Rapportage kamerverhuur 2e helft 2020

Gemeente Nijmegen
Februari 2021
Rapportage kamerverhuur 2e helft 2020

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **1**
1. Inleiding **2**
1.1. Doelstelling beleid 2
1.2. Leeswijzer 2
2. Vergunningverlening **3**
2.1 Cijfers vergunningverlening 3
2.2 Toelichting cijfers vergunningverlening 3
3. Adviesgroep Woonruimte Omzetting/Onttrekking (AWO voorheen COW) **4**
3.1. Cijfers AWO 4
3.2. Toelichting cijfers AWO 4
4. Handhaving **5**
4.1. Cijfers handhaving 5
4.2. Toelichting cijfers handhaving 5
***5.* Meldingen van overlast kamerverhuur (ODRN)** **6**
5.1. Cijfers meldingen overlast 6
5.2. Toelichting cijfers overlast 7
6. Besteding budget ODRN **8**
6.1. Toelichting besteding budget. 8
6.2. juridische kosten gemeente 8
Bijlage 1 omschrijving type melding **9**

1. Inleiding

Met dit rapport geven we de cijfers van het kamerverhuurbeleid over de 2e helft van 2020. Het gaat om de periode 1-7-2020 tot en met 31-12-2020. We sluiten bij het presenteren van de cijfers aan bij de voorgaande rapportages over de kamerverhuurcijfers. Hierdoor is het inzichtelijk hoe de output van het kamerverhuurbeleid zich heeft ontwikkeld.

1.1. Doelstelling beleid

Met het kamerverhuurbeleid reageert Nijmegen op meldingen over door kamerverhuur veroorzaakte overlast in sommige buurten en de sterke groei van het aantal kamerverhuurpanden in bepaalde delen van de stad. De doelstellingen van het beleid zijn:

- 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 woningvoorraad in Nijmegen voor starters en gezinnen met een kleine(re) beurs;
- Het behouden van voldoende voorraad kamerverhuurpanden.

Daarbij heeft de gemeenteraad bij de behandeling van het kamerverhuurbeleid in 2016 besloten extra inzet te plegen op de aanpak van illegaliteit.

1.2. Leeswijzer

In dit rapport komen achtereenvolgens de vergunningverlening (hoofdstuk 2), de adviesgroep Woonruimte Omzetting/Onttrekking (AWO voorheen COW) (hoofdstuk 3), de handhaving (hoofdstuk 4) en de meldingen van overlast (hoofdstuk 5) aan bod. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de besteding van het budget.

2. Vergunningverlening

Een woningeigenaar heeft een omzettingsvergunning nodig indien een (deel van een) zelfstandige woonruimte wordt omgezet in drie of meer onzelfstandige wooneenheden (kamers) en/of wordt bewoond door drie of meer personen, die geen gezamenlijk huishouding voeren. De ODRN is gemandateerd om namens het college te beslissen over een aanvraag voor een omzettingsvergunning.

2.1 Cijfers vergunningverlening

Onderstaande tabel geeft een cijfermatig overzicht van de vergunningverlening over de periode 1-1-2018 t/m 31-12-2020. Onderstaande tabel laat alleen concrete acties / besluiten zien per tijdsperiode. Het kan hierbij gaan om aanvragen die zijn ingediend in een eerdere periode. De rij met titel: '*nog niet beschikt'* laat de lopende zaken aan einde van de periode zien die nog beoordeeld moeten worden (wel of niet ontvankelijk, weigeren, buiten behandeling of vergunnen). We hebben sinds 2019 ook het aantal verleende en geweigerde kamers opgenomen. In 2020 zijn 29 nieuwe zaken (aanvragen) aangemaakt bij de ODRN. In 2019 waren dat er 94 en in 2018 766.

Vergunningverlening kamerverhuur									
	Periode 1-1 t/m 30-6-2018	Periode 1-7 t/m 31-12-2018	**Totaal 2018**	Periode 1-1 t/m 30-6-2019	Periode 1-7 t/m 31-12-2019	**Totaal 2019**	Periode 1-1 t/m 30-6-2020	Periode 1-7 t/m 31-12-2020	**Totaal 2020**
Verleend	451	58	**509**	26 (121 k[1])	28 (158 k)	**54 (279 k)**	7 (43 k)	7 (41k)	**14 (84k)**
Geweigerd	32	17	**49**	18 (94 k)	15 (79 k)	**33 (173 k)**	4 (18 k)	5 (22k)	**9 (40k)**
Vergunningsvrij	10	-	**10**	-	2	**2**	1	2	**3**
Aanvraag niet ontvankelijk	37	12	**49**	7	3	**10**	-	1	**1**
Ingetrokken door indiener	74	7	**81**	-	11	**11**	3	-	**3**
Nog niet beschikt	.	26	**26**	33	9	**42**	5	3	**8**
Totaal	604	120	**724**	87	68	**155**	20	18	**38**

