- Er wordt door de ramen van woningen naar binnen gegluurd.
- Er wordt alcohol genuttigd op bankjes in de buurt van de locatie van Antes.
- In zijn algemeenheid is er een groot gevoel van onveiligheid. Bekend is dat inwoners niet meer joggen in de wijk en dat ze zich buitengewoon onveilig voelen als een wandeling door de wijk noodzakelijk is; bijvoorbeeld om bij station Lombardijen te komen om de trein te nemen.

¹ Dit is mij bevestigd door medewerkers van Havensteder dat kantoor houdt langs de looproute Hippiashof-Spinozaweg.



**Gemeente
Rotterdam**

Van: Wijkraad Lombardijen
Telefoon: 14 010
E-mail: r.brons1@rotterdam.nl
E-mail: GebiedIJsselmonde@rotterdam.nl

Ons kenmerk: **D2309-141460**

Onderwerp: Ongevraagd advies
opkoopbescherming en verkamering

Datum: 25 september 2023

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP ROTTERDAM

Per email verzonden
Aan het college van B en W Rotterdam
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Geacht college,

Hierbij sturen wij u een ongevraagd advies over opkoopbescherming en verkamering met referentienummer D2309-141460

De wijkraad Lombardijen heeft dit in de formele bijeenkomst van 7 september 2023 vastgesteld.

Hierbij vragen wij uw aandacht voor het prettig samenwonen in Lombardijen. Dit is een van de speerpunten van de wijkraad en wij maken ons grote zorgen over een aantal ontwikkelingen die hieraan raken. Deze zaken brengen wij graag onder uw aandacht. Het gaat om het volgende.

1. De wens om de opkoopbescherming uit te breiden naar (delen van) Lombardijen
2. De suggestie om het besluit om verkamering van woningen met drie kamers vergunningvrij te maken te heroverwegen – zeker in gebieden waar geen opkoopbescherming is.
3. Zorg om van rechtswege verleende vergunningen omdat er niet tijdig beslist is.

Opkoopbescherming uitbreiden naar (delen van) Lombardijen

Ook in officiële documenten wordt vastgesteld dat Lombardijen steeds meer een wijk wordt waar mensen tijdelijk wonen. Omdat mensen niet van plan zijn in Lombardijen te blijven wonen, bouwen zij geen band op met de wijk en zijn bewoners. Dit is niet goed voor de ontwikkeling van de wijk en zet het prettig wonen voor de bewoners die wel een band met de wijk hebben onder druk. Omdat wij menen dat dit deels is toe te schrijven aan het verkameren van woningen in onze wijk, pleiten wij ervoor om de opkoopbescherming die elders in Rotterdam geldt uit te breiden tot (delen van) Lombardijen. Dit is zeker noodzakelijk als in de ons omringende wijken opkoopbescherming wordt ingevoerd. Dit ter voorkoming van een waterbedeffect. De wens om de opkoopbescherming uit te breiden tot Lombardijen wordt daarnaast ingegeven door het voornemen van uw college om verkamering van woningen zonder dat daarvoor een vergunning vereist is te verruimen. Zie hierna.



Voornemen verkamering bij woningen met drie kamers vergunningvrij te maken

Reeds nu is regelmatig sprake van woonoverlast in geval van verhuur van een verkamerde woning. Ook komt overbewoning voor. Als er straks voor woningen tot drie kamers geen vergunning meer nodig zal zijn, zullen er meerdere dicht bij elkaar gelegen woningen kunnen worden verkamerd. Dit wordt dan mogelijk omdat alleen in het kader van de vergunningplicht het afstandscriterium (tot een andere verkamerde woning) getoetst wordt. Wij achten de kans groot dat dit het prettig samenwonen in de appartementencomplexen in onze wijk ernstig onder druk zal zetten. Nu komen er al regelmatig berichten voorbij in de diverse buurtapps dat sprake is van overlast door kamerbewoners waarmee het ook nog eens moeilijk communiceren is omdat ze de Nederlandse (en de Engelse) taal niet machtig zijn. Grote vrees bestaat voor de gevolgen van de door u beoogde verruiming, want het maakt het mogelijk om meerdere woningen in één portiek te verkameren.

Wij begrijpen dat de beoogde verruiming mede wenselijk wordt geacht met het oog op een tekort aan studentenhuisvesting. Wij willen echter nadrukkelijk pleiten voor maatwerk als het om dit beleidsvoornemen gaat, want in Lombardijen worden verkamerde woningen maar zelden bewoond door studenten. Vaak gaat het in Lombardijen om verhuur aan arbeidsmigranten. Wij vragen hier nadrukkelijk uw aandacht voor. Dit omdat deze categorie kamerbewoners vaak over een eigen auto beschikt met als gevolg een toename van de parkeerdruk bij verkamering van een woning. Door het loslaten van het afstandscriterium als gevolg van het niet langer vergunningplichtig zijn van woningen tot drie kamers voorzien wij naast meer woonoverlast voor de directe burens ook nog eens meer parkeerdruk voor de hele wijk. Wij pleiten dan ook voor maatwerk en voor handhaving van de huidige vergunningplicht voor onze wijk Lombardijen, althans voor die delen waar geen opkoopbescherming geldt. Dit om grootschalige verkamering van de appartementencomplexen in Lombardijen te voorkomen.

Aandacht voor het proces van vergunningverlening – voorkom verlening van rechtswege

Dat brengt ons bij een volgend punt van aandacht, namelijk dat voor zover sprake is van vergunningsplicht, daar ook serieus mee omgegaan moet worden. De afgelopen tijd is het meerdere malen gebeurd dat in onze wijk een vergunning voor verkamering van rechtswege werd verleend omdat de behandelend ambtenaar te laat was met het nemen van een beslissing. Is het college hiermee bekend en is het college het met ons en onze bewoners eens dat dit niet moet kunnen? Nadrukkelijk vragen wij hiervoor uw aandacht. Zie ook het artikel "Vrees voor een miniflat" in het Algemeen Dagblad van 28 augustus 2023.



Tot zover deze brief. Graag zouden wij met uw college nader overleggen hoe vanuit uw college een bijdrage kan worden geleverd aan ons streven om het prettig samenwonen in Lombardijen weer terug te krijgen.

Graag ontvangen wij uw reactie uiterlijk binnen 6 weken.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Namens de wijkraad Lombardijen,

Albert Elzinga
Voorzitter

Rita Brons
Wijkraadcoördinator

cc. Griffie



Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP Rotterdam

Per email verzonden
Wijkraad Lombardijen
T.a.v. A. Elzinga
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Geachte heer Elzinga,

Uw ongevraagd advies over de opkoopbescherming en verkamering van woningen d.d. 25 september 2023 hebben wij in goede orde ontvangen, waarvoor dank. Hierbij ontvangt u onze reactie, die vanwege een te nemen collegebesluit over opkoopbescherming, iets langer op zich liet wachten.

Wij onderschrijven uw streven om het prettig samenwonen in Lombardijen te verbeteren. In uw advies pleit u voor het invoeren van opkoopbescherming in Lombardijen en het niet vergunningvrij maken van het verkameren van woningen. U geeft hierbij aan dat dit niet goed is voor de leefbaarheid in de wijk. Hieronder geven wij een toelichting per onderwerp.

Opkoopbescherming uitbreiden naar (delen van) Lombardijen

Sinds 1 januari 2022 is de opkoopbescherming in Rotterdam van kracht in 16 wijken.

De 16 wijken waar de opkoopbescherming van toepassing is voldoen aan minimaal 2 van de criteria hieronder:

- Het totaal aantal goedkope en middeldure koopwoningen dat verhuurd wordt in de wijk. Dit is meer dan het gemiddelde (1.000) in Rotterdam.
- Het percentage goedkope en middeldure koopwoningen dat verhuurd wordt in de wijk. Dit is meer dan het gemiddelde (24%) in Rotterdam
- De groei van het aantal goedkope en middeldure koopwoningen dat verhuurd wordt in de wijk. Dit moet meer zijn dan 20% (gerekend vanaf 2015).

