



Actieplan studenten- overlast Kralingen

Gemeente Rotterdam

februari 2022

Fotograaf: Arnoud Verhey



Gemeente
Rotterdam

Colofon

Gemeente Rotterdam, Cluster Dienstverlening, gebiedsorganisatie Kralingen-Crooswijk
i.s.m. Cluster Stadsontwikkeling, Cluster Stadsbeheer en directie Veiligheid

Datum: 8 februari 2022

Vragen: participatiekc@rotterdam.nl

INHOUDSOPGAVE.

1	INLEIDING.	5
2	AANLEIDING.	7
3	CIJFERS.	9
3.1	Woonoverlast	9
3.2	Overlast op straat	9
3.3	Aantal studenten	9
4	CONCENTRATIE PROBLEMATIEK.	12
5	AANPAK.	15
5.1	Overlast	15
5.1.1	Woonoverlast	15
5.1.2	Overlast op straat	16
5.2	Overmatige verkamering	17
5.2.1	Regelgeving kamerverhuur	17
5.2.2	Tegengaan overmatige verkamering	18
5.3	Communicatie en preventie	19
5.3.1	Communicatie	19
5.3.2	Preventie	19
5.4	Organisatie en monitoring	20
6	BIJLAGEN	22
6.1	Bijlage 1: overzicht maatregelen	22

Fotograaf: Arnoud Verhey



1 INLEIDING.

Rotterdam is een bruisende stad met een universiteit die een grote aantrekkingskracht heeft op studenten. De wijk Kralingen is sinds de komst van de Woudestein Campus begin jaren zeventig een aantrekkelijke wijk voor studenten om te wonen en te recreëren. Als gevolg van een flinke toename in het aantal studenten op de Erasmus Universiteit en de Hogeschool Rotterdam, is het aantal studenten in de wijk sterk toegenomen.

Het groeiend aantal in Kralingen wonende studenten heeft een keerzijde. Kralingen is immers niet alleen een studentenwijk, maar ook een gezinswijk, een wijk voor singles, een wijk voor samenwoners, een wijk voor senioren, etc. De laatste jaren is dit samen leven in Kralingen uit balans geraakt en ontvangen gemeente en politie steeds meer meldingen van overlastgevend gedrag van studenten. De gemeente is al enige jaren bekend met dit probleem en zet met de politie, en met studentenverenigingen, studentenhuisvesters, en de hoger onderwijsinstellingen in op regulering van deze overlast, echter tot op heden met onvoldoende resultaat.

De afgelopen twee jaar is duidelijk geworden dat de balans tussen studenten en andere bewoners op veel plaatsen in Kralingen is doorgeslagen. Tijdens de bewonersavond van 22 september 2021 werd door bewoners de vinger op de zere plek gelegd. Bewoners vertelden schrijnende verhalen over in rap tempo verkamerde straten met zowel vanuit de tuin als vanaf de straat continu geluidsoverlast. De ene bewoner kiest ervoor om de ramen altijd dicht te houden of in de voorraadkast te gaan slapen. Andere bewoners kunnen de overlast niet meer aan en kiezen ervoor om te verhuizen.

Het College neemt de situatie hoog op en heeft besloten een actieplan op te stellen. Studenten hebben een zware Corona-tijd achter de rug waarbij uitgaansgelegenheden dicht waren en zij “in de tijd van hun leven” binnen moesten zitten. Over het algemeen gaat het op de meeste plekken ook hartstikke goed en kunnen studenten goed samenleven met andere bewoners. Maar te veel studenten en studentenhuizen veroorzaken overlast en die willen we aanpakken.

Dit actieplan heeft tot doel om de structurele overlast die studenten vanuit studentenhuizen en op straat in Kralingen veroorzaken te verminderen, om (verdere) verkamering en studentenbewoning in de wijk tegen te gaan en zo nodig terug te dringen teneinde de leefbaarheid in de wijk te herstellen.

Bij de totstandkoming van dit integrale actieplan hebben alle betrokkenen een stap naar voren gezet. De basis van de uitvoering van het actieplan ligt bij de gemeente: stellen van duidelijke kaders, coördinatie van acties en stoppen van overlast, samen met de politie. Voor alle onderdelen van dit plan is nauw samengewerkt met de gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk en stichting Stop Overlast Kralingen (STOK), een nieuw orgaan waarin bewoners van Kralingen zich verenigd hebben en samen een vuist maken tegen de overlast. Aan dit plan dragen ook de studentenverenigingen en studentenhuisvesters bij, die een belangrijke rol vervullen in het aanspreken van studenten op constructief gedrag in de wijk. Alle betrokkenen zetten de schouders eronder om de leefbaarheid in de wijk te herstellen.

Dit gezamenlijke actieplan legt vast wat de komende tijd de belangrijkste punten zijn bij het reguleren van studentenoverlast in Kralingen. Het is een proces van de lange adem. De effecten van de maatregelen worden continu gemonitord en waar nodig wordt bijgestuurd. Het plan wordt onderdeel van het te sluiten algemene Wijkakkoord Kralingen in het kader van Wijk aan Zet.

Dit actieplan is op 8 februari 2022 vastgesteld in College van Burgemeester & Wethouders



WESTERKAATJE

Dierezzak Drotatie 110 - 4125 42

il Capo TRATTORIA

Boeken

Lectuurwinkel

schotels

WESTERKAATJE

TMENU

Tea

alle

epic

of

11

d Teas

2

2 AANLEIDING.

Bewonersbijeenkomst 22 september 2021

Tijdens de bewonersbijeenkomst van 22 september 2021 werd door bewoners van Kralingen duidelijk gemaakt dat voor hen de woonsituatie door (studenten)overlast verslechterd is tot een onacceptabel niveau. Het probleem doet zich Kralingen breed en op vele locaties voor, met een piek in de buurten Lusthofkwartier en Struisenburg. Naar aanleiding van de bewonersbijeenkomst zijn de problemen in kaart gebracht en van een aanpak voorzien.

- Consistent beeld is dat er sprake is van (ernstige) geluidsoverlast, openbare dronkenschap, intimiderend en asociaal gedrag, vervuiling (braaksel, urine, glas, winkelwagens) en overlast van deelscooters en fietsen.
- De schaal van geluidsoverlast in tuinen en op straat is zo groot dat melden hiervan voor veel bewoners een dagelijkse taak is geworden.
- Het is vaak niet duidelijk wat met de meldingen wordt gedaan en het duurt vaak te lang voor effectieve sancties volgen.
- Er zijn steeds meer gezinswoningen opgekocht en verkamerd (in sommige straten nu 50-60%).
- Bewoners signaleren (illegale) uitbreiding en verhuur van kamers per woning, verplaatsing van studentenhuizen en maken bezwaar tegen het verlenen van kamervergunningen.

Fotograaf: Erik Fecken



3 CIJFERS.

De aangrijpende verhalen van de bewoners worden onderschreven door de beschikbare cijfers. Alle onderstaande cijfers betreffen het jaar 2021 en zijn bijgewerkt tot 1 januari 2022. Deze datum fungeert daarmee als 0-meting voor de aanpak (zie verder hoofdstuk 5.4 organisatie en monitoring).

3.1 Woonoverlast

Sinds eind 2020 worden alle meldingen van de politie wekelijks doorgegeven aan de gemeente. In 2021 heeft de politie 353 meldingen ontvangen van woonoverlast veroorzaakt door studenten in Kralingen. Dit zijn meldingen over 235 unieke adressen, de meeste in het Lusthofkwartier. In dezelfde periode kreeg de gemeente 205 overlastmeldingen, deels overlappend met de 353 meldingen bij de politie.

Van de 235 adressen waar meldingen over zijn gedaan bij de politie, is bij 148 adressen ook overlast geconstateerd door de politie en/of is een melding van overlast gedaan bij de gemeente. Deze adressen zijn gekoppeld aan het stoplichtmodel zoals beschreven in hoofdstuk 5.1.1. Van deze 148 adressen blijft het bij 84 adressen vooralsnog bij een constatering door de politie en/of een melding bij de gemeente. Voor 32 adressen is er sprake van aanhoudende overlast en wordt een overlastdossier aangemaakt en wordt een aanpak gestart om woonoverlast te stoppen. Van 29 adressen kan de overlast gekwalificeerd worden als ernstig en langdurig en zijn bewoners én pandeigenaren aangeschreven en bezocht door de gemeente (eventueel samen met de wijkagent). Bij 3 adressen is de overlast zeer ernstig en wordt ingeschat dat dit alleen gestopt kan worden door de inzet van zware instrumenten, zoals, het intrekken van de kamerverhuurvergunning of het opleggen van een bestuurlijke maatregel. Meldingen betreffen voornamelijk geluidsoverlast vanuit de woning of de tuin. Vanuit de wijk wordt aangegeven dat bewoners in Kralingen niet snel melden bij politie en/of gemeente. Over het algemeen wordt eerst veel gedaan om in contact te komen met de betreffende studenten en er samen uit te komen. Hierdoor zal de ervaren overlast vermoedelijk hoger liggen dan de cijfers aangegeven.

Kijkend naar het type studentenhuysvesting, hebben deze meldingen vrijwel uitsluitend betrekking op panden van particuliere verhuurders. Bij 25% van de 148 adressen waarbij de politie tenminste één constatering van overlast heeft gedaan en/of melding is gedaan bij de gemeente, is sprake van een studentenhuys verbonden aan de twee grote studentenverenigingen RSC-RVSV (Rotterdamsch Studenten Corps-Rotterdamsche Vrouwelijke Studenten Vereeniging) en R.S.V. Sanctus Laurentius. Meldingen van woonoverlast over de circa 2000 studenten die in grote complexen in Struisenburg wonen, worden meestal direct gedaan bij en opgepakt door de betreffende studentenhuysvester (SSH-XL, The Student Hotel, Stadswonen en 2Stay). Uit deze cijfers kan geconcludeerd worden dat driekwart van alle overlastdossiers (nog) niet gerelateerd is aan de bij deze aanpak betrokken studentenverenigingen en hier een opgave ligt om onder andere door het aanspreken van studenten en huiseigenaren het tij te keren.

3.2 Overlast op straat

In 2021 zijn bij de gemeente uit de buurten Kralingen Oost, Kralingen West en Struisenburg in totaal 1221 meldingen van jeugdoverlast binnengekomen. Hiernaast zijn 3246 fietsen gestickerd en/of verwijderd. Hiervan is een groot deel te relateren aan studenten. Vanaf medio november 2021 is vanuit Stadsbeheer Toezicht & Handhaving 's avonds door BOA's extra inzet geplaatst op de vijftien straten waar de meeste woonoverlast wordt ervaren. Deze periode is te kort om hierover duidelijke cijfers te gebruiken. Hierbij dient aangetekend te worden dat deze inzet hoofdzakelijk uiterlijk tot 23.00 uur plaats vindt.

3.3 Aantal studenten

Op dit moment is niet eenduidig vast te stellen hoeveel studenten in Kralingen wonen. Veel studenten staan niet bij de gemeente ingeschreven omdat ze hier kort studeren en/of dit voor het verkrijgen van een studietoelening niet van belang is. De wijziging van de huisvestingverordening in juli 2021 j.l. zet een belangrijke stap in het in kaart brengen van het aantal studenten. Uiterlijk in september 2022 moeten alle studentenhuizen met drie of meer studenten een kamerverhuurvergunning hebben. Aan de hand van het aantal aanvragen kan alvast een beeld gegeven worden van het aandeel van aanvragen kamervergunningen in Kralingen ten opzichte van heel Rotterdam. Van 1 juli tot 31 december 2021 zijn er in Kralingen West, Kralingen Oost en Struisenburg 190 aanvragen gedaan voor bestaande kamerverhuur, waarvan 156 aanvragen voor kamerverhuur aan drie

personen (12% van alle stedelijke aanvragen) en 34 aanvragen voor kamerverhuur aan vier of meer personen (20% van alle stedelijke aanvragen). Van deze aanvragen waren er eind december 86 verleend. Tien aanvragen zijn niet verleend, drie vanwege de overlastgeschiedenis rond het betreffende pand en zeven omdat ze niet aan andere voorwaarden voldeden. De overige 94 aanvragen zijn nog in behandeling.

Deze 86 vergunningen komen bovenop de circa 175 kamerverhuurvergunningen die in de loop der jaren in Kralingen zijn verstrekt. Eind december 2021 waren in Kralingen in totaal 271 kamerverhuurvergunning afgegeven voor 1370 studentenkamers.

Kijkend naar het aantal studenten in Rotterdam en de vraag naar studentenkamers is duidelijk dat de druk de afgelopen jaren flink is toegenomen. Alleen al op de Erasmus Universiteit is het aantal studenten tussen 2016 en 2020 met 14.000 toegenomen en daarmee bijna verdubbeld.

Op dit moment zitten in Rotterdam circa 70.000 studenten op een HBO of de EUR. Hiervan is circa 32.000 uitwonende student en wonen ruim 15.000 studenten bij particuliere verhuurders. Het tekort aan studentenkamers is groot en leidt tot stijgende prijzen en een markt voor partijen die hierop inspelen.

Fotograaf: Peter Schmidt

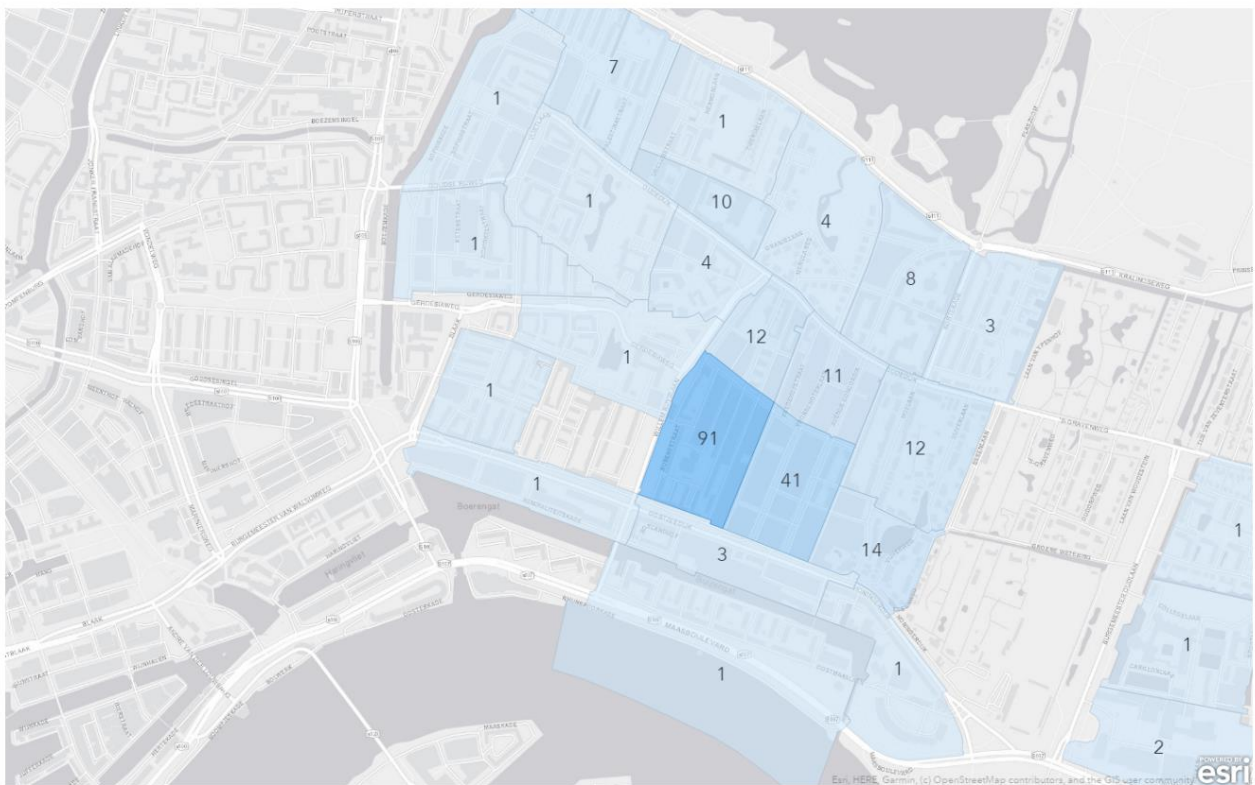


4 CONCENTRATIE PROBLEMATIEK.

Zoals aangegeven doet het probleem zich Kralingen breed op meerdere locaties voor. Op basis van de bovenstaande cijfers kan een algemeen beeld geschetst worden van waar de overlast zich concentreert. Hierbij wordt ook om praktische redenen een onderscheid gemaakt in drie gebieden.

Gebied 1: De bouwblokken ten zuiden van de Lusthofstraat

De drie gesloten bouwblokken van de **Oostmaasstraat, Adamshofstraat, Aegidiusstraat en Lambertusstraat** zijn straten waar zeer veel overlast wordt ervaren. In figuur 1 is inzichtelijk gemaakt hoe het aantal meldingen vanuit dit gebied zich verhoudt tot meldingen uit andere wijkdelen. In deze straten staan overwegend relatief kleine, gehorige, vooroorlogse, 2- en 3-laagse arbeiderswoningen, die deels gesplitst zijn of waren in een beneden- en bovenwoning. De straten zijn smal en binnen de bouwblokken is de ruimte met tuinen zeer smal. In deze vier straten bevinden zich van oudsher studentenhuizen. Maar daar waar dit gebied in de collegeperiode 2014-2018 werd benoemd als aantrekkelijke gezinswijk in het programma Sterke Schouders, blijkt anno 2021 dat veel gezinswoningen zijn opgekocht en omgebouwd tot studentenhuizen. Op dit moment is in deze straten mogelijk circa 50 procent verkamerd. Een belangrijke oorzaak hiervoor is het aantal studenten per woning. Het type woningen is qua grootte interessant om te verkameren waarbij zowel in de bovenwoning als benedenwoning drie studenten (al dan niet samengevoegd) kunnen wonen.



Figuur 1: Aantal unieke adressen per sub-buurt in Kralingen waarover in 2021 een overlastmelding is gedaan bij de politie

Het gevolg van het bovenstaande is dat in dit gebied de sociale cohesie is verdwenen en gezinnen en studenten een volstrekt ander leefpatroon hebben. Bewoners geven aan dat zij vrijwel continu overlast ervaren van de studenten die in hun straat

wonen. De smalle ruimten tussen de gesloten bouwblokken fungeren als klankkast en geluid is tot tientallen meters verder te horen.

Vanwege de omvang van de studentenpopulatie is overlast in deze straten nauwelijks te herleiden tot één pand. Melden is voor de overgebleven bewoners vaak een dagelijkse taak geworden en er wordt ook veel bezwaar gemaakt tegen verleende kamer- verhuurvergunningen. Van veel studentenhuizen is inmiddels een overlastdossier opgebouwd en in dit gebied zijn nu ook de eerste drie kamerverhuurvergunningen geweigerd.

Gebied 2: Lusthofkwartier en omgeving

Rondom gebied 1 is een gebied 2 aan te wijzen waar zich meer verspreid overlast concentreert en de overlast op straat ook groot is. Dit gebied behelst de overige straten in het Lusthofkwartier (**Oostzeedijk beneden, Lusthofstraat, Vredeshofstraat, Voor- schoterlaan, Oudedijk**), Kralingen Oost (**Waterloostraat, Slotstraat, Polanenstraat, Avenue Concordia, Kortekade, Vredeshofweg**), Struisenburg (**Oostzeedijk, Honingerdijk, Struisenburgstraat, Struisenburgdwarsstraat**) en de omgeving van de sociëteiten van RSC-RVSV (**Robert Baaldestraat**) en R.S.V Sanctus Laurentius (**Infirmeriestraat**).

In deze straten bevinden zich veel studentenhuizen, zijn er studentenhuizen bijgekomen en is er ook relatief vaak een overlast- dossier opgebouwd. Ook hier komt overlast doordat gesloten bouwblokken fungeren als klankkast voor. Overlast is in dit gebied vaker te herleiden tot één pand, maar door de groei van het aantal studentenkamers niet meer steeds het geval. In Struisenburg staan grote studentencomplexen van o.a. SSHXL en Stadswonen waar honderden buitenlandse studenten kort verblijven en overlast veroorzaken.

In gebieden 1 en 2 wordt veel overlast op straat ervaren. Er is sprake van geluidsoverlast, openbare dronkenschap (kots, wild- plassen), overlast van fietsen en deelscooters en vervuiling (naastplaatsingen, zwerfvuil, peuken, kapot glas, winkelwagens). Aan het eind van de avond/begin van de nacht zorgt een stroom studenten dat terugkomt van een avond stappen voor geluids- overlast. Een overlastpiek treedt op wanneer de sociëteiten van de studentenverenigingen RSC-RVSV en R.S.V. Sanctus Lauren- tius - met ieder een capaciteit van circa 1000 studenten - uitlopen. Deze piek was sterker waarneembaar op het moment dat alle horeca inclusief deze sociëteiten in verband met de Corona-maatregelen om 0.00 uur moesten sluiten.

Gebied 3: Overige locaties in Kralingen

In overig Kralingen is de concentratie van de overlast diffuser. Er is een onderscheid te maken tussen corporatiebezit en particu- lier bezit.

Het corporatiebezit is vrijwel uitsluitend van Woonstad Rotterdam en concentreert zich in Kralingen West, de Esch en een deel van Struisenburg. In deze woningen wonen over het algemeen geen studenten. Op plekken waar Woonstad in een bepaalde periode bezit heeft verkocht, is verkamering aanwezig.

Het aan studenten verhuurde particuliere bezit bevindt zich veelal in Kralingen West, maar ook in Oost. Rond de **Oudedijk** en **Jericholaan** bevinden zich al langer verspreid grote studentenhuizen en neemt de verkamering sterk toe. In de buurt **Jaffa** was van oudsher geen studentencultuur, maar is deze door de verkamering wel ontstaan. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de **Oost- maaslaan** in Struisenburg en delen van De Esch.

Tot slot zijn er steeds meer signalen van verkamering binnen particuliere appartementencomplexen. In deze complexen, waar voornamelijk ouderen wonen, komen studenten te wonen. VvE's en complexbeheerders worden hierdoor overvallen en proberen het tij te keren.

Voor gebied 3 geldt dat de sociale cohesie in de straten nog aanwezig is, maar onder druk staat. Veelal gaat het om geluidsover- last. De overlast op straat lijkt op de overlast van reguliere horeca.



5

5 AANPAK.

Evident is dat de structurele overlast die door studentenbewoning in Kralingen wordt veroorzaakt om regels vraagt. Daarvoor is een actieplan noodzakelijk.

Allereerst om de overlast terug te dringen (woonoverlast en overlast op straat).

Voorts dient gestuurd te worden op het tegengaan en zo nodig terugdringen van (verdere) verkamering en studentenbewoning in de wijk, door regelgeving en handhaving.

Tenslotte dient aandacht besteed te worden aan preventie en een zorgvuldige communicatie rondom het aan te pakken probleem. Deze perspectieven worden hierna uitgewerkt. Per deelonderwerp worden de maatregelen opgesomd. Een overzicht van deze maatregelen met stand van zaken en planning is opgenomen in bijlage 1.

5.1 Overlast

De basis van het actieplan is het aanpakken van de (ervaren) overlast. Hierbij is een onderscheid te maken tussen het terugdringen van woonoverlast en het tegengaan van overlast op straat.

5.1.1 Woonoverlast

Woonoverlast betreft overlast vanuit een huis of tuin. Voorbeelden van woonoverlast zijn geluidsoverlast, stankoverlast, vervuiling, intimidatie, burenruzies en pesterijen. Hiervoor gelden algemene stedelijke normen die van toepassing zijn op heel Kralingen. Er wordt intensief samengewerkt tussen de gemeente en de politie en een groot aantal grote verhuurders zoals wooncorporaties.

Meldingen van studentenwoonoverlast bij de politie, worden wekelijks gedeeld met de gemeente. Deze meldingen en meldingen over studentenoverlast bij de gemeente worden apart geregistreerd. Op deze manier bouwt de gemeente dossiers op over overlastgevende studenten en verhuurders van overlastgevende studenten.

De gemeente, de politie en verhuurders / huiseigenaren moeten zorgen dat woonoverlast stopt. De gemeente heeft de regie als er sprake is van complexe woonoverlast. De instrumenten die worden ingezet om complexe woonoverlast aan te pakken zijn beschreven in de beleidsregel 'Samen tegen Woonoverlast' en de 'Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021'. In een escalatieladder worden grofweg een aantal stappen beschreven waarbinnen de Veiligheidsregisseur Woonoverlast en de Expert Wonen de inhoudelijke afweging maken en op basis van risico's en ernst van de situatie ook stappen kunnen overslaan. Deze stappen zijn:

1. Bewoners gaan het gesprek aan met de overlastgevers.
2. Bewoners krijgen advies van de Advieslijn Woonoverlast Rotterdam om dit gesprek te voeren. Dit kan ook in de vorm van buurtbemiddeling.
3. Bewoners gaan melden. Bij een melding bij de gemeente wordt de overlastgever bezocht door medewerkers van de gemeente. Wanneer bij de politie gemeld wordt en zij de overlast ter plekke constateert, kan een waarschuwing of een bekeuring worden gegeven. Ook kan geluidsapparatuur in beslag worden genomen.
4. De overlast is ernstig en langdurig, de huurder én verhuurder worden door de gemeente schriftelijk aangesproken op de woonoverlast en opgedragen woonoverlast te stoppen.
5. Inzet van mediation door gemeente.
6. Een verwijzing naar regelrechter voor een bindende uitspraak.
7. Een geluidsmeting door de gemeente om woonoverlast te objectiveren.
8. De verhuurder wordt gevraagd het huurcontract (civielrechtelijk) te ontbinden.
9. Intrekken van een kamerverhuurvergunning.
10. Een waarschuwing of het opleggen van een gedragsaanwijzing door de burgemeester met een last onder dwangsom (LOD) van 500 euro per geconstateerde overtreding tot een maximum van 3000 euro.

ACTIES.

WERKGROEP WOONOVERLAST

De gemeente werkt in een opgerichte werkgroep Woonoverlast samen met STOK (als vertegenwoordiging van de bewoners) aan de uitvoering van dit actieplan en het aanscherpen en monitoren van de aanpak. Met STOK worden werkafspraken gemaakt over samenwerking op ambtelijk niveau, samenwerking met andere betrokkenen en periodieke afstemming met de verantwoordelijk bestuurder(s).

STOPLICHTMODEL

Bovenstaande escalatieladder wordt beter communiceerbaar gemaakt door toepassing van een stoplichtmodel (groen, geel, oranje, rood). Kralingen fungeert als pilot wijk. Bij geel wordt een overlastdossier aangeemaakt op basis van meldingen bij gemeente en constatering bij de politie (stap 3). Bij oranje is er sprake van ernstige woonoverlast (stap 4) en bij rood is er sprake van zeer ernstige woonoverlast (vanaf stap 6). Hierdoor is het voor gemeente en politie inzichtelijker in welk stadium de dossieropbouw van overlastgevend panden zich bevindt. In hoofdstuk 3 wordt het aantal panden per kleur in Kralingen op 1 januari 2022 (0-meting) genoemd.

EXTRA INZET STADSBEHEER TEAM WONEN

Team Wonen van Stadsbeheer stelt een vast koppel beschikbaar dat zich bezighoudt met meldingen van woonoverlast in Kralingen. Hierdoor worden meldingen sneller opgevolgd via een bezoek aan de overlastgever (norm is 5 werkdagen) en teruggekoppeld naar de melder.

MELDINGSBEREIDHEID VERHOGEN

Melden is een essentieel onderdeel in de aanpak. Het belang van melden van overlast bij de gemeente dient dus breed kenbaar te worden gemaakt via diverse media (zie paragraaf communicatie). Door zicht te hebben op waar de woonoverlast zich voordoet kunnen de gemeente en de politie het overlastdossier opbouwen en gericht interventies doen richting huurder en verhuurder.

ORGANISEREN INLOOFSPREEKUUR

Op een centrale plek wordt een vast inloofspreekuur georganiseerd waar partners samenkomen en bewoners met vragen terecht kunnen. Hiermee wordt de drempel om te melden verlaagd en raken bewoners vertrouwd met de betrokkenen bij de aanpak.

5.1.2 Overlast op straat

Naast woonoverlast is overlast op straat een toenemende ergernis. Studenten hangen op straat of lopen van de sociëteiten naar huis en dit gaat gepaard met geluidsoverlast, openbare dronkenschap, intimiderend en asociaal gedrag en vervuiling (braaksel, urine, glas). Hiernaast is bij de studentenhuizen en andere verzamelplekken sprake van overlast van fietsen en deelscooters, niet teruggebrachte winkelwagens, naastplaatsingen en zwerfafval. Bij de acties hierna staat het verscherpen van toezicht centraal en wordt met name gefocust op gebied 2. Ook deze maatregelen worden via de werkgroep Woonoverlast gemonitord en waar nodig bijgestuurd.

ACTIES.

TOEZICHT ROND SOCIËTEITEN

De studentenverenigingen zetten op grotere avonden particuliere beveiligers en studenten in om de overlast rond de sociëteiten tegen te gaan.

COMBI ACTIES POLITIE - TOEZICHT & HANDHAVING

De politie neemt de studentenoverlast als aandachtspunt in haar briefing op. Hierdoor rijden er vaker wagens door de straten. Daarnaast zijn er gerichte acties. In combi-diensten tot 02.00 is extra aandacht voor dit gebied, o.a. handhaving op het alcoholverbod en wildplassen.

EXTRA INZET BOA'S TOEZICHT & HANDHAVING

Stadsbeheer Toezicht & Handhaving stelt een koppel BOA's beschikbaar dat extra gaat toezien op overlast op straat zoals fietswrakken, verkeerd geplaatste deelscooters, zwerfafval en naastplaatsingen.

INZET STUDENT-STEWARDS

Ondanks bovenstaande extra inzet, is in de late avond en vroege nacht het toezicht op straat beperkt. Als pilot zullen student-stewards (vergelijkbaar met inzet horecastewards in bijv. Centrum) worden ingezet bij het uitlopen van de sociëteiten en studentgerelateerde horeca. Zij zijn getraind op gastheerschap, signalering/preventie en de-escalatie. Ze ondersteunen hiermee de handhavende instanties, ze hebben zelf geen handhavende bevoegdheid. Invulling en start van deze pilot is vooralsnog afhankelijk van verdere versoepeling van Corona maatregelen en het vinden van noodzakelijke dekking in 2022.

UITBREIDING ZONE APV ALCOHOLVERBOD

Het alcoholverbodsgebied in Kralingen wordt uitgebreid met alle straten zoals genoemd in gebied 2.

GROFVUIL EN ZWERFAFVAL TEGENGAAN

Stadsbeheer Schone Stad onderzoekt samen met wijkpartners hoe grofvuil (bij vertrek uit studentenkamer) en zwerfvuil (o.a. glas op straat) kan worden voorkomen.

5.2 Overmatige verkamering

De gemeente zet op verschillende manieren in om de verkamering tegen te gaan.

5.2.1 Regelgeving kamerverhuur

In de betreffende gemeentelijke verordening stond in 2015 al een nul quotum voor nieuwe kamervergunningen in enkele delen van Kralingen. Hierin werd al gemeld dat de noodzaak hiertoe was gelegen in de doorgeschoten c.q. overmatige verkamering. Destijds werd kamerverhuur echter enger gedefinieerd. Studentenhuisen die konden aantonen een gezamenlijke huishouding te voeren, werden gezien als één huishouden en waren niet onderworpen aan de vergunningplicht. Daarmee kon het aandeel studentenhuisen binnen de woningvoorraad blijven doorgroeien.

In 2019 is de beoordeling van de uitzonderingen op kamerverhuur aangescherpt. In de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019 (die per 1 januari 2020 van kracht werd) werd alle studentenhuisvesting met vier of meer studenten in principe vergunningplichtig. De uitzondering op de verplichting van een vergunning voor kamerverhuur geldt sindsdien nog slechts voor groepen volwassenen die kunnen aantonen ook duurzaam een gemeenschappelijk huishouden te voeren. Voor studentenhuisen is het in de praktijk niet mogelijk hiervoor in aanmerking te komen, alleen al vanwege de hoge mutatiegraad (een student studeert immers meestal maar maximaal 5 jaar – er kan geen sprake zijn van een duurzaam huishouden als de samenstelling jaarlijks wijzigt).

In december 2020 heeft de gemeenteraad opnieuw een nulquotum opgenomen in de verordening, dit keer voor heel Kralingen West, Kralingen Oost en Struisenburg. Dit is vanaf 1 februari 2021 in werking getreden.

Op 17 juni 2021 heeft de gemeenteraad de 'Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021' vastgesteld. Deze werd op 1 juli 2021 van kracht. De belangrijkste veranderingen vergeleken met de vorige verordening zijn:

- Voor kamerverhuur aan meer dan twee personen is een vergunning nodig; voorheen gold dit voor meer dan drie personen.
- Voor alle bestaande situaties waarbij op 30 juni 2021 al sprake was van kamerverhuur aan drie personen, kan de eigenaar tot 1 september 2022 alsnog een vergunning aanvragen. Als die vergunning wordt verleend, is de situatie legaal.
- De bestaande kamerverhuur moet aan een aantal regels voldoen, onder meer een minimum van 18 m² per student en geen aantasting van de leefomgeving (overlast).
- Ook eigenaren van studentenhuizen die aantoonbaar vóór 1 januari 2020 al bestonden, mogen een vergunning voor kamerverhuur aanvragen; dat kan uiterlijk tot 1 september 2022. Tot 1 september 2022 worden er in heel Rotterdam geen vergunningen verstrekt voor nieuwe kamerverhuur.

Na 1 september 2022 blijven Kralingen West, Kralingen Oost en Struisenburg nulquotumgebieden. Het is dan niet meer mogelijk voor bestaande kamerverhuur een vergunning te krijgen en er komt geen mogelijkheid voor nieuwe.

Aanvullend hierop worden in dit actieplan de volgende maatregelen genomen:

ACTIES.

WERKGROEP KAMERVERHUUR

Gemeente en STOK onderzoeken hoe besluitvormingsprocessen aanscherpt en versneld kunnen worden. Ontsnappingsroutes en illegale situaties in relatie tot de stop op verkamering moeten worden gedicht, al dan niet via nadere (bouw)regelgeving. In plaats van bezwaar na vergunning moet meer aan de voorkant worden gestuurd. Verder wordt onderzocht hoe op termijn het aantal kamervergunningen kan worden teruggedrongen.

ZELFBEWONINGSPLICHT

De zelfbewoningsplicht (opkoopbescherming) is een maatregel die per 1 januari 2022 in gaat en kopers van woningen met een WOZ-waarde lager dan € 355.000,- verplicht om zelf in de woning te gaan wonen. Hiermee wordt verkamering tegengegaan. De zelfbewoningsplicht wordt ingevoerd in de buurten Kralingen-West en Kralingen-Oost.

5.2.2 Tegengaan overmatige verkamering

De Erasmus Universiteit is bezig met de ontwikkeling van 360 studenteneenheden op haar eigen terrein. Hiermee wordt de 'campus' verder uitgebreid. Echter wordt hiermee niet voorzien in het aantal studenteneenheden dat de komende tijd extra nodig is. Mede als gevolg van een goede sturing op de instroom van buitenlandse studenten, zullen er ook studentencomplexen buiten de campus nodig zijn. Op dit moment huurt 50% van alle uitwonende studenten woonruimte bij een particuliere verhuurder.

De ambitie is dat er langzaam een verschuiving gaat plaatsvinden waarbij steeds meer studenten woonruimte gaan vinden in studentencomplexen. Deze ambitie is opgenomen in het Addendum van de Woonvisie Rotterdam (2019) en is overgenomen in het Akkoord Studentenhuisvesting Rotterdam (juli 2020), welke medeondertekend is door onderwijsinstellingen en studentenhuisevesters. "Juist door goede studentenwoningen kunnen studenten worden verleid te kiezen voor een echte studentenwoning in plaats van het delen van een grote reguliere woning. Hiermee wil de gemeente meer ruimte creëren in de reguliere voorraad voor bijvoorbeeld gezinnen".

ACTIES.

BIJEENKOMST BELEID STUDENTENHUISVESTING

Met o.a. de EUR, studentenhuysvesters en bewoners organiseert de gemeente een gesprek over het beleid en de aanpak.

BETREKKEN VAN EIGENAREN

In gesprek met eigenaren, ouders, Woonstad, makelaars en studentenverenigingen wordt gezocht naar oplossingen voor de overconcentratie aan studenten en beleggingspanden. Eigenaren/verhuurders kunnen zelf civielrechtelijk overlast tegengaan door dit op te nemen in huurcontracten.

5.3 Communicatie en preventie

Voor de aanpak is het belangrijk dat bewoners in de eerste plaats serieus genomen worden en een stap wordt gezet in het herstel van vertrouwen. Hierbij past communicatie over de aanpak vanuit de gemeente met vooral repressieve maatregelen zoals beschreven in hoofdstuk 1 en 2. Vervolgens kan de stap worden gezet naar communicatie gericht op de preventie, in samenwerking met bewoners en andere stakeholders. Het is belangrijk om hierbij voorbeelden van goed gedrag te laten zien en dit waar mogelijk te belonen.

5.3.1 Communicatie

Tot september 2021 vond communicatie naar bewoners voornamelijk plaats via jaarlijkse grote bewonersbijeenkomsten. Hierbij was vooral aandacht voor de toenemende verkamering en zijn op basis daarvan stedelijk maatregelen genomen zoals beschreven in hoofdstuk 5.2.

Bij dit actieplan past een uitgebreid communicatietraject voor de langere termijn, waarbij bewoners en partners via diverse media blijvend op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen. Het belang van melden van overlast wordt daarbij telkens benadrukt.

ACTIES.

WERKGROEP COMMUNICATIE/PREVENTIE

Gemeente, STOK en studentenverenigingen werken samen ideeën uit over de communicatie van de aanpak en ter preventie van overlast. Ieder communiceert vanuit haar eigen rol.

BEWONERSBRIEF

via bewonersbrieven worden de bewoners (incl. studenten) in de straten waar de meeste overlast wordt ervaren attent gemaakt op de aanpak.

WEBSITE GEMEENTE MET Q&A

Op de website [Studentenoverlast in Kralingen | Rotterdam.nl](https://www.rotterdam.nl/Studentenoverlast-in-Kralingen) wordt de laatste informatie geplaatst met overzicht van meest gestelde vragen.

WEBSITE STOK

STOK zal eigen communicatiemiddelen inzetten, zoals een eigen website en contacten met de pers onderhouden.

PERIODIEKE NIEUWSBRIEF GEMEENTE

Er wordt een mailbestand van bewoners opgezet via welke periodiek een nieuwsbrief wordt verspreid. Mijlpalen / producten kunnen via diverse media worden gepromoot.

5.3.2 Preventie

Individuele studenten komen en gaan. Belangrijk is dat een patroon ontstaat waarbinnen nieuwe studenten direct en blijvend worden meegenomen in het voorkomen van overlast. Gemeente, studentenverenigingen, studentenhuysvesters stemmen

algemene leefregels/ huisregels op elkaar af en communiceren dit op diverse manieren. Zo ontstaat een duidelijke brede norm van wat van studenten (en eigenlijk alle bewoners) verwacht wordt en wat er gebeurt als studenten zich hier niet aan houden. Voorbeelden van resultaten zoals geweigerde vergunningen of uit huis gezette studenten dragen bij aan de impact van de boodschap. Bij deze communicatie dient extra aandacht te zijn voor moeilijk bereikbare doelgroepen zoals particuliere eigenaren en studenten die niet zijn aangesloten bij een vereniging. De jaarlijkse Eureka-week is hét moment waarop nieuwe studenten komen en zij met deze leefregels verwelkomd in de wijk kunnen worden. Hiernaast is de start van het buitenseizoen (april/mei) een moment waarop een piek in overlast waarneembaar is en de nodige maatregelen kunnen worden genomen.

Duidelijke spelregels en maatregelen zijn de belangrijkste basis voor de communicatieaanpak, maar dit 'met het vingertje wijzen' is niet voldoende om tot studenten door te dringen. Bovendien voelen heel veel studenten zich niet aangesproken omdat zij hard studeren en helemaal geen overlast veroorzaken. Ook kunnen studenten worden geholpen met hoe ze het beste met hun burens kunnen omgaan, bijvoorbeeld via een flyer met tips hoe je een feestje geeft waarbij je rekening houdt met de buurt. Studentbemiddelaars en buurtpreventie zijn voorbeelden van interventies die de anonimiteit doorbreken en elders worden toegepast. Met name in straten waar de overlast nog beheersbaar is zijn er goede voorbeelden van positieve initiatieven tussen studenten en bewoners. Best practices zullen daarom worden getoond en goed gedrag beloond. Ook kunnen studenten zich op een andere manier positief inzetten in de wijk, zoals via het organiseren van activiteiten of huiswerkbegeleiding. RSC-RVSV en R.S.V. Sanctus Laurentius hebben beiden ook een sociaal-maatschappelijke stichting (St. Best en St. Voormekaar) die o.a. activiteiten met kinderen en ouderen organiseren. Mogelijk kunnen deze activiteiten directer gekoppeld worden aan de plekken waar de overlast wordt ervaren.

ACTIES.

AANSPREKEN (NORM STELLEN) DOOR STUDENTENVERENIGINGEN

Met de studentenverenigingen RSC-RVSV, R.S.V. Sanctus Laurentius en de Rotterdamse Kamer voor Verenigingen (RKVV) worden afspraken gemaakt over het communiceren van de norm en maatregelen naar hun leden. Gemeente, STOK en verenigingen bespreken hoe op de meest effectieve manier met huizen en huiseigenaren afspraken kunnen worden gemaakt over voorkomen van overlast.

AANSPREKEN (NORM STELLEN) DOOR STUDENTENHUISVESTERS/EUR/HOGESCHOOL

De grote studentenhuisvesters stellen in samenwerking met de EUR en Hogeschool een duidelijke norm en dit wordt zo veel mogelijk in lijn gebracht met het stoplichtmodel. Een groot deel van deze groep studenten betreffen buitenlandse studenten die (vaak enkele maanden) direct via EUR/Hogeschool geplaatst worden. Communicatie in Engels is hierbij van belang.

ACTIVITEITEN ORGANISEREN

Via de werkgroep communicatie/preventie worden zichtbare activiteiten en acties uitgewerkt. Hierbij kan gedacht worden aan straatactiviteiten, postercampagnes, etc. Deze activiteiten en best practices worden breed gepromoot via o.a. social media.

5.4 Organisatie en monitoring

Organisatie

Voor gemeente en politie zijn de gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk (na de verkiezingen de wijkraad Kralingen) en STOK de belangrijkste gesprekspartners vanuit bewoners bij de uitvoering van het actieplan en de keuzes die daarbij worden gemaakt om het in de inleiding beschreven doel te bereiken. Voor het goed kunnen sturen op de in dit actieplan beschreven aanpak en acties wordt met deze partijen in de drie eerder benoemde werkgroepen samengewerkt:

- Werkgroep communicatie/preventie;
- Werkgroep kamerverhuur;
- Werkgroep woonoverlast.

Een aantal keer per jaar zal met alle betrokkenen een overleg worden georganiseerd waarbij de stand van zaken wordt uitgewisseld en indien nodig wordt bijgesteld. Ambtelijk mandaat en bestuurlijk draagvlak is hierbij noodzakelijk.

De voortgang zal ook toegelicht worden in het Groot Studentenoverleg. Via dit overleg wordt sinds 2012 een convenant gesloten waarbij de bewonersorganisatie Lusthofkwartier, EUR, RSC-RVSV, R.S.V. Sanctus Laurentius, gebiedscommissie en gemeente afspraken maken over de Eurekaweek en een goede bestuurswisseling bij de studentenverenigingen. Dit overleg onder leiding van een gebiedscommissielid vindt 3 maal per jaar rond de zomervakantie plaats.

Monitoring

In het kader van monitoring wordt er momenteel gewerkt aan een 0-meting. Deze meting is tweeledig; 1. een objectieve 0-meting en 2. een subjectieve 0-meting.

Voor de objectieve 0-meting en de daarmee samenhangende periodieke monitoring, zal het stoplichtenmodel woonoverlast en de andere cijfers uit hoofdstuk 3 een belangrijke basis vormen.

Ten aanzien van het subjectieve gedeelte zal via een periodieke kwalitatieve survey het maatschappelijk effect gemeten worden van het actieplan. De beleving en het oordeel van de bewoners staan dan centraal. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van de cijfers uit het wijkprofiel.

6 BIJLAGEN

6.1 Bijlage 1: overzicht maatregelen

	ACTIE	PLANNING	STAND VAN ZAKEN
5.1	OVERLAST		
5.1.1	Woonoverlast		
	Wergroep Woonoverlast	periodiek overleg	Wergroep 16 nov gestart, aanscherping stoplichtmodel en opzet inloopspreekuur besproken. Vervolg in februari
	Stoplichtmodel	februari '22	Gereed, communicatie na collegebespreking
	Extra inzet Stadsbeheer team wonen	gereed	Het extra team is in oktober '21 gestart
	Meldingsbereidheid verhogen	doorlopend	De nieuwe woonoverlast flyer is gereed en een campagne is gestart.
	Organiseren inloopspreekuur	december '21	8 december gestart, vanaf 22 december digitaal i.v.m. COVID-maatregelen
5.1.2	Overlast op straat		
	toezicht rond sociëteiten	doorlopend	
	Combi acties politie - SB T&H	doorlopend	
	Extra inzet koppel Stadsbeheer T&H	medio november '21 gestart	
	Inzet horeca stewards		On hold, inzet na versoepeling Corona-maatregelen.
	Uitbreiding APV alcoholverbod	per januari '22	Gebiedscommissie heeft 26 november jl. positief geadviseerd op het voorstel.
	Grofvuil en zwerfafval tegengaan	doorlopend	
5.2	OVERMATIGE VERKAMERING		
5.2.1	Regelgeving kamerverhuur		
	Wergroep kamerverhuur	periodiek overleg	17 nov gestart, goede brainstorm over verhouding tussen diverse wetten/regelingen, vervolg in februari
	Zelfbewoningsplicht	besloten in gemeenteraad 16 december '21	Kralingen-Oost en West liggen in het gebied. Advies gebiedscommissie om ook Struisenburg toe te voegen is niet overgenomen door de gemeenteraad.
5.2.2	Tegengaan overmatige verkamering		
	Bijeenkomst studentenhuisvesting	in april / mei '22	Meerdere moties aangenomen over spreiding studenten, regie via stuurgroep studentenhuisvesting. Een actieplan studentenhuisvesting is in de maak.
	Betrekken van eigenaren	2022	

5.3	COMMUNICATIE EN PREVENTIE		
5.3.1	Communicatie		
	Werkgroep communicatie/preventie	start maart / april '22	Opzet overleg 22 nov besproken met STOK en GC
	Bewonersbrief	gereed	In de week van 18 oktober is een eerste bewonersbrief verspreid bij ca 8600 huishoudens in Kratingen
	Website met Q&A	doorlopend	In de week van 18 oktober is de website online gezet met 15 vragen en antwoorden
	mailbestand met periodieke nieuwsbrief	doorlopend	Er zijn vier nieuwsbrieven gestuurd naar thans 215 emailadressen van bewoners.
	brief aan gemeenteraad en GC / persbericht	18 november '21	Op 18 november is de gemeenteraad op de hoogte gebracht van de s.v.z. van de aanpak
5.3.2	preventie		
	Aanspreken door studentenverenigingen	doorlopend	in december is een gemeenschappelijke brief met leefregels naar alle leden gestuurd
	Aanspreken door studentenhuisvesters en EUR	doorlopend	De EUR heeft de buitenlandse studenten van SSH een mail gestuurd met dreiging met zware consequenties
	Samen activiteiten organiseren, positief gedrag belonen	2022	Ideeën worden geïnventariseerd, Laurentius organiseert een actieweek met activiteiten / schoonmaken



Rotterdam.nl

Fotograaf: Arnoud Verhey



Gemeente
Rotterdam