

Kanttekeningen STOK bij ‘Evaluatie Rotterdamse regels voor kamerbewoning’

13 januari 2024

Samenvatting

De voorgestelde wijziging van de huisvestingverordening wordt door de wethouder ‘onderbouwd’ door de ambtelijke evaluatie ‘Rotterdamse regels voor kamerbewoning’ uit april 2023.

Volgens STOK toont deze evaluatie aan dat het actuele **Raadsvoorstel voor versoepeling van het vergunningenbeleid een radicaal voorstel is** dat recent gemeentelijk beleid geheel ondergraaft:

- **Starters en jonge gezinnen** krijgen in sterk verkamerde wijken, zoals Kralingen West en Oost, nog meer moeite om een kleine, zelfstandige woning te bemachtigen. Die zullen weer naar studenten gaan.
- Investeerders krijgen wederom vrij spel om studenten overal in de stad te kunnen vestigen, **zelfs in wijken zoals Kralingen die aantoonbaar tot de zwaarst verkamerde van Rotterdam behoren en die gebukt gaan onder overlast.**
- Instrumenten als het **nul-quotum en het afstandscriterium worden nutteloos.** Zonder verplichte kamervergunning voor drie personen verdwijnt **driekwart** van de studentenhuizen van de radar.
- **Overlast zal weer toenemen en handhaving wordt veel moeilijker** door het beperken van de inzet van het recente ‘Stoplichtmodel’.
- **Gemeentebestuur verbreekt afspraak** uit het Actieplan Studentenuverlast met bewoners en Wijkraad dat de verkamering in Kralingen zal worden teruggedrongen.

Vragen en antwoorden

Leert de ambtelijke evaluatie dat het recente vergunningenbeleid niet werkt en op de schop moet?

- Nee, de evaluatie stelt dat het **huidige beleid adequaat** is en helpt om zelfstandige woningen te behouden voor starters en jonge gezinnen (doelstelling!).
- Ook voor het voorkomen van woonoverlast (doelstelling!) lijken de recente regels te helpen.
- Verder wijst de evaluatie op te verwachten regels in de landelijke huisvestingswet en op interessant beleid in Utrecht. Dit vraagt om nader onderzoek voor evt, toepassing in Rotterdam, zo wordt gesteld.
- Tot slot staat vermeld dat de **evaluatie eigenlijk voorbarig is**. De regels zijn pas sinds september 2022 volledig van kracht en dus lastig nu al (in Q1 2023) te evalueren.



En, welke harde feiten brengt de evaluatie boven tafel in dit debat?

- Prijzenswaardig is dat waar Rotterdam jarenlang geen grip had op kamerbewoning en elk overzicht miste, dit nu een stuk duidelijker is.
- De evaluatie stelt dat in de afgelopen twee jaar bijna 5.000 kamerverhuurvergunningen zijn verleend. De populairste categorie zijn de vergunningen voor drie kamers, de zogenaamde '3-tjes'. **Bijna 3,500 (71%) van die vergunningen betreft '3-tjes'**.
- Slechts 29% van de 5000 vergunningen betreft grotere woningen.
- Die recent verstrekte 3500 vergunningen voor drie kamers worden binnen een jaar na afgifte alweer overbodig gemaakt door het nieuwe Raadsvoorstel.

Is het niet zonde van alle moeite en kosten om die vergunningen eerst te verstrekken en nu weer in te trekken?

- Nogal ja. Maar erger is dat hiermee kamerbewoning in Rotterdam weer grotendeels wordt vrijgegeven. Juist dit type woningen – populair bij starters en jonge gezinnen - dat even door regels beschermd werd, komt als een kamervergunning pas nodig is bij 4 studenten en meer weer in de markt voor kamerbewoning. Kamerverhuur drijft de prijzen op. Starters en gezinnen hebben zowel bij koop als huur het nakijken ten opzichte van investeerders.

Maar de regels zoals het nul-quotum en het afstandscriterium blijven toch in stand?

- Die regels verliezen hun werking. Nog maar 29% van de kamervergunningen blijft overeind, alleen die voor grotere studentenhuizen.
- Nul-quotum gebieden en het afstandscriterium verliezen hun werking omdat voor de populairste categorie van 3-kamers (71%) helemaal geen vergunning meer nodig is.
- Het afstandscriterium werkt ook niet meer.
Voorbeeld: in een straat vol met 'drietjes' kan de gemeente in de toekomst gewoon een vergunning verlenen voor een studentenhuus met 4 of meer kamers. De drietjes 'bestaan' niet meer voor het vergunningssysteem. Uitgegumd.
-

En hoe zit het nou met de overlast van die kamerbewoning door drie studenten?

- De evaluatie laat zien dat 'drietjes' verantwoordelijk zijn voor ca 50% van alle overlastmeldingen. (En hoe zit het eigenlijk met **clusters van drietjes**, zoals in portiekwoningen? Dat wordt niet onderzocht)
- In de evaluatie wordt benadrukt dat grotere studentenhuizen per huis meer overlast veroorzaken. Tja, dat is te verwachten, want er wonen ook meer mensen.



- De wethouder gebruikt dit gegeven om zelf in het Raadsvoorstel te concluderen dat je daarom de vergunning kunt schrappen voor drietjes zonder extra overlast te verwachten.
- Dit is natuurlijk grote onzin bij zo'n omvangrijke en populaire categorie die nu al verantwoordelijk is voor 50% van alle overlastmeldingen!
- En, vergeet niet, zonder die vergunning wordt het een stuk lastiger om te handhaven bij overlast. Het 'Stoplichtmodel' in Kralingen werkt op basis van panden met een vergunning en met de sanctie dat die in extreme gevallen ingetrokken kan worden. Die mogelijkheid vervalt nu voor bijna driekwart van de woningen met vergunning.

Hoe kijkt STOK aan tegen het Raadsvoorstel zoals het er nu ligt?

- Het is een bijzonder slecht voorstel omdat het de verkamering op grote schaal aanjaagt zonder eerlijk te zijn over de consequenties voor bewoners. Zeker in Kralingen met de meest verkamerede straten van de stad waar de afgelopen jaren al te veel studenten zijn gehuisvest en aantoonbaar veel overlast is.
- En mogelijk wordt het nog erger. Dit voorstel staat niet op zich. Er wordt gewerkt aan plannen om splitsing makkelijker te maken, minimum woonoppervlakte te verlagen, etc. Dat heeft allemaal grote impact op kamerverhuur. Deze maatregelen moeten *integraal* bekeken worden en niet los van elkaar.
- Het gemeentebestuur heeft februari 2022 in het Actieplan Studenten Overlast Kralingen toegezegd dat het de verkamering zou terugdringen. Het plan bood perspectief op een structurele verbetering. Bewoners en STOK hebben op basis van deze belofte veel tijd en energie gestoken in het helpen uitwerken van maatregelen e.d.
- **'Het is uit de hand gelopen,'** zoals de toenmalige wethouders Kurvers en Karremans zeiden en zij stelden een Actieplan op samen met de bewoners. Op basis van dit Actieplan hebben bewoners en STOK tijd en energie gestoken in wekelijkse overleggen, overlastsprekuren, het uitwerken van maatregelen etc. Met het actuele voorstel voor grootschalige versoepelingen van kamervergunningen geeft het gemeentebestuur er blijk van de bewoners (en de overlastcijfers) totaal niet serieus te nemen.