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
D210971638

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 29 juni 2021
Onderwerp Uitspraak Raad van State
Huisvestingsverordening

Geachte leden van de raad,

Op 23 juni 2021 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over de Huisvestingsverordening. Met deze brief informeren we u over deze uitspraak en nemen we u mee in een eerste analyse.

De uitspraak is als bijlage bij deze brief opgenomen.

De uitspraak geeft duidelijkheid.
Het is goed dat er - na een lange periode van onzekerheid in (Nederlandse) studentensteden – duidelijkheid is over de houdbaarheid van het kamerverhuurbeleid op basis van de huisvestingsverordening. De uitspraak geeft niet alleen andere steden en ons voor een groot deel duidelijkheid, maar ook kamerbewoners, pandeigenaren en omwonenden.

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.

Juridische procedures.

We hebben u regelmatig geïnformeerd over de lopende juridische procedures rondom het kamerverhuurbeleid en het feit dat de Huisvestingsverordening een juridisch onzeker kader is.

Begin 2020 heeft de rechtbank Gelderland ons in een aantal zaken in het ongelijk gesteld en de Huisvestingsverordening 2019 deels onverbindend verklaard (zoals ook in Rotterdam en Eindhoven). Hiertegen zijn we in beroep gegaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 7 december 2020 heeft de zitting bij de Raad van State plaatsgevonden. De uitspraak van de Raad van State is een paar keer uitgesteld. Nu heeft de Raad van State uitspraak gedaan. De uitspraak van de rechtbank Gelderland is vernietigd.

De vergunningsplicht voor goedkope woningen is goed onderbouwd.
Op hoofdlijnen zien we dat de uitspraak ons doel om de schaarse goedkope voorraad woningen beschikbaar te houden ondersteunt. De inzet voor de vergunningsplicht is op dit punt goed onderbouwd. Dit betekent dat de vergunningsplicht voor woningen tot de NHG-kostengrens (prijspeil 2021: € 325.000,-) blijft bestaan. Bij verkamering van deze woningen blijft het mogelijk om te toetsen aan leefbaarheid en ook voorwaarden aan de leefbaarheid te stellen. Leefbaarheid kan namelijk een rol spelen bij de vraag of een vergunning kan worden verleend voor kamerverhuur in een specifieke woning, als zo'n vergunningplicht eenmaal geldt. Wij gebruiken hiervoor de leefbaarheidstoets. We zetten ook in op goed verhuurderschap.

Een vergunningsplicht op basis van leefbaarheid mag niet.
Daarin heeft de Raad van State nu voor het eerst duidelijkheid gegeven. Het blijkt daarom niet mogelijk te zijn om voor dure woningen (die niet schaars zijn) een vergunningplicht voor het omzetten (verkameren), te hanteren.

Het gevolg hiervan is dat we geen vergunningsplicht voor het omzetten meer hebben voor de categorie woningen vanaf de NHG-kostengrens. Dit heeft alleen gevolgen voor het centrum en de wijken daaromheen. In overige wijken gold al geen vergunningsplicht voor woningen vanaf de NHG-kostengrens. Hierbij kunnen we overigens aangeven dat we u voorstellen om voor alle woningen een vergunningplicht voor verkameren te hanteren op basis van het facetbestemmingsplan.

Aanpak van illegale kamerverhuur is complex.
Het is mogelijk om regels te stellen aan woningen die in het verleden zijn verkamerd maar nog geen omzettingsvergunning hadden. Maar de uitwerking hiervan is complex en situatie-afhankelijk. Het is nog niet duidelijk wat hiervan de gevolgen zijn als je in of naast een kamerverhuurpand woont, of eigenaar bent.

Wanneer een pand niet over een omzettingsvergunning beschikt moet worden onderzocht of het pand in het verleden legaal of illegaal is verkamerd. Dat zal per geval bekeken moeten worden. In een nadere analyse van de consequenties van de uitspraak van de Raad van State zullen we hier heel goed naar kijken omdat het heel veel werk vraagt om een

situatie die in decennia is ontstaan per woning te reconstrueren. Bovendien zal dit ook naar verwachting opnieuw voor veel juridische procedures, onzekerheid en onrust bij eigenaren, bewoners en omwonenden zorgen.

Op 3 maart 2020 hebben we u geïnformeerd over de tijdelijke beleidslijn handhaving. De aanpak van kamerverhuur zonder omzettingsvergunning is toen stilgelegd. Pas bij een uitspraak in hoger beroep hebben we nu zekerheid gekregen.

Hoe nu verder?
Alle lopende bezwaar- en beroepszaken, ingediende aanvragen, en handhavingszaken zullen worden opgepakt met in achtneming van de uitspraak.

Zoals in de voortgangsbrieven aan uw raad gemeld, blijft de gemeente zich - met partners - inzetten op goede studentenhuisvesting en het aanpakken van overlast.

Daarnaast heeft u vorig jaar besloten om een facetbestemmingsplan op te stellen. Dit bestemmingsplan zal in ontwerp in oktober ter inzage worden gelegd. Daarnaast leggen we u een voorbereidingsbesluit kamerverhuur voor. Met het bestemmingsplan kunnen wel ruimtelijk relevante regels worden gesteld aan de verkamering van duurdere woningen.

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

Tot slot
Ons college is bereid u een nadere technische toelichting op deze uitspraak te geven. We horen graag of u hiervan gebruik wil maken. Uiteraard zullen we ook zo snel mogelijk een dieper gaande analyse maken van de consequenties en u een beeld geven van de vervolgstappen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester