



Nijmegen

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Jannick Harmsen
j.harmsen@nijmegen.nl
T 0615071887

Ons kenmerk

D230820678

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

Datum 26 september 2023
Onderwerp Rapportage Kamerverhuur 1e helft 2023

Geachte leden van de raad,

Elk halfjaar maken we een rapportage over de voortgang van het kamerverhuurbeleid. Hiermee geeft het college inzicht in de uitvoering van het beleid. Dit is in 2019 besloten op basis van de evaluatie van het kamerverhuurbeleid.

Middels deze brief informeren we u over de rapportage kamerverhuur 1^e helft 2023. De rapportage is gebaseerd op data die is aangeleverd door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) over de vergunningverlening en de meldingen met betrekking tot kamerverhuur die bij de ODRN thuishoren. Daarnaast wordt door Toezicht en Handhaving data aangeleverd vanuit de Meld&Herstelapp over de overlastmeldingen in relatie tot kamerverhuur.

Kamerverhuurbeleid gemeente Nijmegen

Het kamerverhuurbeleid van de gemeente Nijmegen heeft 3 doelen: zorgen voor voldoende kamers, bescherming van goedkopere woningen tegen verkamering, en tegengaan van overlast. In Nijmegen kennen we 2 soorten vergunningen om verkamering van woningen te reguleren: de omgevingsvergunning en de omzettingsvergunning.

Voor woningen met een WOZ-waarde tussen € 220.000 en € 350.000 is een omzettingsvergunning nodig. De Huisvestingswet biedt de gemeente instrumenten om via de huisvestingsverordening onder (strikte) voorwaarden in te grijpen in de woonruimtevoorraad om schaarste aan woonruimte te voorkomen en de leefbaarheid te bevorderen. Aanvragen voor een omzettingsvergunning worden op fysieke en leefbaarheidsaspecten getoetst.

De gemeenteraad heeft op 2 februari 2022 het facetbestemmingsplan Kamerverhuur vastgesteld. Uit het facetbestemmingsplan kamerverhuur volgt dat voor de verkamering van alle woningen in de gemeente Nijmegen een omgevingsvergunning nodig is. Aanvragen voor een omgevingsvergunning worden getoetst op fysieke aspecten.

Voor de verkamering van woningen met een WOZ-waarde lager dan € 220.000 wordt geen vergunning verleend. We willen dat deze goedkopere woningen beschikbaar blijven voor starters en gezinnen met een lager inkomen. Woningen in deze prijsklasse kunnen, net als woningen in de overige prijsklassen, wel verhuurd worden aan maximaal 2 personen.

Opkoopbescherming

De gemeenteraad heeft op 16 november 2022 de opkoopbescherming ingevoerd. Het is verboden om woningen die na de invoering van de opkoopbescherming verkocht worden, een WOZ-waarde hebben tot € 350.000 en in niet-verhuurde staat worden overgedragen, te verhuren. Er zijn een aantal uitzonderingen, bijvoorbeeld het verhuren van een woning aan eerste- en tweedegraadsfamilielieden. Op woningen met een WOZ-waarde boven € 350.000 is de opkoopbescherming niet van toepassing. Deze woningen mogen nog steeds verhuurd en verkamerd worden, mits hiervoor een omgevingsvergunning voor verkamering is verleend.

Rapportage 1^e helft 2023

In de bijlage treft uw raad de *Rapportage Kamerverhuur 1^e helft 2023* aan. Hiermee geven we inzicht in de cijfers met betrekking tot de vergunningverlening en het aantal meldingen met betrekking tot kamerverhuur van 1 januari tot en met 30 juni 2023. Deze rapportage geeft inzicht in de meest recente stand van zaken van het kamerverhuurbeleid. Het is geen evaluatie van het kamerverhuurbeleid. Een volledige analyse van de cijfers is terug te vinden in de rapportage. We gaan hieronder kort in op de hoofdlijnen.

Omzettingsvergunningen

Er zijn in de 1^e helft van 2023 2 omzettingsvergunningen verleend. Net als afgelopen jaar zien we dat dit aantal lager is dan de jaren ervoor. Volgens Kences (Kenniscentrum Studentenhuisvesting) is dit een gevolg van de huidige huur- en subsidieregels. Die zorgen ervoor dat het bouwen van studio's financieel aantrekkelijker is dan het bouwen van onzelfstandige kamers. Daarnaast maken nieuwe belastingregels het minder aantrekkelijk voor ondernemers om kamers te verhuren. Tegelijkertijd lijkt de daling in het aantal verleende vergunningen te stagneren. In de 1^e helft van 2023 zijn al bijna evenveel vergunningen verleend als in heel 2022.

Omgevingsvergunningen

In de 1^e helft van 2023 zijn 4 omgevingsvergunningen verleend op basis van het facetbestemmingsplan kamerverhuur. Ten opzichte van 2022 lijkt dit een stijging, gezien in heel 2022 ook 4 omgevingsvergunningen zijn verleend.

Meldingen kamerverhuur

In de 1^e helft van 2023 zijn er via de Meld&Herstelapp in totaal 103 meldingen in relatie tot kamerverhuur binnengekomen. De meldingen hebben betrekking op 58 verschillende panden. Bij de ODRN zijn in de 1^e helft van 2023 in totaal 9 meldingen binnengekomen die een relatie hebben met kamerverhuur. In totaal gaat het in de 1^e helft van 2023 dus om 112

meldingen. Dit aantal is vrijwel gelijk gebleven in vergelijking met 2022. Zie de tabel op de volgende pagina.

Aantal kamerverhuurmeldingen per jaar						
Jaar	2018	2019	2020	2021	2022	1 ^e helft 2023
Aantal meldingen ODRN	433	272	328	41	6	9
Aantal meldingen Meld&Herstelapp	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	413	214	103
Totaal	433	272	328	454	220	112

Na de daling in het aantal meldingen van afgelopen jaar, lijkt het aantal meldingen dus te stagneren. Hoewel nader onderzoek nodig is om de precieze oorzaak hiervan te achterhalen, heeft dit vermoedelijk te maken met het opheffen van de laatste coronamaatregelen in het begin van 2022. Tussen 2023 en het voorgaande jaar zal minder contrast zitten dan tussen 2022 en de voorafgaande jaren met coronamaatregelen. 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 overlastgevendste 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.

Tot slot

In februari 2024 worden de cijfers over de 2^e helft van 2023 gepresenteerd. Het gaat om de periode van 1 juli 2023 tot en met 31 december 2024. Daarnaast wordt het kamerverhuurbeleid van de laatste twee jaar geëvalueerd. Hierbij zullen ook andere instrumenten als de opkoopbescherming en landelijke maatregelen meegenomen worden. De evaluatie wordt in juni 2024 gerapporteerd aan de raad.

Bij de actualisatie van het woonbeleid bekijken we op welke wijze het instrumentarium met betrekking tot wonen voortaan kan worden gemonitord en geëvalueerd. De Raad zal hierover worden geïnformeerd bij de vaststelling van het nieuwe woonbeleid.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester