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
D220077239

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja
Rapportage Kamerverhuur 2021

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 22 februari 2022
Onderwerp Rapportage kamerverhuur 2021

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren we u over de *Rapportage kamerverhuur 2021*. De ODRN verstrekt twee keer per jaar gegevens over het kamerverhuurbeleid aan de gemeente. We verwerken die gegevens in een rapportage. In de rapportage over 2021 zijn ook de meldingen van kamerverhuuroverlast die binnengekomen zijn bij de Meld&Herstelapp verwerkt. Sinds vorig jaar zijn we namelijk van het meldpunt bij de ODRN overgestapt naar de Meld&Herstelapp voor het melden van overlast van kamerverhuur.

Opbouw van de brief
Naast de uitkomsten van de rapportage nemen we u op hoofdlijnen mee in zaken die in de afgelopen periode speelden. Daarbij gaat het om de lopende juridische procedures, de aangekondigde wijziging van de Huisvestingswet 2014 en de samenwerking met de Radboud Universiteit en het Netwerk Kennissteden Nederland.

Rapportage 2021
In de bijlage van deze brief treft uw raad de *Rapportage kamerverhuur 2021* aan. Hiermee geeft ons college inzicht in de cijfers van heel 2021. Hierbij gaat het over gegevens van de vergunningverlening, het gestopte project aanpak illegaliteit kamerverhuur en de meldingen overlast kamerverhuur.

Deze tussenrapportage geeft door middel van monitoring inzicht in de meest recente stand van zaken van het kamerverhuurbeleid. Het is geen evaluatie van het kamerverhuurbeleid.

Geen losse rapportage over de 1e helft van 2021
We hebben in de zomer van 2021 geen rapportage gemaakt over de 1e helft van 2021. Besloten is om dit niet te doen, omdat de evaluatie van het kamerverhuurbeleid (d.d. 30 augustus 2021) al genoeg inzicht gaf in de output van het beleid. Over deze keuze bent u met een brief geïnformeerd[1].

[1] Zie brief D211131052 (d.d. 14 september 2021).

Omzettingsvergunningen
Op basis van de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020 kennen we een omzettingsvergunning voor woningen met een WOZ-waarde tot € 350.000,-. Op 2 februari van dit jaar heeft u de huisvestingsverordening gewijzigd en in lijn gebracht met rechtspraak[2]. We verlenen geen omzettingsvergunning voor het verkameren van panden met een WOZ-waarde onder de € 220.000,-.

Op jaarbasis zien we een daling van het aantal aangevraagde omzettingsvergunningen. In 2021 zette dit beeld door. We zullen dit blijven monitoren.

De daling is in algemene zin herkenbaar met een landelijke trend[3]. Volgens Kences[4] is in absolute aantallen te zien dat het aantal onzelfstandige kamers daalt. Het aantal studio's is volgens Kences in 9 jaar tijd verdubbeld. Volgens Kences is dit een direct gevolg van de huidige huur- en subsidieregels. Die zorgen ervoor dat het bouwen van onzelfstandige kamers financieel niet uit kan. En het bouwen van studio's juist financieel aantrekkelijk is.

De afhandeling van zaken op basis van de werkwijze[5] naar aan leiding van de uitspraak van de Raad van State werkt vertekenend. Zo zijn in 2021 drie reguliere aanvragen vergund. En zijn er 13 op basis van de werkwijze vergund.

Omgevingsvergunningen
U heeft in september 2020 besloten om ook het facetbestemmingsplan Kamerverhuur in te gaan zetten voor het reguleren van kamerverhuur[6]. Vanaf 7 oktober 2021 is het voorbereidingsbesluit facetbestemmingsplan Kamerverhuur van kracht[7]. Op 7 oktober 2021 is het ontwerpfacetbestemmingsplan kamerverhuur ter inzage gelegd. Op 14 december 2021 heeft het college het facetbestemmingsplan kamerverhuur aan de

---

[2] Zie raadsvergadering van 2 februari 2022, agendapunt 4.12:
https://nijmegen.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/40d05e49-5ebf-44de-9504-b2748db2726e
[3] Zie bijvoorbeeld https://www.kences.nl/nieuws/grote-tekort-studentenwoningen-afgelopen-jaar-weer-verder-toegenomen/
[4] Zie https://www.kences.nl/over-kences/ voor meer informatie over Kences.
[5] Zie brief D210988384 (d.d. 13 juli 2021)
[6] Zie raadsvergadering van 23 september 2020, agendapunt 15:
Raadsvoorstel Nieuwe onderbouwing Huisvestingsverordening 2020 en beleidsvoornemen facetbestemmingsplan kamerverhuur.
https://nijmegen.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/71174270-0ac0-42e2-bf28-e7d7ff142800
[7] Zie raadsvergadering van 22 september 2021, agendapunt 10:
Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit facetbestemmingsplan kamerverhuur.
https://nijmegen.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/fd32f590-5c90-47b6-88f6-a4fee2dd789b

gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. U heeft het facetbestemmingsplan kamerverhuur op 2 februari 2022 vastgesteld[8].

In 2021 zijn 5 aanvragen ingediend op basis van het voorbereidingsbesluit facetbestemmingsplan Kamerverhuur. Deze aanvragen zijn nog in behandeling bij de ODRN.

Projectmatige aanpak illegaliteit
We gaan in de rapportage niet meer uitgebreid in op de projectmatige aanpak van illegaliteit. Die aanpak is stopgezet.

We blijven bij handhavingsverzoeken handhavend optreden. In 2021 is bij de ODRN één handhavingsverzoek ingediend. Alle lopende en ingediende handhavingszaken worden opgepakt volgens de vastgestelde werkwijze.

Meldingen van kamerverhuuroverlast
Overlast van kamerverhuur blijven we aanpakken. We gaan specifiek aan de slag met het maken van een plan op het gebied van sociale cohesie en kamerverhuur. Hierover hebben we u al eerder geïnformeerd[9]. We streven ernaar dit plan voor de zomer van dit jaar met u te kunnen delen.

Een volledige analyse van de cijfers kunt u terug lezen in de rapportage. We gaan hier kort in op de hoofdlijnen.

We zien over de jaren 2019-2021 een stijging van het aantal overlastmeldingen in relatie tot kamerverhuur. Of sprake is van een trend, is door de uitzonderlijke coronajaren lastig vast te stellen.

De stijging van overlastmeldingen in 2021 is te verklaren door de versoepelingen van de coronamaatregelen in de zomer en de overstap naar de Meld&Herstelapp. In 2021 zijn we namelijk overgestapt naar de Meld&Herstelapp voor het indienen van overlastmeldingen[10]. Hiermee willen we het melden van overlast ook gebruiksvriendelijker maken en dat lijkt op basis van de eerste ervaringen ook zo te zijn.

We zullen de overlastcijfers uiteraard over een langere periode monitoren.

[8] Zie raadsvergadering van 2 februari 2022, agendapunt 8.1: https://nijmegen.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/40d05e49-5ebf-44de-9504-b2748db2726e
[9] Zie brief D211131052 (d.d. 14 september 2021).
[10] Zie brief D210689392 (d.d. 9 maart 2021).

Juridische procedures 2021
U bent in 2021 verschillende keren geïnformeerd over de uitspraak[11] van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020[12] en gevolgen daarvan.

Wijziging van de huisvestingsverordening
Naar aanleiding van de uitspraak heeft ons college een wijziging van de huisvestingsverordening voorbereid. Deze wijziging heeft u op 2 februari van dit jaar vastgesteld.

Rechtszaken
Er is nog een aantal zaken in behandeling bij de bestuursrechter. U bent al eerder geïnformeerd over de juridische procedures[13]. Het is niet uit te sluiten dat deze rechtszaken nieuwe jurisprudentie zullen opleveren. Mogelijk moet de huisvestingsverordening dan worden aangepast.

Op 2 december 2021 zijn verschillende kamerverhuurzaken over de huisvestingsverordening behandeld bij de Raad van State. De Raad van State heeft nog geen uitspraak gedaan over deze zaken.

Uitspraak rechtbank Gelderland bestemmingsplan Nijmegen-West
Op 13 januari 2022 heeft de rechtbank Gelderland uitspraak gedaan over een beroepschrift tegen een opgelegde last onder dwangsom vanwege kamerverhuur zonder de benodigde omgevingsvergunning op grond van het bestemmingsplan “Nijmegen-West”. In de uitspraak heeft de rechtbank geoordeeld dat kamerverhuur niet in strijd is met het bestemmingsplan “Nijmagen-West”. Sinds de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan “Nijmegen-West” in 2013, hanteert de gemeente echter de lijn dat kamerverhuur en splitsing van woningen op grond van dit bestemmingsplan niet is toegestaan. In de uitspraak van 2013 is destijds alleen de definitie van ‘woning’ aangepast en niet de definitie van ‘wonen’. Volgens de rechtbank is kamerverhuur binnen de definitie van ‘wonen’ toegestaan.

