



Aan de gemeenteraad

Op 8 juni 2023 stelde raadslid Vanessa Bruin van Leefbaar Rotterdam ons schriftelijke vragen over 'illegale kamerbewoning [] in Kralingen West' (23bb003817).

Inleidend wordt gesteld:

Op 26 juli 2020 is er een vergunningsaanvraag voor kamerbewoning aan [] ingediend bij de gemeente Rotterdam. Het betrof een vergunningsaanvraag voor hooguit elf kamers. Op 5 november 2020 is de vergunning geweigerd. Vanaf het moment van de vergunningsaanvraag voor kamerbewoning in 2020 is er sprake van illegale kamerbewoning.

Omwonenden hebben al jaren diverse meldingen gemaakt van overlast en zijn in gesprek geweest met de ambtelijke organisatie zonder enig resultaat en zijn ten einde raad.

Leefbaar Rotterdam vindt dat we een duidelijke en betrouwbare overheid moeten zijn en vindt daarmee dat illegale verkamering aangepakt moet worden en dat illegale verhuur aan banden gelegd moet worden, desnoods met harde hand.

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Kunt u uitleggen wat de nut en noodzaak is van een vergunningsaanvraag voor kamerbewoning?

Antwoord:

In Rotterdam is een vergunning verplicht bij het omzetten van zelfstandige woningen naar woonruimte voor kamerbewoning aan meer dan twee personen. Het nut hiervan is dat wij op deze manier de woningvoorraad in Rotterdam evenwichtig houden en zorgen voor voldoende beschikbare voorraad voor bewoning door reguliere huishoudens (zoals een gezin). Dit is noodzakelijk omdat door de schaarste in de woningmarkt verhuurders



aantrekkelijker vinden om huurwoningen kamergewijs te verhuren dan de woning in zijn geheel te verhuren aan bijvoorbeeld gezinnen.

Vraag 2:

Bent u bekend met de illegale kamerbewoning aan de [] ? Zo ja, wat is volgens u de situatie?

Antwoord:

We zijn bekend met de situatie aan de []. Er loopt momenteel een beroepsprocedure tegen de weigering van de vergunning door de gemeente. Zolang er geen uitsluitel is over de beroepsprocedure, en zonder directe aanleiding hebben wij geen gronden om te handhaven. Op dit adres is er geen sprake van een veiligheidsprobleem noch zijn andere vormen van overlast bij ons bekend.

Vraag 3:

Vind u ook dat illegale verhuur aan banden gelegd moet worden? Zo niet, waarom niet?

Antwoord:

Ja, wij vinden ook dat er alles aan gedaan moet worden om illegale verhuur aan banden te leggen.

Vraag 4:

Bent u bekend met overlastmeldingen in relatie tot [] ? Zo ja, kunt u uitleggen wat er met de overlastmelding in relatie tot [] is gebeurd?

Antwoord:

Er is één buurtbewoner die meerdere keren een melding heeft gemaakt van overbewoning. Wij hebben regelmatig contact met deze buurtbewoner en houden haar op de hoogte van de ontwikkelingen. Deze buurtbewoner ervaart de situatie als erg vervelend. Om deze buurtbewoner tegemoet te komen, hebben we de Blaardorpstraat 32 als 'aandacht'-adres toegevoegd aan de surveillancelijst van de handhavers. Het adres is gedurende een langere periode geobserveerd. Er zijn geen opvallende gebeurtenissen waargenomen. Ook in de omgeving van het adres zijn er geen tekenen van vervuiling of andere vormen van overlast waargenomen.

Er zijn verder geen overlastmeldingen bekend met betrekking tot de [], ook niet bij politie.

Vraag 5:

Wat is de gemeentelijke werkwijze naar aanleiding van signalen van illegale kamerbewoning?

Antwoord:

Naar aanleiding van signalen van mogelijke illegale kamerbewoning vindt er eerst een administratieve inspectie plaats. Er wordt dan gekeken of de melding klopt, of er sprake is van een overtreding en als dat zo is welke type overtreding het betreft. Op basis van deze inspectie wordt besloten welke vervolgstappen worden genomen. Een van de mogelijke



vervolgstappen is het afleggen van een huisbezoek. Indien Team Wonen ter plaatse constateert, dat er sprake is van een illegale kamerbewoning, wordt direct actie ondernomen. De bewoners en verhuurder krijgen aanvankelijk de gelegenheid om de illegale kamerbewoning ongedaan te maken. Als dit niet binnen de aangegeven termijn wordt gedaan gaat Team Wonen over tot handhaven.

Vraag 6:

Bent u bekend dat zodra er bij een x-aantal huisbezoeken geen toegang tot de woning wordt verkregen de afdeling Team Wonen het dossier sluit? Zo ja, kunt u uitleggen waarom dat gebeurt?

Antwoord:

Team Wonen sluit een dossier mits de toezichthouders geen wettelijke basis hebben om de woning te betreden. Dit gebeurt op het moment dat bij het afleggen van huisbezoeken geen blijk is van ernstige vormen van woonoverlast of veiligheidsrisico's. Het betreden van een woning wordt dan gezien als disproportioneel en wettelijk niet te rechtvaardigen.

Vraag 7:

Kunt u uitleggen waarom ontruimen geen interventiemethode is om illegale kamerverhuur en malafide verhuurders tegen te gaan? Zo ja, bij hoeveel situaties sinds 2020 is dit gebeurt en hoe vindt besluitvorming hieromheen plaats?

Antwoord:

In het ernstigste geval van woonoverlast kan de burgemeester sinds 2018, gebruik maken van zijn bevoegdheid om een last onder dwangsom (LOD) met bestuurlijke gedragsaanwijzing op te leggen aan bewoners van een overlast gevend adres. De burgemeester heeft tot heden al elf keer gebruik gemaakt van deze bevoegdheid. De laatste LOD die is opgelegd was in de maand juni jl. aan een studentenpand in Kralingen. Op basis van een gedegen overlastdossier heeft de burgemeester gebruik gemaakt van zijn bevoegdheid. Dit houdt in, dat de bewoners zich moeten houden aan hetgeen in de gedragsaanwijzing is omschreven. Bij overtreding (en constatering) zal de LOD worden verbeurd. Bewoners van dit pand hebben nog enige tijd om bezwaar tegen dit besluit in te dienen.

Ontruiming van een woning wordt over het algemeen beschouwd als een zware maatregel die vaak buitensporig is in verhouding tot het geconstateerde probleem. In de meeste gevallen van illegale kamerverhuur is er geen direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners of de omgeving. Ontruiming is gerechtvaardigd wanneer er sprake is van ernstige veiligheidsrisico's, maar bij illegale kamerverhuur gaat het vaak om administratieve overtredingen of het niet voldoen aan de regelgeving. In dergelijke situaties kunnen er effectievere en minder ingrijpende maatregelen worden genomen om



het probleem aan te pakken, zoals het opleggen van boetes of het afdwingen van naleving van de regels.

Vraag 8:

Bent u het met ons eens dat illegale kamerverhuur tot ontruiming van het pand kan leiden en ook moet leiden bij structurele overtredingen? Zo ja, op welke manier past het Team Wonen dit toe in de werkwijze?

Antwoord:

Illegale kamerverhuur kan leiden tot ontruiming van het pand in gevallen van ernstige woonoverlast. Zie beantwoording vraag 5 en 7 voor verdere toelichting over de werkwijze van Team Wonen.

Vraag 9:

Kunt u de gemeenteraad voorzien van een lijst met zogenaamde gedoog-adressen voor illegale kamerverhuur?

Antwoord:

Wij kennen geen gedoogbeleid omtrent illegale kamerverhuur.

Vraag 10:

Waarom heeft u gekozen om het eigen beleid niet te handhaven in afwachting op het antwoord van de Raad van State. Door het gedoogbeleid is al drie jaar overlast waarbij een belegger 3 jaar winsten pakt en anderen de overlast.

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 2 en 9.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb