Rapportage Kamerverhuur 2de helft 2022

Gemeente Nijmegen
Maart 2023

Inhoud

Rapportage Kamerverhuur 2de helft 2022 1
1. Inleiding 2
1.1 Doelstelling beleid 2
1.2 Leeswijzer 2
2. Vergunningverlening 3
2.1 Cijfers vergunningverlening 3
2.1.1. Overzicht Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020 3
2.1.2. Aantal kamers 4
2.1.3. Cijfers vergunningverlening Facetbestemmingsplan Kamerverhuur 4
2.1.4 Aantal kamers 4
2.2 Conclusie: er worden nog steeds kamers vergund, maar het aantal daalt 4
3. Adviesgroep Woonruimte Omzetting/Onttrekking 6
3.1 Cijfers AWO 6
3.2 Conclusie: de cijfers AWO volgen het algemene beeld 6
4. Meldingen kamerverhuur 7
4.1. Totaal aantal kamerverhuurmeldingen 7
4.2. Meldingen per categorie 7
4.3. Meldingen bij de ODRN 8
4.4. Meldingen op kaart 8
4.5 Conclusie 9

1. Inleiding

Ieder halfjaar presenteert de gemeente Nijmegen de kamerverhuurcijfers in een rapportage. Hiermee geven we inzicht in de uitvoering van het kamerverhuurbeleid. Dit is in 2019 besloten op basis van de evaluatie van het kamerverhuurbeleid. Deze rapportage gaat over de cijfers van 1 juli tot en met 31 december 2022. Ook vergelijken we het gehele jaar 2022 met voorgaande jaren. We sluiten bij het presenteren van de cijfers aan bij de voorgaande rapportages. Zo is iedere rapportage makkelijk te vergelijken met eerdere versies en kan de ontwikkeling van het kamerverhuurbeleid goed gevolgd worden.

1.1 Doelstelling beleid

Het kamerverhuurbeleid van de gemeente Nijmegen heeft 3 doelstellingen:

1. *Voldoende kamerverhuur behouden*
   We willen voldoende kamerverhuurpanden behouden, om in de woonbehoefte van studenten te voorzien;
2. *Goedkope woningen beschermen tegen verkamering*
   We willen de samenstelling van de woonruimtevoorraad behouden. En meer specifiek het behoud van de goedkope(re) zelfstandige woningvoorraad in Nijmegen voor starters en gezinnen met een kleine(re) beurs;
3. *Tegengaan van overlast*
   We willen overlast tegengaan en een geordend woon- en leefmilieu (leefbaarheid) in de omgeving van kamerverhuurpanden behouden.

1.2 Samenvatting en leeswijzer

Net als in voorgaande jaren zien we een daling van het aantal aangevraagde vergunningen voor verkamering. Deze daling is ook te zien in andere studentensteden en wordt onder andere veroorzaakt door het feit dat het bouwen van studio's financieel aantrekkelijker is dan het bouwen van onzelfstandige kamers. Verder zien we dat het aantal meldingen van overlast is gedaald ten opzicht van vorige jaren. Hoewel nader onderzoek nodig is om de exacte oorzaak van het lagere aantal meldingen te verklaren, zijn er wel verschillende vermoedelijke oorzaken.

In de volgende hoofdstukken wordt een verdere toelichting gegeven. In dit rapport komen achtereenvolgens de onderwerpen vergunningverlening (hoofdstuk 2), de adviesgroep Woonruimte Omzetting/Onttrekking (hoofdstuk 3) en meldingen van overlast (hoofdstuk 4) aan bod.

2. Vergunningverlening

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de cijfers met betrekking tot de vergunningverlening. De gemeente Nijmegen kent 2 kamerverhuurvergunningen:

- *een omzettingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020 voor woningen met een WOZ-waarde tussen € 220.000,- tot € 350.000,-. We verlenen geen omzettingsvergunning voor het verkameren van panden met een WOZ-waarde lager dan € 220.000,-.*
- *een omgevingsvergunning voor alle woningen op basis van het facetbestemmingsplan kamerverhuur. Het facetbestemmingsplan is op 2 februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad.*

De ODRN is gemandateerd om namens het college te beslissen over een aanvraag voor een omzettings- of omgevingsvergunning.

2.1 Cijfers vergunningverlening

Onderstaande tabellen geven een cijfermatig overzicht van de vergunningverlening over de periode 1 januari 2018 t/m 31 december 2022.

2.1.1. Overzicht Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020

Onderstaande tabel laat alleen de concrete acties en besluiten zien per tijdsperiode. Het kan hierbij ook gaan om vergunningsaanvragen die zijn ingediend in een eerdere periode.

Vergunningverlening 'Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020'							
Actie	**Totaal 2018**	**Totaal 2019**	**Totaal 2020**	**Totaal 2021**	***1e helft 2022***	***2de helft 2022***	***Totaal 2022***
Verleend	509	54	14	16	*0*	*3*	3
Geweigerd	49	33	9	1	*0*	*0*	0
Vergunningsvrij	10	2	3	5	*1*	*1*	2
Aanvraag niet ontvankelijk	49	10	1	1	*0*	*0*	0
Ingetrokken door indiener	81	11	3	4	*0*	*3*	3
Nog niet beschikt	26	42	8	3	*1*	*5*	6
Totaal	**724**	**152**	**38**	**30**	***2***	***12***	**14**

Tabel 1 Vergunningverlening 'Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020'

In 2022 heeft de ODRN 3 omzettingsvergunningen verleend. Bij 2 aanvragen bleek de situatie vergunningsvrij te zijn en 3 aanvragen zijn ingetrokken door de indiener. Daarnaast zijn 6 aanvragen nog in behandeling.

2.1.2. Aantal kamers

Sinds 2019 wordt ook het aantal kamers bij geweigerde en vergunde omzettingsvergunningen bijgehouden. In 2022 is voor 15 kamers een omzettingsvergunning verleend.

Aantal verleende en geweigerde kamers Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020

Jaar	Verleend	Geweigerd
2019	279	173
2020	84	40
2021	68	4
2022	15	0
Totaal	**446**	**217**

Tabel 2 Aantal verleende en geweigerde kamers Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020

2.1.3. Cijfers vergunningverlening Facetbestemmingsplan Kamerverhuur

Op 2 februari 2022 heeft de gemeenteraad het facetbestemmingsplan kamerverhuur vastgesteld. In 2022 zijn 4 aanvragen op basis van het facetbestemmingsplan kamerverhuur verleend. Daarnaast is 1 aanvraag voor een vergunning geweigerd. Verder zijn 3 aanvragen zijn nog in behandeling bij de ODRN.

Vergunningverlening facetbestemmingsplan kamerverhuur

Actie	1e helft 2022	2de helft 2022	Totaal 2022
Verleend	2	2	4
Geweigerd	0	1	1
Vergunningsvrij	0	0	0
Aanvraag niet ontvankelijk	0	0	0
Ingetrokken door indiener	0	0	0
Nog niet beschikt	0	3	3
Totaal	**2**	**6**	**8**

Tabel 3 Vergunningverlening Facetbestemmingsplan Kamerverhuur

2.1.4 Aantal kamers

Ook het aantal verleende en geweigerde kamers op basis van het facetbestemmingsplan kamerverhuur wordt bijgehouden. Voor de 4 aanvragen waarvoor in 2022 een vergunning is verleend, gaat het in totaal om 24 kamers. Hiervan zijn er 15 kamers gerealiseerd in een woning met een WOZ-waarde lager dan € 350.000 en 11 kamers in een woning met een WOZ-waarde hoger dan € 350.000.

Aantal verleende en geweigerde kamers facetbestemmingsplan kamerverhuur

Jaar	Verleend	Geweigerd
2022	24	0

Tabel 4 Aantal verleende en geweigerde kamers facetbestemmingsplan kamerverhuur

2.2 Conclusie: er worden nog steeds kamers vergund, maar het aantal daalt

We willen voldoende kamers behouden en kamerverhuur niet onmogelijk maken. Uit de cijfers zien we dat er nog steeds vergunningen voor kamerverhuur worden aangevraagd en worden verleend.

Net als in de voorgaande rapportages zien we een dalende lijn met betrekking tot het aantal aanvragen voor een omzettingsvergunning. Zoals in de vorige rapportage is aangegeven, is dit een landelijke trend. Volgens Kences (Kenniscentrum Studentenhuisvesting) is in absolute aantallen te zien dat het aantal onzelfstandige kamers in Nederland daalt. Landelijk is echter het aantal studio's in 9 jaar tijd verdubbeld. Volgens Kences is dit een direct gevolg van de huidige huur- en subsidieregels. Die zorgen ervoor dat het bouwen van studio's financieel aantrekkelijker is dan het creëren van onzelfstandige woonruimten.[1]

Daarnaast heeft de gemeenteraad in november 2022 de opkoopbescherming ingevoerd. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat woningen met een WOZ-waarde tot € 350.000 niet meer verhuurd kunnen worden. Met de opkoopbescherming blijven de goedkopere woningen beschikbaar voor starters en mensen met een middeninkomen die zelf in de woning gaan wonen. Er zijn een aantal uitzonderingen. Eén van de uitzonderingen is het verhuren van een woning aan eerste- of tweedegraadsfamilieleden. Ouders die bijvoorbeeld een woning kopen en willen verhuren aan hun studerende kind, ontvangen een verhuurvergunning opkoopbescherming. Alleen eigenaren die voor de invoering van de opkoopbescherming al een woning in bezit hadden kunnen deze woning verhuren en verkameren mits zij hiervoor de benodigde vergunningen hebben. Verkamerde woningen die al minstens 6 maanden verhuurd worden én in verhuurde staat worden overgedragen aan een nieuwe eigenaar mogen verhuurd blijven. Woningen met een WOZ-waarde boven € 350.000 mogen verkamerd worden mits hiervoor een omgevingsvergunning op basis van het facetbestemmingsplan kamerverhuur is verleend.

[1] https://www.kences.nl/nieuws/kamertekort-onverminderd-hoog/

3. Adviesgroep Woonruimte Omzetting/Onttrekking

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de Adviesgroep Woonruimte Omzetting/Onttrekking. Een aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt getoetst op fysieke en leefbaarheidsaspecten. De ODRN verzamelt verschillende gegevens voor een leefbaarheidstoets. Deze wordt vervolgens beoordeeld door de Adviesgroep Woonruimte Omzetting/Onttrekking (AWO)[2]. Deze brengt op basis van de leefbaarheidstoets advies uit over het al dan niet verlenen van de omzettingsvergunning.

3.1 Cijfers AWO

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de adviezen van de AWO tot en met het jaar 2022. De AWO geeft het advies een vergunning te verlenen of te weigeren. Bij overige acties gaat het over het opschorten van een aanvraag, het op een later tijdstip behandelen van een aanvraag, of het toepassen van overgangsrecht. In 2022 heeft 1 bijeenkomst van de AWO plaatsgevonden.

Adviezen AWO					
Actie	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Vergunnen	86	49	13	3	3
Weigeren	10	14	3	1	0
Overige acties	7	6	16	4	0
Totaal	**103**	**69**	**32**	**8**	**3**

Tabel 5: Adviezen AWO periode 2018-2022

3.2 Conclusie: de cijfers AWO volgen het algemene beeld

We zien de afgelopen jaren een sterke afname van het aantal adviezen. Dat is een logische daling, omdat ook steeds minder omzettingsvergunningen voor kamerverhuur worden aangevraagd.

[2] De AWO bestaat uit minstens vier personen: een vergunningverlener en een juridisch adviseur van de Omgevingsdienst, een medewerker van de afdeling Stadsontwikkeling met expertise op het gebied van wonen en één of meerdere wijkregisseurs.

4. Meldingen kamerverhuur

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de meldingen in relatie tot kamerverhuur. Sinds 1 juli 2018 is er een digitaal meldpunt overlast kamerverhuur. In eerste instantie is hiervoor op de website van de ODRN een digitaal formulier geplaatst. Vanaf maart 2021 zijn we overgestapt naar de Meld&Herstelapp voor overlastmeldingen. Op de website van de gemeente staat uitgelegd hoe meldingen ingediend kunnen worden en wat er met de meldingen wordt gedaan. Het is nog steeds mogelijk om via de website van de ODRN een melding in te dienen over illegaal bouwen, constructieve veiligheid en constructieve brandveiligheid. Dit type meldingen horen thuis bij de ODRN.

4.1. Totaal aantal meldingen

Onderstaand overzicht geeft per jaar het totaal aantal meldingen met betrekking tot kamerverhuur in Nijmegen weer. In 2022 zijn er via de Meld&Herstelapp 214 meldingen in relatie tot kamerverhuur binnengekomen. Het gaat hierbij om meldingen over 97 verschillende panden. Bij de ODRN zijn in 2022 in totaal 6 meldingen binnengekomen die een relatie hadden met kamerverhuur. Hiervan hoorden 2 meldingen niet huis bij de ODRN. Deze zijn door de ODRN doorgestuurd naar de gemeente.

Aantal kamerverhuurmeldingen per jaar					
Jaar	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Aantal meldingen ODRN	433	272	328	41	6
Aantal meldingen Meld&Herstelapp	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	413	214
Totaal	**433**	**272**	**328**	**454**	**220**

Tabel 6: Aantal kamerverhuurmeldingen per jaar

In 2022 is een duidelijke daling te zien van het aantal meldingen. Hoewel nader onderzoek nodig is om de exacte oorzaak van het lagere aantal meldingen te verklaren, zijn er wel verschillende vermoedelijke oorzaken. In de rapportage over het jaar 2021 bleek dat in 2020 en 2021 het aantal meldingen relatief hoog was. Dit werd vermoedelijk veroorzaakt door de coronamaatregelen waardoor mensen vaker thuis waren. Hierdoor veroorzaken en ervaren zij meer overlast. Ook was er in de zomer van 2021 een piek in het aantal meldingen. Dit had waarschijnlijk te maken met de versoepelingen in de zomermaanden waardoor mogelijk meer feestjes georganiseerd werden. De verwachting was destijds dat het aantal overlastmeldingen zou afnemen bij meer versoepelingen. Een andere mogelijke oorzaak is dat de overlast zelf niet zo sterk is afgenomen, maar dat de meldingsbereidheid van buurtbewoners is afgenomen. Immers, bij een melding van geluidsoverlast staat er niet gelijk een medewerker van de gemeente aan de deur om te handhaven. Toch blijft het belangrijk om overlast te melden omdat de gemeente in samenwerking met onder andere de politie en SSH& de meldingen monitort en afspraken maakt met de betrokkenen. Medewerkers van toezicht en handhaving en de wijkregisseurs blijven dit benadrukken bij buurtbewoners die overlast ervaren.

De gemeente werkt onder andere samen met de politie en SSH& in de aanpak tegen overlast. In dit verband worden meldingen gemonitord en de meest overlastgevende locaties besproken. Er worden afspraken gemaakt met de genoemde partners en betrokkenen, zoals bewoners, pandeigenaren en melders, over de samenwerking en ieders verantwoordelijkheid. Daarnaast zijn politie en toezicht aanwezig geweest op de Intromarkt 2022 om onder andere met studenten in gesprek te gaan over hun verantwoordelijkheden.

4.2. Meldingen per categorie

In het overzicht op de volgende pagina wordt het aantal meldingen via de Meld&Herstelapp weergegeven, uitgesplitst naar categorie. We hebben de categorieën ondergebracht in een overlappend thema[3]. Duidelijk is dat, net als in voorgaande jaren, met name in de categorie geluid veel meldingen zijn binnengekomen.

[3] Bij afval gaat het bijvoorbeeld onder andere om: grofvuil, verkeerd aangeboden huisvuilzakken, oud papier en afval algemeen.

Overzicht meldingen Meld&Herstelapp in vergelijking met het meldpunt bij de ODRN (2018, 2019 en 2020)					
Categorie	**Totaal 2018**	**Totaal 2019**	**Totaal 2020**	**Totaal 2021**	**Totaal 2022**
Geluid	302	168	240	153	196
Personen	0	0	0	138	0
Afval	65	55	48	79	6
Fietsen	27	43	24	9	1
Vergunningen	0	0	0	6	11
Groen	4	5	1	5	0
Overig	9	1	4	23	0
Totaal	**407**	**272**	**317**	**413**	**214**

Tabel 7: Overzicht meldingen Meld&Herstelapp (2021 en 2022) in vergelijking met het meldpunt bij de ODRN (2018, 2019 en 2020).

4.3. Meldingen bij de ODRN

Onderstaand overzicht laat het aantal meldingen zien bij de ODRN in 2022. Bij de ODRN zijn in 2022 in totaal 6 meldingen binnengekomen die een relatie hadden met kamerverhuur. Hiervan hoorden 2 meldingen niet huis bij de ODRN. De meldingen die niet thuishoren bij de ODRN worden doorgestuurd naar de gemeente. De gemeente pakt de melding vervolgens op.

Klachten/meldingen	*aantal aspecten**	*aantal meldingen*
Aantal in 2022 ontvangen meldingen opgepakt door ODRN	9 st.	4 st.
Aantal meldingen brandveiligheid	2 st.	
Aantal meldingen constructieve veiligheid	0 st.	
Aantal meldingen overige aspecten	1 st.	
Aantal meldingen illegale bouwwerkzaamheden	2 st.	
Aantal meldingen illegale kamerverhuur	4 st.	
Aantal in 2022 ontvangen meldingen niet opgepakt door ODRN	0 st.	0 st.
Aantal meldingen brandveiligheid	0 st.	
Aantal meldingen constructieve veiligheid	0 st.	
Aantal meldingen overige aspecten	0 st.	
Aantal meldingen illegale bouwwerkzaamheden	0 st.	
Aantal meldingen illegale kamerverhuur	0 st.	
Aantal in 2022 ontvangen niet voor de ODRN (doorgestuurd naar Nijmegen)	4 st.	2 st.
Aantal meldingen niet voor ODRN (bijv. geluid, afval, fietsen,bestemmingsplan, etc.)	4 st.	