Voor aanvragen na 7 oktober 2021 heeft deze uitspraak geen gevolgen, omdat kamerverhuur via het voorbereidingsbesluit en het facetbestemmingsplan “Kamerverhuur” vergunningplichtig is. Voor oudere (nog lopende) zaken heeft deze uitspraak tot gevolg dat gehandeld moet worden overeenkomstig de uitspraak van 13 januari dit jaar. Dit kan tot gevolg hebben dat alsnog een vergunning moet worden verleend of dat handhavend optreden moet worden gestaakt.

[11] ECLI:NL:RVS:2021:1336 (d.d. 23 juni 2021).
[12] Brieven D210971638 (d.d. 29 juni 2021) en D210988384 (d.d. 13 juli 2021).
[13] Zie bijvoorbeeld brief E20.000352 (d.d. 11 februari 2020).

De uitleg door de rechtbank van het begrip ‘wonen’ in het bestemmingsplan, betekent dat ook het splitsen van woningen is toegestaan. Splitsing valt niet onder het facetbestemmingsplan kamerverhuur.

Ons college is niet voornemens om in hoger beroep te gaan tegen deze uitspraak. De uitleg van het begrip ‘wonen’ in het bestemmingsplan “Nijmegen-West” is in lijn met recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wijziging Huisvestingswet 2014
We hebben u al eerder geïnformeerd[14] dat een wijziging van de Huisvestingswet 2014 wordt voorbereid. We volgen deze wijziging op de voet, omdat de Huisvestingswet 2014 de basis vormt van onder meer onze huisvestingsverordening.

Met de voorgestelde wijziging van de wet wordt het mogelijk gemaakt om leefbaarheid als motief te stellen voor een vergunningsplicht voor woonruimtevoorraadbeheer (kamerverhuur). Hiermee krijgen gemeenten op termijn een extra instrument in handen om ongewenste verkamering, en de daarmee gepaard gaande overlast en grote druk op de openbare ruimte, te voorkomen.

Als duidelijker is wat de definitieve tekst van de Huisvestingswet wordt en wat de impact van de wijziging op het Nijmeegse beleid is, zullen we u daarover informeren en passen we toekomstige voorstellen met betrekking tot de huisvestingsverordening daarop aan.

Samenwerking Radboud Universiteit
Wij zijn vanaf september 2020 met de Radboud Universiteit aan de slag om studenten te betrekken bij het voorkomen van kamerverhuuroverlast. We participeren in een onderzoeksvak binnen de masteropleiding Economics, Behaviour and Policy. In dit vak worden studenten uitgedaagd om met innovatieve oplossingen te komen voor maatschappelijke vraagstukken ingebracht door bijvoorbeeld de gemeente.

De samenwerking was gericht op maatregelen om overlast te voorkomen. Dit geeft ons waardevolle inzichten op dit onderwerp en helpt ons samen met studenten over dit thema na te denken. We verwachten binnenkort de resultaten te ontvangen. Op basis van die resultaten gaan we met de universiteit in gesprek over een vervolg.

Netwerk Kennissteden Nederland
Nijmegen is ook lid van het Netwerk Kennissteden Nederland (NKN), het doel van dit netwerk is enerzijds het uitwisselen van kennis en ervaring tussen de kennissteden en anderzijds het versterken van de samenwerking met het Rijk op thema's die voor de kennissteden van belang zijn, zogenaamde allianties. Studentenhuisvesting is één van deze allianties. Via het NKN is Nijmegen betrokken bij de totstandkoming van een vernieuwd Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS). Hierbij zijn ook Kences (kenniscentrum voor studentenhuisvesters), de LSVB (landelijke studenten vakbond) en

[14] Raadsvoorstel: Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020 (d.d. 21 december 2021, raadsbehandeling 2 februari 2022).

UNL (Universiteiten van Nederland, voorheen VSNU) betrokken. Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft de ambitie uitgesproken om eind februari dit nieuwe actieplan voor te leggen aan de Tweede Kamer.

We zien dat veel studentensteden met vergelijkbare vraagstukken rondom huisvesting te maken hebben en dat ook het zoeken naar de juiste (juridische) instrumenten breder speelt.

Tot slot
September 2022 worden de cijfers tot en met de 1e helft van 2022 gepresenteerd. Daarbij gaat het om de periode 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2022.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

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