In de wijkselectie die aan de raad is voorgelegd is gekeken naar de zojuist vermelde criteria, waarbij de focus ligt op het tegengaan van een onevenwichtige woningmarkt op wijkniveau op het vlak van particuliere verhuur. Dit past bij het primaire doel van de opkoopbescherming, waarbij meer kansen geboden worden aan starters en middeninkomens op het vinden van een koopwoning.



Daarna is ook nog een check gedaan of de groei van particuliere huur en / of grootte van de particuliere huurvoorraad in een wijk daadwerkelijk heeft plaats gevonden door "buy to let" (woningen die worden opgekocht voor verhuur) of dat dit komt door ontwikkelingen als transformatie van panden of nieuwbouwontwikkelingen.

De effectiviteit van het instrument is sindsdien gemonitord door het Kadaster en de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR). Uit deze evaluatie is gebleken dat het aantal beleggers/particuliere verhuurders in transacties van koopwoningen in wijken met opkoopbescherming sterk is gedaald. In wijken waar géén opkoopbescherming geldt, neemt het aandeel particuliere verhuurders/beleggers in transacties echter ook af. De positie van starters op de woningmarkt in Rotterdam is verbeterd. Er is geen sprake van een waterbedeefte van opkopen door beleggers naar omliggende wijken of randgemeenten. Van prijseffecten in de woningmarkt is evenmin sprake.

Op basis hiervan kunnen we concluderen, dat het instrument "opkoopbescherming" werkt, maar dat geen aanleiding is om het werkingsgebied van de opkoopbescherming uit te breiden naar meer wijken.

Het behouden van de leefbaarheid van in de woonomgeving wordt bevorderd door andere instrumenten, zoals de aanpak woonoverlast, aanpak toeristische verhuur en de wet goed verhuurderschap.

Voornemen verkameren van woningen met drie kamers vergunning vrij te maken

U geeft aan u zorgen te maken over woonoverlast vanuit kamerverhuurpanden en de toekomstige verruiming van het vergunningstelsel voor kamerverhuur.

Het is inderdaad het voornemen van het college kamerverhuur aan drie personen weer vergunningsvrij te maken. Dit in verband met de grote kamernood en het grote woningtekort in onze stad. Een voorstel hiertoe zal in januari 2024 besproken worden in de commissie Bouwen Wonen en Buitenruimte van de gemeenteraad.

In dit voorstel is uiteraard ook aandacht voor woonoverlast, en is gekeken naar het afwegen van mogelijke toename aan woonoverlast tegen het grote tekort aan woonruimte. Uit onderzoek van de gemeente is gebleken dat er een duidelijke relatie is tussen overlastmeldingen en kamerverhuur aan 5 of meer personen. Kleinschalige kamerverhuur, zoals aan 3 personen, leidt veel minder vaak tot woonoverlast. De regels voor kamerverhuur aan 4 of meer personen blijven even streng als ze zijn. Bovendien wordt elke vergunning verleend onder de voorwaarde dat deze kan worden ingetrokken bij ernstige woonoverlast.

Voor het aanpakken van woonoverlast is er de gemeentelijke aanpak tegen woonoverlast. Het is van belang dat inwoners die woonoverlast ervaren dit melden bij de gemeente, zodat het team woonoverlast dit op kan pakken.

Aandacht voor het proces van vergunningverlening – voorkom verlening van rechtswege

Specifiek voor het behandelen van aanvragen voor vergunning kamerverhuur zagen wij in de periode van de overgangsregeling voor bestaande situaties van kamerverhuur (tussen 30 juni 2021 en 1 september 2022) een enorme toename van aanvragen. Door de grote



hoeveelheid aanvragen hebben wij helaas niet in alle gevallen tijdig kunnen beslissen en zijn er vergunningen van rechtswege verleend.

Ondanks dat er situaties denkbaar zijn waardoor niet binnen de wettelijke termijn kan worden beslist op een aanvraag, blijft het ons streven om vergunningverlening van rechtswege tot een minimum te beperken. Dit doen wij door beter in te zetten op het monitoren van de wettelijke behandeltermijnen van vergunningsaanvragen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'C.M. Zeegers', with a long horizontal stroke extending to the right.

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen