



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

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

Ons kenmerk

D211131052

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

Datum 14 september 2021
Onderwerp Evaluatie kamerverhuurbeleid Nijmegen
2019-2021

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren we u over de uitkomsten van de evaluatie van het kamerverhuurbeleid over de periode 2019-2021. De evaluatie is opgenomen in de bijlage van deze brief.

Opbouw van deze brief

Eerst nemen we u op hoofdlijnen mee in de totstandkoming van de evaluatie. Daarna gaan we in op de resultaten. Vervolgens op de acties die we ondernemen op basis van de resultaten.

Op hoofdlijnen zijn die acties:

- te onderzoeken of de verbeterpunten over het kamerverhuurbeleid in de aanpassing van de Huisvestingsverordening 2020 meegenomen kunnen worden en;
- de aanbevelingen over kamerverhuuroverlast te verwerken in een beleidsplan kamerverhuuroverlast en;
- de aanbevelingen over de huisvestingsmogelijkheden te verwerken in een herijking van de woonbehoefte.

Tot slot schetsen we het vervolg van het kamerverhuurbeleid.

Kamerverhuurbeleid algemeen

We hebben drie belangrijke doelen in ons kamerverhuurbeleid:

- Er moet voldoende huisvesting beschikbaar zijn voor diverse groepen, ook voor studenten.
- We willen de betaalbare voorraad die schaars is beschermen.
- We zetten in op het voorkomen en oplossen van kamerverhuuroverlast.

In de afgelopen jaren heeft de gemeente het verzoek van de raad om regulering van verkamering en de aanpak van illegaliteit zeer intensief opgepakt. We hebben u daarvan regelmatig en uitgebreid op de hoogte gehouden.

We zijn blij met de concrete aanbevelingen uit de evaluatie. Ze geven ons voldoende handvaten om het kamerverhuurbeleid te verbeteren. Dat zult u dan ook straks lezen.

Daarnaast begint het kamerverhuurbeleid juridisch steeds duidelijker te worden. Er zullen nog rechtszaken volgen. Maar wij – en de rest van Nederland – krijgen steeds meer duidelijkheid over wat wel en niet mag. Dat geeft ons de ruimte om nog meer tijd te besteden aan andere onderdelen van het kamerverhuurbeleid. Hierbij gaat het om een optimale balans tussen het belang van goede studentenhuisvesting enerzijds en het belang van leefbaarheid in de wijk anderzijds. U heeft besloten om een facetbestemmingsplan kamerverhuur op te stellen. En bent in de gelegenheid om een voorbereidingsbesluit te nemen. De Huisvestingsverordening blijft nodig om schaarse goedkope woningen te beschermen tegen verkamering. We blijven inzetten op het tegengaan van kamerverhuuroverlast.

We blijven de landelijke ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving op de voet volgen. Zo is het Wetsvoorstel goed verhuurderschap in consultatie gegaan. En werken we met andere studentensteden samen in het netwerk kennissteden.

Totstandkoming evaluatie

Hieronder volgt het doorlopen proces tot nu toe.

In 2018 zijn we gestart met het nieuwe kamerverhuurbeleid.

Eind 2018 is het nieuwe kamerverhuurbeleid voor het eerst geëvalueerd. Het beleid was nog te kort actief om conclusies te kunnen trekken over de doelmatigheid en effecten in de stad. De beleidsevaluatie betrof vooral een procesevaluatie en geen doel-effectevaluatie. Om de effecten van het beleid te meten en de doelmatigheid te bepalen is toen voorgesteld om in 2021 opnieuw een evaluatie uit te voeren.

Bij behandeling van de evaluatie over 2018 heeft u de motie: 'Evalueren zonder doel is foute boel' aangenomen.