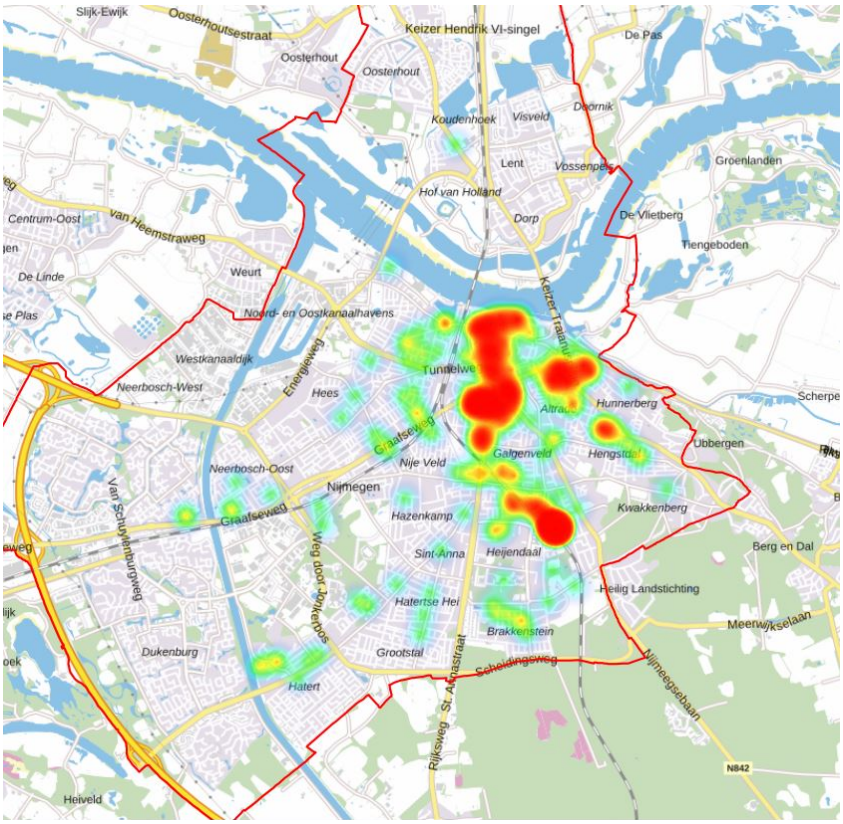
Tabel 8: Kamerverhuurmeldingen bij de ODRN

*Een ingediende melding kan één of meerdere aspecten bevatten.

4.4. Meldingen op kaart

De hittekaart op de volgende pagina laat de verspreiding van overlastmeldingen die zijn binnengekomen via de Meld&Herstelapp zien. Het aantal overlastmeldingen vertaalt zich in de warmte van de kleur. Een rode kleur betekent dus veel overlastmeldingen.

We zien een herkenbaar beeld. Door heel Nijmegen wordt overlast gemeld. Het aantal meldingen van overlast is het sterkst in het stadscentrum en de 19e-eeuwse schil. Daarnaast is te zien dat er veel meldingen van overlast voorkomen bij studentenkamers in Heijendaal.



Kaart 1: Hittekaart overlastmeldingen kamerverhuur via Meld&Herstel 2022

4.5 Conclusie

Het is een positieve ontwikkeling dat het aantal meldingen van overlast flink is gedaald. Hoewel nader onderzoek nodig is om de exacte oorzaak van het lagere aantal meldingen te verklaren, zijn er wel verschillende vermoedelijke oorzaken. Het lagere aantal meldingen kan bijvoorbeeld veroorzaakt zijn door de versoepeling van coronamaatregelen of door een lagere meldingsbereidheid. Medewerkers van toezicht en handhaving en de wijkregisseurs blijven bij buurtbewoners benadrukken dat het melden van overlast belangrijk is. De meldingen in relatie tot kamerverhuur gaan in de meeste gevallen, net als in voorgaande jaren, over geluidsoverlast.