Tabel 1: Cijfers vergunningverlening kamerverhuur periode 1-1-2018 t/m 31-12-2020

2.2 Toelichting cijfers vergunningverlening

In eerdere rapportages hebben we al aangegeven dat de cijfers over de eerste helft van 2018 niet representatief zijn voor de overige periodes. De eerste helft van 2018 gold een periode met overgangsrecht. We zien in 2019 en in 2020 ten opzichte van 2018 een daling van het aantal verleende en geweigerde vergunningen. Uit de evaluatie over 2019 en 2020 moet blijken of het een tijdelijke of structurele daling betreft. Een mogelijke verklaring voor de daling in 2020 is het stilleggen van de projectmatige handhaving op illegaliteit. Pandeigenaren kunnen namelijk alsnog een vergunning aanvragen wanneer ze een aanschrijving ontvangen om de illegale situatie te beëindigen.

In de tweede helft van 2020: zijn 7 vergunningen verleend, zijn 5 vergunningen geweigerd, waren 2 aanvragen vergunningsvrij, zijn geen aanvragen ingetrokken door de aanvrager en zijn 3 aanvragen nog niet beschikt. We zien in het 2e halfjaar van 2020 een vergelijkbaar beeld met het 1e halfjaar van 2020. Het vergelijk op jaarbasis laat een scherpe daling zien.

[1] Aantal kamers

3. Adviesgroep Woonruimte Omzetting/Onttrekking (AWO voorheen COW)

Een vergunningsaanvraag voor omzetting wordt getoetst op fysieke en leefbaarheidsaspecten. De ODRN verzamelt verschillende gegevens voor de leefbaarheidstoets die wordt beoordeeld door de Adviesgroep Woonruimte Omzetting / Onttrekking (AWO)[2]. Deze brengt op basis van de leefbaarheidstoets advies uit over het al dan niet vergunnen van de aanvraag voor omzetting.

3.1. Cijfers AWO

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de adviezen van de AWO tot en met 2020. De AWO geeft het advies een vergunning te verlenen of te weigeren. Bij overige acties gaat het over het opschorten van een aanvraag, het op een later tijdstip behandelen van een aanvraag, of het toepassen van overgangsrecht.

Adviezen AWO							
	2018	Periode 1-1-2019 t/m 30-6-2019	Periode 1-7-2019 t/m 31-12-2019	**Totaal 2019**	Periode 1-1-2020 t/m 30-6-2020	Periode 1-7-2020 t/m 31-12-2020	**Totaal 2020**
Vergunnen	**86**	20	29	**49**	8	5	**13**
Weigeren	**10**	11	3	**14**	1	2	**3**
Overige acties	**7**	1	5	**6**	13	3	**16**
Totaal	**103**	32	37	**69**	22	10	**32**

Tabel 2: Cijfers adviezen AWO

3.2. Toelichting cijfers AWO

We zien ten opzichte van het 1e halfjaar van 2020 een afname van het aantal adviezen panden te vergunnen. Uit de evaluatie over 2019 en 2020 moet blijken of het een tijdelijke of structurele daling betreft. Het aantal overige acties laat een daling zien. Deze vergunningsaanvragen hebben uiteindelijk tot een vergunning geleid of worden niet meer behandeld.

In het tweede halfjaar van 2020 betrof het merendeel van de behandelde aanvragen een nieuwe situatie. Er zit een verschil tussen de cijfers van de ODRN en de AWO qua vergunde en geweigerde aanvragen. Bij de geweigerde vergunningen ontstaat dit verschil, omdat aanvragen al geweigerd worden voordat een behandeling in de AWO kan plaatsvinden. Bijvoorbeeld bij een te lage WOZ-waarde, er te veel mogelijk overlastgevende factoren in de omgeving zijn, of doordat de aanvraag niet compleet is.

Bij de vergunde panden ontstaat het verschil doordat de AWO eind juni een advies heeft gegeven en dit advies in juli door de ODRN in de vergunning is opgenomen. De aanvraag is daarom opgenomen in het 1e halfjaar van 2020 van het overzicht van de AWO. En komt niet meer terug in het tweede halfjaar. Een aanvraag is van rechtswege verleend en komt daarom niet terug in het overzicht van de AWO.

[2] De AWO bestaat uit vijf personen: twee medewerkers (vergunningverlener en juridisch adviseur) van de Omgevingsdienst, een medewerker van de afdeling Stadsontwikkeling met expertise op het gebied van wonen, een medewerker van de afdeling Wijkmanagement met expertise op het gebied van de leefbaarheid van wijken, en een voorzitter.

4. Handhaving

Vanaf de zomer 2018 zijn de toezichthouders van de ODRN volgens plan gestart met de actieve opsporing en aanpak van illegale kamerverhuur. De aanpak richt zich op de straten met de meeste overlast die zijn aangewezen als prioriteitsgebied. Dit wordt het project 'aanpak illegale kamerverhuur' genoemd.

4.1. Cijfers handhaving

Onderstaande tabel geeft een cijfermatig overzicht van de controles over de periode 1-1-2018 t/m 31-12-2020. De tabel laat concrete acties zien per tijdsperiode. De rij met titel: *'Afgeronde inspectiezaken'* geeft het aantal afgeronde inspectiezaken weer. Per inspectiezaak worden vaak meerdere controles uitgevoerd. De rij met titel: '*Vervolgtraject nog niet bekend'* geeft weer dat er bij een aantal zaken nog onderzocht moet worden of een legalisatie/handhavingstraject opgestart kan worden. De concrete acties kunnen ook een gevolg zijn van zaken die al in voorgaande jaren zijn gestart.

Controles project opsporing illegale kamerverhuur							
	Totaal 2018	Periode 1-1 t/m 30-6-2019	Periode 1-7 t/m 31-12-2019	**Totaal 2019**	Periode 1-1 t/m 30-6-2020	Periode 1-7 t/m 31-12-2020	**Totaal 2020**
Afgeronde inspectiezaken	**25**	78	42	**120**	8	0	**8**
Handhavingstraject gestart	***13***	*24*	*18*	***42***	*4*	*0*	***4***
Geen illegale kamerbewoning	***9***	*42*	*10*	***52***	*2*	*0*	***2***
Wacht op afhandeling aanvraag vergunning		*5*	*0*	***5***	*0*	*0*	***0***
Vervolgtraject nog niet bekend	***3***	*7*	*4*	***11***	*0*	*0*	***0***
Totaal	**25**	78	42	**120**	14	0	**14**

Tabel 3: Controles project opsporing illegale kamerverhuur

4.2. Toelichting cijfers handhaving

In afwachting van een uitspraak van de Raad van State over de Huisvestingsverordening heeft het college op 3 maart 2020 besloten om de projectmatige handhaving van illegale kamerverhuur stil te leggen. Er is oog voor alle belangen. Handhavend optreden heeft ingrijpende gevolgen voor bewoners en voor de eigenaren van kamerverhuurpanden. Als achteraf zou blijken dat ten onrechte handhavend is opgetreden, zou dat tot aansprakelijkheidsrisico's leiden. In het 2e halfjaar van 2020 zijn dan ook geen acties meer uitgevoerd.

5. Meldingen van overlast kamerverhuur (ODRN)

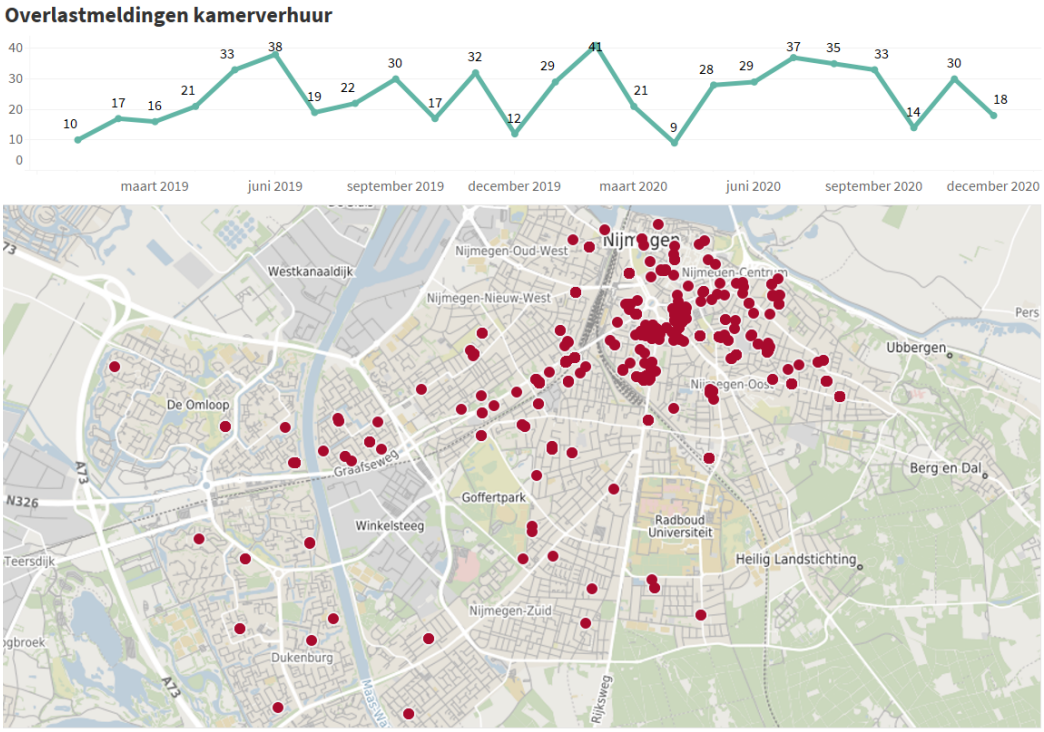
Sinds 1 juli 2018 is er een digitaal 'meldpunt overlast kamerverhuur'. Op de website van de ODRN is hiervoor een digitaal formulier geplaatst. Het digitale formulier maakt het beter registeren en afhandelen van de meldingen mogelijk.

5.1. Cijfers meldingen overlast

Onderstaand overzicht geeft de meldingen weer die zijn binnengekomen bij het meldpunt overlast kamerverhuur van de ODRN. Zoals in eerdere evaluaties is aangegeven zijn dit vaak enkelvoudige meldingen, maar soms bevat een melding ook meerdere soorten overlast. In bijlage 1 staat een omschrijving van het type melding.

Aantal meldingen overlast kamerverhuur							
	Totaal 2018	Periode 1-1 t/m 30-6-2019	Periode 1-7 t/m 31-12-2019	**Totaal 2019**	Periode 1-1 t/m 30-6-2020	Periode 1-7 t/m 31-12-2020	**Totaal 2020**
Afval	**65**	28	27	**55**	25	23	**50**
Parkeren auto	**4**	3	13	**16**	1	1	**1**
Brandveiligheid	**6**	12	6	**18**	13	4	**18**
Stallen fiets	**27**	18	25	**43**	15	9	**24**
Geluid	**302**	65	103	**168**	109	131	**240**
Geur	**7**	2	2	**4**	2	0	**2**
Groen	**4**	2	3	**5**	1	0	**1**
Illegale bouwsels	**2**	2	4	**6**	2	1	**2**
Mogelijk illegale kamerverhuur	**81**	22	28	**50**	33	38	**72**
Overig	**9**	1	0	**1**	0	9	**4**
Totaal aantal unieke meldingen	**433**	138	134	**272**	159	169	**328**

Tabel 4: Overzicht meldingen kamerverhuur



Figuur 1: Overlastmeldingen in de tijd uitgezet

5.2. Toelichting cijfers overlast

In vergelijking met het 1e halfjaar van 2020, zien we een vergelijkbaar beeld. Daarbij zien we dat het aantal meldingen over het stallen van fietsen en brandveiligheid afneemt. De meldingen over geluid nemen toe. De locatie van de meldingen is vergelijkbaar met het vorige halfjaar.

Als we 2020 vergelijken met 2019, dan zien we een toename van het aantal overlastmeldingen. In de vorige rapportage is aangegeven dat het niet ondenkbaar is, dat doordat mensen door de maatregelen ter bestrijding van COVID-19 meer gedwongen thuis zijn, ze hierdoor bewuster zijn van de dynamiek in hun buurt. Dat geldt voornamelijk voor de meldingen van geluidsoverlast. We zien in vrijwel alle gemeenten de klachten over herrie op straat of lawaaiige buren toenemen. De exacte oorzaak van de stijging is nog niet vast te stellen, maar steeds meer signalen laten zien dat de toename van geluidsoverlast samenhangt met meer thuis zijn. Daarnaast zijn er meer meldingen van mogelijk illegale kamerverhuur. Dit kan een gevolg zijn van het feit dat de opsporing van illegale panden stop is gezet, waardoor niet actief naar deze panden wordt gezocht.

In de vorige rapportage hebben we aangegeven dat we onderzoeken of we melden makkelijker kunnen maken door de inzet van bijvoorbeeld de Meld&Herstel-app. We werken dit nu technisch verder uit.

Van de 328 meldingen die in de 2020 zijn ingediend, zijn er 320 meldingen administratief afgehandeld. De overige 8 heeft de ODRN nog niet binnen 2020 kunnen afhandelen, omdat de terugkoppeling van de afhandeling nog ontbrak.

6. Besteding budget ODRN

Voor 2020 heeft de ODRN in eerste instantie een budget van €342.400 van de gemeente Nijmegen ontvangen voor het project kamerverhuur. Dit budget is verdeeld over verschillende activiteiten. In het totaal is door de ODRN in 2020 €123.000 aan kosten gemaakt. Vanwege de uitspraak van de Rechtbank Gelderland heeft het college besloten om het traject opsporing illegale kamerverhuur tijdelijk stil te leggen, een deel van het daarvoor beschikbare budget blijft hierdoor ongebruikt. Er zijn wel veel meer verzoeken om handhavend optreden ingediend dan op voorhand was voorzien. Het budget is in de tussentijd naar beneden bijgesteld naar €159.000. Er is dus nog budget over.

6.1. Toelichting besteding budget.

Meldpunt overlast kamerverhuur: De ODRN registreert alle klachten om zo een goed beeld te krijgen van de panden die (veel) overlast veroorzaken. Het budget hiervoor blijft onveranderd.

Afstemming gemeente en ODRN: Regelmatig overlegt de gemeente met de ODRN om zo goed mogelijk uitvoer te geven aan het doel van het project. Denk hierbij aan afstemming over handhavingstermijnen, het terugdringen van overlast, afstemming over casussen, meedenken over nieuwe regelgeving, enz.

Toezicht: Naar aanleiding van de gekozen gebieden hebben de inspecteurs controles uitgevoerd. Omdat de opsporing van illegale panden stil is komen te liggen, blijft er budget over.

Handhaving: Omdat de opsporing illegale kamerbewoning stil is komen te liggen, volgt er ook geen handhavingstraject. De juridische inzet is op dit onderdeel beperkt.
Er zijn aan het begin van het jaar echter veel verzoeken om handhaving ingediend, waarvoor veel juridische inzet nodig was.

6.2. juridische kosten gemeente

Ondanks dat nog budget bij de ODRN over is, maken we voor het kamerverhuurbeleid hoge juridische kosten. Zo is in 2020 voor circa €200.000,- aan juridische inhuurkosten gemaakt. Hierbij gaat het om kosten voor de stadsadvocaat en inhuur voor de afhandeling van bezwaar en beroepszaken.

Ook de twee gebundelde handhavingsverzoeken hebben gezorgd voor hoge kosten. Zo is al eerder bekend gemaakt dat de eerste gebundelde handhavingsverzoeken €36.000 hebben gekost. De tweede gebundelde handhavingsverzoeken hebben €26.000 gekost. Daarbij is nog geen rekening gehouden met vervolgprocedures.

Bijlage 1 omschrijving type melding

Afval: o.a. op onjuiste manier of moment aanbieden huisafval, huisafval in voor- of achtertuin, balkon of op oprit, overvolle afvalcontainers, zwerfafval op straat door onjuist aanbieden of opengescheurde zakken.

Parkeren auto: o.a. verkeerd geparkeerde auto's en toegenomen parkeerdruk

Brandveiligheid: o.a. blokkades doorgang, slechte elektra, barbecue en vermoeden brandonveiligheid

Stallen fiets: o.a. fietsen op openbare weg/trottoir/tuin/oprit/tegen tuinhek, illegale fietsenstalling, doorgang hinderen, hoeveelheid fietsen, alle fietsenrekken in beslag nemen, fietsen in brandgang, onvoldoende stallingsmogelijkheden, fietsen buiten rekken en scooters parkeren.

Geluid: o.a. algemeen geluidsoverlast, schreeuwen/praten op straat, geluid bij thuiskomst in de nacht, feestjes/barbecues, muziek in huis/tuin, tot laat in tuinen/ op balkons, ramen open/uit raam hangen, bonken tegen muren, geluid in centrale ruimtes/trappenhuis, lawaai van bezoek, deuren dichtslaan, schreeuwen/luid praten in huis.

Geur: o.a. sigarettenlucht, blowen, door afval en stinkend water van opblaasbaar zwembad

Groen: o.a. niet bijhouden voor- en achtertuinen en onkruid

Illegale bouwsels: o.a. schutting en verbouwen zonder vergunning

Mogelijk illegale kamerverhuur: kamerverhuur zonder benodigde vergunning

Overig: o.a. andere leefstijl, verhuurder niet bekend gemaakt, hoeveelheid kamerverhuur, reactie op omzettingsvergunning, zorgen over verkoopbaarheid