In de Motie 'Evalueren zonder doel is foute boel' (26 juni 2019) heeft u het college verzocht om een doel-effectevaluatie op te stellen met aandacht voor het effect van het beleid op, en een integrale afweging tussen, de beschikbare kamervoorraad, de bescherming van de goedkope koopwoningvoorraad, de leefbaarheid en onvoorziene positieve en negatieve neveneffecten.

We hebben u op 10 november 2020 geïnformeerd over het uitstellen en verwachtingen van de evaluatie.

We hebben u laten weten hoe we de evaluatie willen inrichten en hoe we de participatie willen voorgeven. Daarbij zijn we ook ingegaan op de verwachtingen van de evaluatie. We

hebben aangegeven te streven de evaluatie snel na de uitspraak van de Raad van State op te leveren.

Op 6 april 2021 bent u geïnformeerd over de planning van het kamerverhuurbeleid.

We hebben aangegeven een start te maken met de evaluatie van het kamerverhuurbeleid over 2019, 2020 en een deel van 2021. En de evaluatie op te leveren na een uitspraak van de Raad van State. Zo is het mogelijk om de gevolgen van de uitspraak in de evaluatie mee te nemen.

Op 23 juni 2021 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de Huisvestingsverordening.

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. Over de uitspraak en de werkwijze naar aanleiding van de uitspraak bent u met verschillende brieven geïnformeerd.

In opdracht van ons college is door een externe partij het kamerverhuurbeleid over de periode 2019-2021 geëvalueerd.

Het hierbij meegegeven doel is een evaluatie op te leveren die voorziet in concrete handvaten om het kamerverhuurbeleid indien nodig te verbeteren. Daarbij moet ingegaan worden op de doelstellingen van het kamerverhuurbeleid:

- Tegengaan van overlast en het behouden van een geordend woon- en leefmilieu (leefbaarheid) in de omgeving van kamerverhuurpanden.
- Het behouden van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. En meer specifiek behoud van de goedkope(re) zelfstandige (koop)woningvoorraad in Nijmegen voor starters en gezinnen met een kleine(re) beurs.
- Het behouden van voldoende voorraad kamerverhuurpanden.
- De door uw raad toegevoegde doelstelling om ook illegale kamerverhuur aan te pakken.

Met de evaluatie is ingaan op cijfers en op ervaringen van verschillende stakeholders. Hierbij moet u denken aan studentenorganisaties, bewonersorganisaties en verschillende kamerverhuurders.

Uitkomsten van de evaluatie

Hieronder nemen we u op hoofdlijnen mee over de uitkomsten van de evaluatie. De volledige evaluatie is zoals eerder aangegeven opgenomen in de bijlage van deze brief.

Het gaat hierbij om het kamerverhuurbeleid zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening 2020 en Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2020. Door de uitspraak van de Raad van State van 23 juni 2021 over de huisvestingsverordening is een deel van het kamerverhuurbeleid niet meer toepasbaar. In de evaluatie is rekening gehouden met de uitspraak. Maar gevolg is wel dat niet op detailniveau op de aanbevelingen kan worden ingegaan.

De evaluatie gaat niet in op het facetbestemmingsplan kamerverhuur. Dit facetbestemmingsplan is nog niet van kracht en kan dus nog niet geëvalueerd worden. Wel kunnen aanbevelingen meegenomen worden in het facetbestemmingsplan. Dit vraagt natuurlijk wel een vertaalslag. Omdat het hier gaat om verschillende juridische kaders.

Verbetering van de leefbaarheid

De leefbaarheid in de openbare ruimte is verbeterd. Er wordt nog wel overlast ervaren in de directe nabijheid van (overlast gevende) kamerverhuurpanden. Het effect van het beleid (uit de huisvestingsverordening) is volgens de evaluatie beperkt omdat de instrumenten alleen van toepassing zijn op nieuwe vergunningen. De instrumenten leefbaarheidstoets en voorwaarden goed verhuurderschap blijven wel van belang bij nieuwe vergunningen.

We merken hierbij op dat we naast het beoordelen van de leefbaarheid bij vergunningverlening ook andere instrumenten inzetten om de leefbaarheid te verbeteren. Zo hebben we de aanpak van meest overlastgevend panden. Daarnaast werken we samen met de universiteit aan het thema overlast, door binnen een opleiding studenten uit te dagen op dit thema oplossingen te bedenken.

Voldoende aanbod goedkope koopwoningen

Het aantal woningen waarbij de vergunning geweigerd is vanwege een te lage WOZ-waarde is klein. De veronderstelling uit de evaluatie is, dat er op voorhand geen aanvraag ingediend wordt. Het beleid waarbij woningen met een WOZ-waarde onder € 220.000 geen vergunning krijgen, is dan effectief. Prijsstijgingen van koopwoningen heeft echter wel geleid tot een afname van het aanbod goedkope koopwoningen.

Voldoende voorraad kamers en overige studentenwooneenheden

Het weigeren van een omzettingsvergunning en het sluiten van illegaal verkamerde panden betekent dat deze kamers niet gerealiseerd worden of aan de voorraad onttrokken worden. Het kamerverhuurbeleid heeft dan ook een negatief effect op het aanbod aan kamers.

Wij voegen hierbij de nuancering toe dat er meer kamers worden verleend dan kamers worden geweigerd. En dat het veelal gaat om legalisatietrajecten. Pas vanaf 2019 zijn het aantal feitelijke kamers bijgehouden. Dat geeft het volgende beeld:

Verleend:

- 2019: 279 kamers
- 2020: 84 kamers

Geweigerd:

- 2019: 173 kamers
- 2020: 40 kamers

We merken hierbij op dat het hierbij sterk over de particuliere markt gaat. Samen met de Ssh& werken we aan voldoende studentenhuisvesting. Hierover bent u al per brief geïnformeerd.

Aanpak illegale kamerverhuur

Tot het moment dat het stilgelegd werd, waren alle prioritaire locaties gecontroleerd. Dit heeft geleid tot legalisering van een aantal kamerverhuurpanden en handhavingsacties die vervolgens stilgelegd zijn. Er zijn geen panden gesloten. De aanpak heeft zich nog niet voldoende kunnen bewijzen.

Welke acties gaan we ondernemen?

We geven hieronder aan welke acties we gaan ondernemen naar aanleiding van de evaluatie.

Concrete verbeterpunten zijn inzichtelijk gemaakt.

De afgelopen jaren is veel praktijkervaring opgedaan met het kamerverhuurbeleid. Deze ervaringen zijn inzichtelijk gemaakt in de evaluatie en daaruit zijn concrete verbeterpunten naar voren gekomen.

De aanbevelingen vallen uiteen in drie hoofdonderwerpen:

- Beleidsaanbevelingen op de Huisvestingsverordening 2020.
- De communicatie over overlastmeldingen.
- Aanbevelingen voor het woonbeleid in algemene zin.

We lopen nu de verschillende hoofdonderwerpen langs.

We nemen de verbeterpunten mee in de aanpassing van de Huisvestingsverordening 2020.

We onderzoeken of we de aanbevelingen mee kunnen nemen in de aanpassing van de Huisvestingsverordening 2020. We doen dit ook tegen de achtergrond van de regels uit het in voorbereiding zijnde facetbestemmingsplan kamerverhuur en de daarbij horende beleidsregels. Om zo te bekijken of dubbele regels voorkomen kunnen worden. Concreet wordt aanbevolen om:

- Onderzoek te doen naar een manier om kamerverhuur meer te spreiden over de wijken.
- De insluitingsregels aan te passen. Zodat ook panden aan de achterzijde meegenomen worden.
- Om bij de leefbaarheidstoets ook de, gelet op de huisvestingsverordening¹, illegaal verkamerde panden mee te nemen.

Met de evaluatie wordt niet direct een quotum aanbevolen, maar noemt dit instrument wel. Die suggestie is ook al vaker in de gemeenteraad aan de orde gekomen. Daarom staan we daar in deze brief uitgebreider bij stil.

¹ Over de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State van 23 juni 2021 op de Huisvestingsverordening 2020 bent u met een brief geïnformeerd.

Aanbevolen wordt om te onderzoeken of kamerverhuur beter kan worden gespreid over de stad. Bijvoorbeeld met een maximum percentage kamerverhuur. Wij vinden onderzoek naar een maximum percentage niet nodig. We hebben hiervoor de volgende redenen. Wij zetten nu al voldoende in om spreiding van kamerverhuur over Nijmegen te bevorderen. We kennen hiervoor de insluitingsregels, die ook in de beleidsregels bij het facetbestemmingsplan zijn opgenomen. Met deze insluitingsregels kan mogelijk woonoverlast worden beperkt door naast-, onder en/of bovengelegen kamerverhuurpanden. Ook wordt op deze manier een te vergaande vorm van cumulatie van kamerbewoning zo veel mogelijk voorkomen/beperkt. Daarnaast voegen we met een quotum alleen extra regeldruk toe. Het kamerverhuurbeleid wordt met een maximum percentage kamerverhuur een stuk strenger. Het is redelijk om te veronderstellen dat een quotum verkamering sterk beperkt. Hiermee komt onze doelstelling om kamerverhuur niet onmogelijk te maken onder druk te staan.

We maken een beleidsplan kamerverhuuroverlast.

Uit de halfjaarlijkse rapportages blijkt dat de overlast op punten afneemt. Daarover bent u regelmatig geïnformeerd. Daarnaast zetten we met onze top x-aanpak in op het tegengaan van overlast bij de meest overlastgevende panden. Deze aanpak is succesvol gebleken.

Om de aanbevelingen over de overlastmeldingen goed te verwerken maken we een beleidsplan. Hiermee is eventuele overlast niet direct opgelost. Maar het geeft nog meer duidelijkheid. Hierbij willen we ingaan op de werkwijze bij meldingen kamerverhuur en de communicatie. Zo willen we de communicatie rondom het melden van kamerverhuuroverlast verbeteren. We doen dit in het kader van het wijkgericht werken. We gaan hierbij in gesprek met buurtbewoners, studenten en verhuurders.

We zetten nu al in op communicatie. En de manier waarop we met overlastmeldingen omgaan is raadpleegbaar op de gemeentewebsite. Maar we zien dat dit punt aandacht blijft vragen. Daarbij merken we op dat de overlast zich blijft concentreren op bekende plekken. Het aanpakken van overlast op deze plekken is een kwestie van een lange adem.

Het aanpakken van overlast is overigens niet alleen een taak van de gemeente en politie. Kamerverhuur geeft ook in veel gevallen geen overlast. En we stimuleren eerst met elkaar in gesprek te gaan. Dit is meestal de snelste manier om overlast samen op te lossen. Als samen in gesprek gaan niet helpt is het mogelijk om buurtbemiddeling in te zetten. Niet voor alle inwoners is het namelijk eenvoudig de overlast zelf op te lossen. Vaak wisselen kamerbewoners en is het soms moeilijk om met een huiseigenaar in contact te komen.

We nemen de aanbevelingen mee in de herijking van de woonbehoefte.

Concreet wordt aanbevolen om in te zetten op mixcomplexen om zo de sociale cohesie te verbeteren. We zetten nu al in op andere woonvormen zoals mixcomplexen en bijzondere woonvormen. Dat doen we onder andere in Dukenburg en de tijdelijke woningen op NDW21.

We nemen de punten over het woonbeleid mee bij herijking van het woonbehoefteonderzoek. We verwachten 2e kwartaal 2022 de eerste landelijke uitkomsten van het woononderzoek. We moeten dit vertalen naar de lokale situatie. Het is de verwachting dat dit eind van 2022 beschikbaar komt. We hebben u al een voorstel over zelfbewoningsplicht doen toekomen.

Ook wordt aanbevolen om meer in te zetten op het realiseren van goedkope koopwoningen. Daarbij gaat het volgens de definitie uit de Uitvoeringsagenda Wonen om woningen tot €220.000,-. Het is niet onredelijk om aan te geven dat het extra inzetten op goedkope koopwoningen ook financiële consequenties heeft. Dit moet meegenomen worden bij de analyse van het woonbehoefteonderzoek.

We zijn gestopt met de projectmatige aanpak van illegale kamerverhuur.

Aanbevolen wordt om de aanpak van illegale kamerverhuur anders te benaderen. En te zoeken naar andere middelen om overlast bij panden zonder omzettingsvergunningsplicht op te lossen. Wij herkennen dit en zullen dit meenemen in het te ontwikkelen beleidsplan.

We hebben u al geïnformeerd over het stopzetten van de projectmatige aanpak van illegale kamerverhuur op 13 juli 2021. Het effect van de projectmatige aanpak is beperkt gebleken. Dit, doordat we met juridische onzekerheid te maken hebben gehad. En omdat we na de uitspraak van de Raad van State maar beperkt kunnen handhaven.

Handhaving

In de toekomst zullen grofweg drie situaties ontstaan waarbij handhaving een rol speelt. Ten eerste blijven we handhaving inzetten bij overlastgevende situaties. Ten tweede pakken we, bij overlast, illegale situaties op basis van de Huisvestingsverordening aan. Het zal hierbij alleen nog gaan om kamerverhuurpanden tot de NHG-kostengrens. Ten derde zullen we op basis van signalen op het voorbereidingsbesluit en daarna het facetbestemmingsplan handhaven. Dat zal voor het grootste deel alleen gaan over nieuw verkamerde (na inwerkingtreding voorbereidingsbesluit) situaties. Voor deze extra inzet is een budget in de begroting opgenomen.

Kanttekeningen bij de evaluatie

In de brief aan uw raad van 10 november 2020 over de verwachtingen van de evaluatie is al aangegeven dat directe effecten naar verwachting niet altijd beschreven kunnen worden. Het kamerverhuurbeleid staat namelijk niet op zichzelf. Het maakt onderdeel uit van breder (woon)beleid. Hierdoor is het niet altijd goed mogelijk om directe effecten van het kamerverhuurbeleid terug te zien in de cijfers. Desondanks geeft de evaluatie voldoende input om de effecten van het kamerverhuurbeleid inzichtelijk te maken.

Het jaar 2020 was uitzonderlijk vanwege het coronavirus en de maatregelen die zijn getroffen om dit virus in te dammen. Het was mede hierdoor, ook een uitzonderlijk jaar wat betreft overlast. Inwoners hebben in 2020 relatief veel tijd thuis doorgebracht. Veel mensen werkten vanuit huis. Er waren weinig evenementen en de scholen, horeca en niet-

essentiële winkels waren een (groot) deel van het jaar gesloten. Dit heeft invloed gehad op (meldingen van) overlast zoals geluidshinder.

Welke vervolgstappen gaan we nemen?

We maken geen rapportage over de 1^e helft van 2021. Het maken van een rapportage over de 1^e helft van 2021 voegt geen nieuwe informatie toe. De evaluatie biedt voldoende inzicht in de werking van het kamerverhuurbeleid over de 1^e helft van 2021.

We maken een plan om de werkwijze rondom meldingen van kamerverhuuroverlast en specifiek de communicatie hierbij te verbeteren. We zullen u over dit plan informeren.

We onderzoeken welke elementen we kunnen aanpassen aan de Huisvestingsverordening 2020. We nemen dit mee in de al geplande aanpassing van de Huisvestingsverordening. Het vaststellen van een Huisvestingsverordening is de bevoegdheid van uw raad.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester