

Aan de leden van de raad

Datum : 3 juni 2025
Zaaknummer : 4583172
Contactpersoon : Tobias van Dalen
Telefoonnummer : 026 377 3832

Onderwerp: Schriftelijke vragen art. 44 Rvo over Overlast en verkamering Elderveld

Geachte voorzitter en leden,

Het raadslid Wiggers van de fractie BurgerBelang Arnhem heeft ons bij brief, ingekomen 7 mei 2025, schriftelijk vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de Politieke Avond van de gemeente Arnhem 2018 over [overlast en verkamering Elderveld](#).

Ter beantwoording van deze vragen delen wij u het volgende mee.

1. *Bent u het met ons eens dat nu de woning niet meer wordt bewoond door arbeidsmigranten, de woning valt onder de regelgeving opkoopbescherming?*

Mocht de woning worden verkocht dan valt de woning onder opkoopbescherming. In 2022 is de opkoopbescherming ingesteld door de gemeenteraad voor aangewezen wijken zoals vastgelegd in artikel 13, lid 2 sub a van de [huisvestingsverordening](#). Het gaat dan om woningen tot een bedrag van maximaal 434.000,- euro (prijspeil 2025). Hierbij wordt uitgegaan van de laatst bekende WOZ-waarde. De grens van de opkoopbescherming wordt, als daartoe aanleiding bestaat, jaarlijks geïndexeerd. De raad wordt hierover jaarlijks geïnformeerd. Na het tekenen van de akte van levering bij de notaris is de opkoopbescherming voor vier jaar van toepassing op de woning.

2. *Wij hebben begrepen dat de eigenaar overweegt om de woning in verhuurde staat te koop aan te bieden met als oogmerk de opkoopbescherming te omzeilen. Is dat een reële optie en zo ja, bent u bereid om deze optie alsnog te voorkomen, bij voorbeeld door aanpassing van de regeling?*

Het beïnvloeden van de opkoopbescherming door de woning kort voor de verkoop te verhuren is geen reële optie. Alleen wanneer de woning al minstens zes maanden in verhuurde staat was, voorafgaand aan de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar, is de opkoopbescherming niet van toepassing op de woning. Dit blijkt uit artikel 13, lid 2 sub c van de Huisvestingsverordening.



Datum: 3 juni 2025
Zaaknummer: 4583172
Pagina: 2

Het verbieden van verkoop van woningen in verhuurde staat, bij verhuur van langer dan zes maanden, kunnen we decentraal niet verbieden als gemeente.

Uit een recente controle van de ODRA blijkt overigens dat de woning leegstaat. Wij zien dan ook geen reden om de opkoopbescherming aan te passen.

3. *Is er een termijn van toepassing voor feitelijke leegstand van de woning waarna de opkoopbescherming van toepassing zal zijn?*

Er is geen termijn van toepassing voor feitelijke leegstand in deze situatie. Leegstand van een woning heeft geen invloed op de opkoopbescherming. De opkoopbescherming is pas van kracht indien een woning wordt verkocht. Het tegengaan van leegstand wordt geregeld via de [Leegstandsverordening](#).

4. *Kan door verkoop en/of verhuur van de woning verkamering mogelijk is zonder een nieuwe vergunning?*

Er zijn voor de eigenaar twee vergunningen nodig:

- **Omgevingsvergunning**

Verkamering in Arnhem is op basis van het Facetplan woningsplitsing en verkamering omgevingsvergunningplichtig. In het geval van het toevoegen van nieuwe/extra kamers door de (nieuwe) eigenaar dient er een omgevingsvergunning aangevraagd te worden bij de ODRA.

Op deze locatie vond in het verleden reguliere kamerverhuur plaats. Reguliere kamerverhuur van de bestaande situatie mag van het omgevingsplan worden voortgezet op deze locatie, zolang er geen onderbreking van minstens een jaar is van de verhuurperiode.

Verhuur (aan arbeidsmigranten) korter dan vier maanden is in strijd met het omgevingsplan. Hiervoor kan geen omgevingsvergunning worden verkregen.

- **Verhuurvergunning**

Voor eventuele verhuur aan arbeidsmigranten (langer dan vier maanden) moet de eigenaar van deze woning een verhuurdersvergunning arbeidsmigranten aanvragen. Deze verplichting geldt al vanaf 18 maart 2025 (handhaving van deze plicht zal vanaf einde overgangstermijn 17 september 2025 worden opgepakt).

Deze wijk is tevens in de verhuurverordening aangewezen als een wijk waar op termijn een algemene verhuurvergunning verplicht is voor verhuurders. Met toekomstige invoering van de algemene verhuurdersvergunning in deze wijk zal een eigenaar van deze woning een algemene verhuurdersvergunning moeten aanvragen.



Datum: 3 juni 2025
Zaaknummer: 4583172
Pagina: 3

5. *Doen problemen zoals hiervoor geschetst zich ook elders in Elderveld en andere wijken voor? Zo ja, hoe vindt de handhaving plaats?*

De door u geschetste situatie komt ook voor in andere wijken. We handhaven op wet- en regelgeving. Dit doen we op basis van signalen en meldingen. Dit doen we op basis van de Wet aanpak woonoverlast, de opkoopbescherming en sinds kort ook via de verhuurdersvergunning en de Leegstandsverordening. Daarnaast worden overlastwoningen besproken in het gemeentelijke pandenoverleg. Ook brengt de gemeente de overlast onder de aandacht bij ketenpartners en andere afdelingen zoals politie en de wijkagent, ODRA, Burgerzaken en Handhaving.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch