

Betreft: studenten in wijk Oude Westen

Geachte commissie bouwen, wonen en buitenruimte

Graag wil ik u op de hoogte brengen van de, in onze ogen, zorgelijke ontwikkeling in onze buurt het Oude Westen.

Opgegroeid in de Breitnerstraat, gestudeerd in Rotterdam en beiden gaan werken als leerkracht in het basisonderwijs van Rotterdam. Wij zijn echte Rotterdammers en wilden graag onze kinderen midden in de stad op laten groeien, waar wij ook lesgeven. Met veel geluk hebben wij een prachtig benedenhuis kunnen kopen aan de Rochussenstaat met een gezamenlijke binnentuin die we delen met alle burens uit de Ochterveltstraat, Breitnerstraat en Saftlevenstraat. We hebben het heel goed.

Helaas is er de laatste tijd een ontwikkeling gaande waar wij ons zorgen over maken. Er komen steeds meer studenten in de straat en het blok wonen. Ik ben een groot voorstander van een gemêleerde groep, maar de studenten nemen nu de overhand. Veel woningen zijn nu gespitst en er vinden meerdere wisselingen per jaar plaats wat de sfeer geen goed doet. Ook de prijzen die gevraagd worden voor deze huizen dragen wat ons betreft niet bij aan kansengelijkheid voor onze mede-stadsbewoners, iets waar wij ons als leerkrachten in een wijk als de Afrikaanderwijk en Crooswijk ernstig zorgen over maken. De gemeente heeft echter gesteld dat er binnen een gebied van 50 meter geen vergunning meer mag worden afgegeven voor een studentenwoning. Dit stemde ons gerust. Binnen een straal van 50m rond onze woning zijn de afgelopen 3 jaar voor 5 woningen vergunningen afgegeven voor studentenkamers (Rochussenstraat 93b, 93c, 95b, 95c, 97c). In Rochussenstraat 91c wonen ook studenten maar voor zover ons bekend zonder vergunning.

Daarnaast bevinden zich in het blok Rochussenstraat 91 t/m 109 nog een privé-huis (nr. 99a) en een opvang voor vrouwen (nr 109). Beiden met vergunning.

Onze directe buurvrouw (tevens één van de zes mede VVE-leden) is vorig jaar haar huis gaan verbouwen. We hebben regelmatig aan haar gevraagd wat het plan was. We kregen weinig los. Op een gegeven moment gaf zij aan het te willen gaan verhuren. Na meermaals vragen gaf zij aan het waarschijnlijk te gaan verhuren aan expats of een gezin. Het is tenslotte een benedenhuis met een gigantische tuin, perfect voor een gezin. Het leek ons ook leuk als er weer eens een gezin bij kwam aangezien veel benedenhuis inmiddels bezet zijn door studenten of net-werkenden.

We hoorden lange tijd niets, tot op een zondagochtend in mei. De nieuwe burens zouden vandaag intrekken. Tot onze grote schrik bleken dit 5 studentes te zijn in hun laatste jaren van hun studie.

Na contact met de buurvrouw, waarin zij sprak over een woongroep, zijn wij maar eens op onderzoek uitgegaan op de website van de gemeente. Hierop is te lezen dat dit huis voor een groot deel aan een woongroep voldoet, alleen mag er in een woongroep niet sprake zijn van een meerderheid aan studenten. Dit is nu wel het geval.

Na contact te hebben gehad met stadsbeheer (afdeling wonen) schrok ik ernstig. De controlerend ambtenaar van Stadsbeheer gaf aan dat er een uitzondering op de regel is gemaakt voor studenten die bijna afgestudeerd zijn. Dit kan ik nergens terugvinden in de gemeentelijke regels. Op de website rotterdam.nl, Vergunning kamerverhuur aanvragen, Veelgestelde vragen, Ik wil een Woongroep oprichten Kan dat? staat "*studenten wonen meestal voor de duur van hun studie in Rotterdam. Daarom zal een groep bewoners die voor de helft of meer uit studenten bestaat in de praktijk niet als woongroep worden gezien (maar als kamerverhuur)*"

De controlerend ambtenaar is blijkbaar niet op de hoogte van deze gemeentelijke regels. Ik vind het erg kwalijk dat de gemeente zich niet aan haar eigen regels lijkt te houden. (zie dit screenshot van de website van de gemeente).



Daarnaast lijkt het ons onwenselijk dat de buurvrouw 3000 euro per maand kan verdienen (ze vraagt 600 euro per student), en dat ons huis en dat van anderen in waarde gaat dalen vanwege de grote aantallen studenten die er omheen wonen.

Wij vragen u om in onze wijk te gaan handhaven op uw eigen beleid. Wij hopen dat onze buurt een prettige buurt blijft met sociale samenhang; elkaar kennen, elkaar helpen, rekening met elkaar houden en wanneer nodig samen problemen aanpakken is daarvoor een belangrijke voorwaarde.

Met vriendelijke groet,

Sabeth van Duin
Gérard Walle



Gemeente Rotterdam

Stadsbeheer

Besluit handhavingsverzoek

Rochussenstraat/Saftlevenstraat

Retouradres 10902, 3004 BC Rotterdam

Mevrouw S. van Duin
Rochussenstraat 103 A
3015 EH Rotterdam

Postadres: Postbus 10902

3004 BC Rotterdam

Internet: www.rotterdam.nl

E-mail: bestuursdwangsb@rotterdam.nl

Ons kenmerk: 2037.7.SD.ba

Betreft: handhavingsverzoek

Datum: 11 augustus 2023

Geachte mevrouw Van Duin,

Op 13 juli 2023 verzocht u ons om, in verband met kamerbewoning door studenten, een controle op de volgende adressen: Rochussenstraat 91 C en 105 C en Saftlevenstraat 40 t/m 46 en, wanneer hier niet aan de gemeentelijke regels wordt voldaan, over te gaan tot handhaven.

Gronden handhavingsverzoek

U stelt dat op de Rochussenstraat 91 C studenten wonen zonder vergunning. Volgens de verhuurder zou het om een woongroep gaan. U heeft op de website van de gemeente gekeken en contact gehad met Stadsbeheer. Aan u is verteld dat een uitzondering is gemaakt voor studenten die het laatste jaar zitten.

Op de Saftlevenstraat waren voorheen 8 woningen. Nu zijn er 34 wooneenheden gevormd. Voor 4 wooneenheden is een vergunning verleend. Voor de andere 30 voor zover u weet niet.

Hieronder ga ik inhoudelijk in op uw verzoek om handhaving.

Rochussenstraat 105 C

Op 27 juni 2023 heeft er een inspectie plaatsgevonden aan de Rochussenstraat 105 C. Hierbij is geconstateerd dat 4 bewoners woonachtig zijn. De bewoners hebben verklaard dat zij studenten zijn en elkaar al langer kennen. Enkelen van hen hebben voorafgaand aan de bewoning aan de Rochussenstraat 105 C (aantoonbaar) samengewoond. Tot slot hebben zij verklaard zich in het laatste jaar van hun studie te bevinden en dat zij voornemens zijn om voorlopig met elkaar te blijven wonen. De bewoners hebben 1 gezamenlijk huurcontract en voldoen, afgezien van het feit dat zij student zijn, aan de vereisten van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden zoals gesteld is in de verordening.

Op basis van bovenstaande hebben de inspecteurs gemeend dat de bewoners voldoende hebben aangetoond dat sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden.

Rochussenstraat 91

Op 07 augustus 2023 heeft er een inspectie plaatsgevonden aan de Rochussenstraat 91 C. Hierbij is geconstateerd dat er slechts 2 personen woonachtig zijn. Hier is dus geen sprake van een overtreding.



Saftlevenstraat 40 t/m 46

Uit administratieve controle is gebleken dat hier geen sprake is van een overtreding. Er staan niet meer personen ingeschreven dan toegestaan.

Beslissing handhavingsverzoek

Uw verzoek om handhavend op te treden wordt, gelet op bovenstaande, afgewezen. Indien in de toekomst sprake is van een wisseling in de samenstelling van de groep bewoners aan de Rochussenstraat 105 C, vervalt de duurzaamheid en zullen wij mogelijk overgaan tot handhaving.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam,

Hoogachtend,

L.D. Dessauvagie