

Plan van aanpak overmatige verkamering en studentenoverlast Kralingen

Aangeboden aan wethouder Vincent Karremans en wethouder Bas Kurvers

Rotterdam, 26 oktober 2021

Bewoners Kralingen verenigen zich

Een brede vertegenwoordiging uit straat- en wijkorganisaties in Kralingen bundelt de krachten om de overlast van studenten en tijdelijke bewoners tegen te gaan. Deze nieuwe stichting in oprichting heeft tot doel om:

1. Kralingen aantrekkelijk houden om te wonen voor iedereen door:
 - a. minder dagelijkse overlast van studenten en andere tijdelijke bewoners
 - b. een betere balans tussen de aantallen vaste bewoners en studenten en andere tijdelijke bewoners (Airbnb) door betere spreiding over de stad;
2. Het vertrouwen te herstellen tussen de gemeente Rotterdam en bewoners van Kralingen, om deze problematiek met elkaar op te lossen;
3. Belanghebbenden informeren over wat overconcentratie van studenten in Kralingen tot gevolg heeft en met hen overleggen hoe zij kunnen bijdragen aan oplossingen.

Plan van aanpak

De stichting wil graag nauw samenwerken met de gemeente Rotterdam. Belangrijke acties die hierbij worden voorzien zijn:

Korte termijn (4^e kwartaal 2021): overlast tegengaan

1. Gemeente informeert stichting over en inzage in aantal en aard van overlastmeldingen en hoe deze worden opgevolgd;
2. Gemeente verduidelijkt procedure voor vergunningsverlening en intrekking vergunning, waarbij:
 - a. overlast eenvoudig kan worden gemeld;
 - b. gemeentelijke diensten een degelijke administratie voeren (overlastmeldingen leiden tot dossiervorming);
 - c. gemeente opvolgt (duidelijk is bij welke overlastmeldingen de gemeente welke handavingsinstrumenten inzet en wanneer de gemeente haar intrekingsbevoegdheid ex artikel 3.2.4 van de Gemeentelijke Verordening Toegang Woningmarkt inzet);
 - d. bewonersorganisaties geïnformeerd worden door rapportages per kwartaal over ontvangen overlastmeldingen en daaraan gegeven follow-up;
 - e. Basisregistratie Personen-check integraal onderdeel vormt van het controleproces.
3. Gemeente ontwikkelt in samenspraak met bewoners specifieke maatregelen om overlast tegen te gaan:
 - a. Fietswrakken
 - b. Gebrek aan plek om fietsen te stallen
 - c. Deelscooters op de stoep en geluidshinder van alarm dat door straat galmt
 - d. Vuilnis naast container
 - e. Buitensporig lawaai, 's nachts op straat, in studentenpanden en binnentuinen (inclusief aanpassing van sluitingstijden verenigingen)
 - f. Zwerfvuil (drankflessen, blikjes, snack-afval)
 - g. Winkelwagens
 - h. Wildplassen
 - i. Overlast door overmatig drank- en drugsgebruik.

Eerste helft 2022: balans in de wijk herstellen

4. Betrekken van belanghebbenden bij het zoeken naar oplossingen voor overconcentratie studenten en overlast van beleggingspanden in Kralingen:

- a. EUR
 - b. SSH
 - c. Woningbouwcorporaties (Stadswonen en Woonstad prestatie-eis geen panden meer te verkopen of te verhuren aan studenten)
 - d. Makelaars
 - e. Investeerders en ouders
 - f. Studentenverenigingen.
5. Nadere analyse van omvang en aard van problematiek
- a. Overeenstemming over de omvang van het probleem door aantallen studenten in de wijk, per straat sinds 2010 in kaart te brengen;
 - b. Prognose van studentenaantallen voor komende vijf jaar en hoe gemeente invulling wil geven aan spreidingsbeleid;
 - c. Mogelijke aanvullende juridische maatregelen die de verkameringsproblematiek integraal kunnen tegengaan (zelfbewoningsplicht, maatregelen om splitsen met het oog op verkamering tegengaan etc.);
 - d. Mogelijkheden onderzoeken voor beleid dat zal leiden tot herstel van de balans tussen verschillende soorten bewoners en gedeeltelijke ontkamering in deel van straten op basis van een deugdelijke visie op buurt;
 - e. Definitie van duidelijke en controleerbare criteria voor vergunningverlening en -intrekking;
 - f. Aanpassingen bouwverordening met meer eisen voor kwaliteit huisvesting, bijvoorbeeld extra geluidsisolatie studentenhuizen (zoals in Amsterdam).

Doorlopend:

- 6. Tips geven en meedenken bij lopende en nieuwe) juridische procedures door bewoners en betrokkenen.

Achtergrond van dit plan

Kralingen is van oudsher een diverse wijk waarin grote groepen studenten zich thuis voelen, aangetrokken door twee grote studentenverenigingen en de nabijheid van Woudestein, de campus van de EUR. Voorheen werd door de meeste bewoners een aanvaardbaar evenwicht ervaren waarbij (inherente) overlast van tijdelijke bewoners zoals studenten meestal op te lossen was tussen burens en binnen straat of wijk.

Met het Lusthofkwartier als episch centrum, nam de verkamering vanaf ca 2010 zienderogen toe. Sinds een jaar of vijf is de overlast zodanig dat vaste bewoners en in het bijzonder gezinnen de wijk verlaten omdat ze de overlast zat zijn, hun straat fysiek zien verloederen, de burens niet meer kennen, en niet het gevoel hebben dat hun klachten hierover serieus worden genomen.

De snelle verkamering van voorheen eengezinswoningen en/of sociale huurwoningen – ook Woonstad verkocht in sommige straten tientallen panden aan beleggers – is in korte tijd geëxplodeerd. Sommige straten worden voornamelijk nog door studenten bewoond en in heel Kralingen worden appartementen en hele woningen omgebouwd tot studentenwoningen en/of gebruikt voor tijdelijke verhuur.

De snelle toename van verkamering heeft diverse oorzaken, die niet specifiek gelden voor Kralingen, waaronder:

- 1. Lage rente stimuleert aankoop vastgoed om rendement te maken via huuropbrengsten; zowel door grote als kleine beleggers;
- 2. Toename studenten, deels demografisch, deels door toename internationale studenten als businessmodel voor Universiteiten door afnemende structurele financiering door NL-overheid;

3. Achterblijven van uitbreiding studentenhuysvesting bij toenemende vraag;
4. Oude woningen in Kralingen zijn makkelijk te verkameren;
5. Gemeente heeft tot voor kort sterk accommoderend beleid gevoerd (waaronder de facto opheffen eerdere nul-quotumbeleid studentenhuizen en gedogen van studenten-'woongroepen' tot september 2022).
6. Aanvragen voor kamervergunning werden door de gemeente niet of nauwelijks inhoudelijk getoetst aan de vergunningseisen die waren/zijn neergelegd in de Gemeentelijke Verordening Toegang Woningmarkt (zo werd bijvoorbeeld niet inhoudelijk getoetst of van de vergunning daadwerkelijk een 'positieve invloed op leefomgeving en woonmilieu van de wijk viel te verwachten').

Bijkomend effect is dat studenten met vermogende ouders, sociale woningbouwbezoekers, starters en 'oude Rotterdammers' die al decennia in Kralingen wonen, verdringen. Naast verhuur aan studenten is er veel flexhuur, aan jongeren, aan expats die de hoofdprijs betalen. Bewoners komen en gaan. De buurt krijgt het karakter van een pension, de sociale-cohesie brokkelt af.

Initiatiefnemers en sympathisanten van Stichting Stop Overlast Kralingen (in oprichting)

Struisenburg: S. Krijgsman en H. Rommers (Specerijenhof) **Kralingen Oost:** A. Eikelenboom (Hoflaan) en R. Essed (Vredehofweg) **Waterloostraat:** H. Zirkzee (namens verenigde bewoners Waterloostraat) **Oostzeedijk, omgeving Laurentius:** A. Batenburg (voorzitter van VvE De Ritmeester, appartementen aan Oostzeedijk en Admiraliteitskade) **Lusthofkwartier:** A. Jetzes (Lambertusstraat), A. Hulst (Oostmaasstraat), A. van Wijk (Vredehofstraat, voorzitter bewonersvereniging Lusthofkwartier), H. Tonino (nieuwbouw Aegidiusstraat), R. Schults (Aegidiusstraat), S. van Hassel (Adamshofstraat), F. Schreuder (Aegidiusstraat), M. van der Waa (Adamshofstraat). **Gashouderbuurt:** K. de Vries (Gashouderstraat, namens bewoners Gashouderbuurt: Taborstraat, Sionstraat, Noordeinde, deel Oudedijk, Gashouderstraat) **Kralingen West:** A. ten Have (Jericholaan, namens bestuur vereniging Jericholaan en namens bewonersvereniging Kralingen West in oprichting met onder andere Wildeveenstraat, IJslubstraat, Palestinastraat, Jeruzalemstraat en kleine straatjes als Hebronstraat, Nazarethstraat)