Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Kristiaan Laumen
k.laumen@nijmegen.nl
T 024 – 329 30 26

Ons kenmerk
D210988384

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 13 juli 2021
Onderwerp Werkwijze naar aanleiding van uitspraak Huisvestingsverordening

Geachte leden van de raad,

Op 29 juni 2021 heeft u een brief ontvangen over de uitspraak van 23 juni 2021 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de Huisvestingsverordening. Met deze brief informeren we u over de uitspraak en de consequenties hiervan.

De uitspraak geeft duidelijkheid
We hebben u al laten weten dat het goed is dat er - na een lange periode van onzekerheid in (Nederlandse) studentensteden – voor een groot deel duidelijkheid is over de houdbaarheid van het kamerverhuurbeleid op basis van de huisvestingsverordening.

Op hoofdlijnen zien we dat de uitspraak het doel om de schaarse goedkope voorraad woningen beschikbaar te houden ondersteunt. Het reguleren van verkamering via een vergunningplicht voor duurdere panden kan niet (geen schaarste). De landelijke wetgeving zoals die nu is geformuleerd laat dat niet toe zegt de Raad van State.

Als het gaat om leefbaarheid is gebleken dat dit niet mag gelden als vereiste bij het aanwijzen van een vergunningplicht. Leefbaarheid mag wel een rol spelen bij het beoordelen van de omzettingsvergunning. Bij het maken van het beleid was daar nog geen juridisch eindoordeel over. Het aanpakken van illegale kamerverhuur blijkt complex. Op basis van de juridische onzekerheid heeft de gemeente al eerder besloten om de aanpak van illegale kamerverhuur stil te leggen.

Zoals ook steeds gemeld in voortgangsrapportages, blijft de gemeente zich inzetten op goede studentenhuisvesting en het aanpakken van overlast. Daarnaast heeft uw raad vorig jaar besloten om een facetbestemmingsplan op te stellen. Dit bestemmingsplan zal in ontwerp in oktober ter inzage worden gelegd. We hebben u ook voorgesteld een voorbereidingsbesluit te nemen.

Landelijk wordt steeds duidelijker welke verbeterpunten in de Huisvestingswet 2014 van groot belang zijn voor gemeenten die op basis daarvan kamerverhuur moeten reguleren.

Kamerverhuurbeleid tot nu toe
In 2018 zijn we gestart met een strenger kamerverhuurbeleid als reactie op toenemende klachten van kamerverhuuroverlast en het beschermen van schaarse woningen. Uit de verschillende overzichten die sindsdien met uw raad zijn gedeeld, blijkt dat het aantal overlastmeldingen afneemt. Daarnaast zetten we in op voldoende studentenhuisvesting. Zo hebben we afspraken gemaakt met de Ssh& over de bouw van studentenwoningen.

De doelen van het kamerverhuurbeleid zijn: het tegengaan van overlast, goedkope woningen beschermen tegen verkamering en het behouden van voldoende kamers. Daarbij heeft u extra opdracht gegeven om verkamerde panden zonder omzettingsvergunning aan te pakken.

Bij de evaluatie van het kamerverhuurbeleid over de periode 2019-2021 zullen we ingaan op het effect van het beleid ten aanzien van de doelstellingen. Op deze manier kunnen we ingaan op geleerde lessen. We zijn voornemens bij de evaluatie een tijdlijn toe te voegen met de genomen besluiten en aangenomen moties en amendementen. De tijdlijn geeft inzicht in het kamerverhuurbeleid tot nu toe.

Uitspraak Raad van State
Op 23 juni 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over de Huisvestingsverordening. Deze uitspraak heeft u op 29 juni 2021 per brief ontvangen. De Huisvestingsverordening 2019 en de Huisvestingsverordening 2020 zijn niet onverbindend. Het door de gemeente ingestelde hoger beroep is gegrond.

De consequenties van de uitspraak kunnen als volgt worden samengevat:

- Voor panden met een WOZ-waarde vanaf de NHG-kostengrens (€325.000,- in 2021), geldt op basis van de uitspraak geen vergunningplicht. Dit laat onverlet dat in de toekomst het werkingsgebied van de vergunningsplicht, op basis van woningschaarste, weer zou kunnen worden uitgebreid.
- Voor panden met een WOZ-waarde onder de NHG-kostengrens, blijft de vergunningplicht gelden. Deze woningen zijn namelijk schaars. Dit is naar oordeel van de Raad van State goed onderbouwd.
- De Raad van State stelt vast dat in Nijmegen niet altijd een vergunningplicht gold. Panden (met een WOZ-waarde onder de NHG-kostengrens) die in deze tijd zijn omgezet, zijn legaal omgezet. We mogen voor deze panden die in verleden legaal zijn omgezet toch een vergunning vragen. Maar de rechter geeft aan dat hierbij een goede belangenafweging moet worden gemaakt. Slechts in zeer uitzonderlijke situaties, wanneer het zwaarwegende belang van de pandeigenaar niet opweegt tegen het belang dat wij beogen te beschermen, zou een vergunning geweigerd kunnen worden. We mogen voorschriften aan de vergunning verbinden. De Raad van State stelt vast dat vanaf 1 januari 2016 steeds een vergunningplicht heeft gegolden.

- Panden die in het verleden illegaal zijn omgezet en een WOZ-waarde onder de NHG-kostengrens hebben, hebben een vergunning nodig. Dit geldt voornamelijk voor de panden die na 1 januari 2016 zijn omgezet. Deze panden worden onverkort beoordeeld op basis van de Huisvestingsverordening 2020. Panden die illegaal zijn omgezet vóór 1 januari 2016 moeten per geval worden beoordeeld.
- Voor één casus uit het hoger beroep moet het college opnieuw een beslissing op bezwaar nemen.

Werkwijze in het kort
Op hoofdlijnen houdt de werkwijze in het kort in:

- *Dat panden met een WOZ-waarde vanaf de NHG-kostengrens geen* omzettingsvergunning nodig hebben.

Dit volgt uit de uitspraak van 23 juni 2021. Wel kan het zijn dat een omgevingsvergunning nodig is en een gebruiksmelding brandveilig gebruik gedaan moet worden.

- *Panden met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens die zijn omgezet vóór 1 januari 2016 naar een onzelfstandige woonruimte op een moment dat hiervoor geen vergunningplicht gold, in beginsel een vergunning te verlenen en hieraan voorschriften te verbinden ter bescherming van de leefbaarheid.*

De Raad van State geeft aan dat de zwaarwegende belangen van de pandeigenaren meegewogen moeten worden bij het beoordelen van de vergunningaanvragen. Dit geldt sterker naar mate de omzetting langer geleden heeft plaatsgevonden. Ook panden met een WOZ-waarde minder dan € 220.000,- worden op deze manier behandeld.

We komen tegemoet aan de belangen van omwonenden door voorschriften op te nemen die de leefbaarheid beogen te beschermen. De voorschriften leiden niet tot een situatie dat de verkamering moet worden beëindigd.

- *Panden met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens die vóór 1 januari 2016 zijn omgezet naar onzelfstandige woonruimte op een moment dat wel een vergunningplicht gold, worden op de omstandigheden van de zaak beoordeeld.*

We beoordelen deze casussen per geval en nemen hierbij de omstandigheden van het geval in aanmerking.

- *Panden met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens die ná 1 januari 2016 zijn omgezet naar onzelfstandige woonruimte onverkort te toetsen aan de Huisvestingsverordening 2020.*

Er is geen reden om voor deze gevallen de Huisvestingsverordening 2020 niet uit te voeren. Dit houdt in dat nieuw om te zetten panden moeten voldoen aan zowel de fysieke vereisten (WOZ-waarde boven de €220.000, geen sprake van insluiting, etc.) en de eis dat de leefbaarheid in de wijk niet negatief beïnvloed wordt door de omzetting. Het is mogelijk dat een vergunning geweigerd moet wordt en dat de kamerverhuur beëindigd moet worden.

Wijziging van de Huisvestingsverordening
Voor het beschermen van schaarse woningen blijft de inzet van de Huisvestingsverordening noodzakelijk.

Ons college start met voorbereiden van een wijziging van de Huisvestingsverordening. Dit is nodig om deze in overeenstemming te brengen met de uitspraak.

Het wijzigen van de Huisvestingsverordening is een raadsbevoegdheid. We verwachten in het najaar een voorstel in routing te kunnen brengen.

Intrekken tijdelijk beleidslijn handhaving kamerverhuur
Op 3 maart 2020 hebben we in afwachting van het hoger beroep een tijdelijke beleidslijn handhaving kamerverhuur vastgesteld. U bent hierover op 3 maart 2020 met een brief geïnformeerd.

Het hoger beroep is met de uitspraak voor een groot deel afgerond. Ons college heeft daarom de tijdelijke beleidslijn handhaving kamerverhuur ingetrokken. Het gevolg is dat handhavingszaken opgepakt kunnen worden volgens de vastgestelde werkwijze. Dit heeft ook gevolgen voor de projectmatige aanpak illegale kamerverhuur.

We zetten de actieve aanpak van illegale kamerverhuur stop
Het is de vraag in hoeverre de projectmatige aanpak van illegale kamerverhuur nog zoveel effect kan sorteren. Want het is op dit moment niet mogelijk om te handhaven op panden die duurder zijn dan de NHG-kostengrens. Ook het bestemmingsplan biedt geen kader om te handhaven op panden die in het verleden zijn verkamerd. Daarom stoppen we met de actieve aanpak van illegale kamerverhuur. De projectmatige aanpak van illegale kamerverhuur komt hiermee te vervallen.

Wel zullen we bij overlastgevende situaties indien mogelijk handhavend optreden. Dit is in lijn met wat ons college in 2016 in het kader van de Beleidsnotitie Kamerverhuur aan uw raad heeft voorgelegd. Hierin werd voorgesteld om niet actief te handhaven op illegale kamerverhuur. Hierbij is aangegeven dat het actief opsporen van alle illegale situaties erg veel capaciteit vraagt. Die zetten we liever in bij het tegengaan van overlastsituaties. De insteek is dan ook dat illegaliteit wordt aangepakt indien er sprake is van overlastmeldingen en overlast.

Bij een actualisatie van de Beleidsregels Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving Fysieke Leefomgeving 2018-2021, wordt dit aangepast.

Vervolg
Alle lopende bezwaar- en beroepszaken, ingediende aanvragen, en handhavingszaken zullen worden opgepakt volgens de vastgestelde werkwijze.

In september behandelt u het voorbereidingsbesluit kamerverhuur. We streven ernaar om dan ook de evaluatie van het kamerverhuurbeleid over de periode 2019-2021 op te leveren.

In oktober zal het ontwerpfacetbestemmingsplan kamerverhuur ter inzage worden gelegd. Het is aan u om begin volgend jaar een besluit te nemen over het facetbestemmingsplan kamerverhuur.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout	drs. H.M.F. Bruls
gemeentesecretaris	burgemeester