Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Rianne Klein Hulse
r.kleinhulse@nijmegen.nl

Ons kenmerk
D220758541

Bijlage(n)
- Rapportage Kamerverhuur 1e helft 2022

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 11 oktober 2022
Onderwerp Rapportage kamerverhuur 1e helft 2022

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren we u over de *Rapportage kamerverhuur 1e helft 2022*. De ODRN verstrekt twee keer per jaar gegevens over het kamerverhuurbeleid aan de gemeente. We verwerken die gegevens in een rapportage. In de rapportage zijn ook de meldingen die betrekking hebben op kamerverhuur verwerkt.

Kamerverhuurbeleid gemeente Nijmegen
Het kamerverhuurbeleid van de gemeente Nijmegen heeft 3 doelen: het beschermen van goedkopere woningen tegen verkamering, het zorgen voor voldoende kamers en het tegengaan van overlast.

In Nijmegen kennen we 2 soorten vergunningen om de verkamering van woningen te reguleren: de omgevingsvergunning en de omzettingsvergunning. Verkamering gaat over de verhuur van 3 of meer onzelfstandige woningen waarbij badkamer, keuken en toilet gedeeld worden. Er is geen vergunning nodig voor kamerverhuur wanneer een woning aan minder dan 3 personen wordt verhuurd.

De gemeenteraad heeft in september 2020 besloten om het facetbestemmingsplan Kamerverhuur in te gaan zetten voor het reguleren van kamerverhuur . Het facetbestemmingsplan Kamerverhuur op 2 februari 2022 vastgesteld. Het facetbestemmingsplan heeft niet als doel om kamerverhuur onmogelijk te maken. Wel stellen we regels aan nieuwe kamerverhuur. In het facetbestemmingsplan Kamerverhuur worden regels gesteld aan het verkameren van zelfstandige woningen. Daarnaast worden regels gesteld voor de uitbreiding van het aantal kamers. Uit het facetbestemmingsplan kamerverhuur volgt dat voor de verkamering van alle woningen in de gemeente Nijmegen een omgevingsvergunning nodig is.

Voor de verkamering van woningen met een WOZ-waarde lager dan € 220.000 wordt geen omgevingsvergunning verleend. We willen dat deze goedkopere woningen beschikbaar blijven voor starters en gezinnen met een lager inkomen. Woningen in deze prijsklasse

kunnen, net als in woningen in de overige prijsklassen, wel verkamerd worden wanneer hierdoor maximaal 2 onzelfstandige woonruimte ontstaan.

Voor woningen met een WOZ-waarde tussen € 220.000 en € 350.000 is naast de omgevingsvergunning een omzettingsvergunning nodig. De Huisvestingswet biedt de gemeente instrumenten om via de huisvestingsverordening onder (strikte) voorwaarden in te grijpen in onder meer de woonruimtevoorraad met het oog op het voorkomen van schaarste aan woonruimte en het bevorderen van de leefbaarheid. Aanvragen voor een omzettingsvergunningen worden op fysieke- én op leefbaarheidsaspecten getoetst. Hierbij wordt dus ook gekeken naar de invloed van verkamering op de leefbaarheid in de straat, buurt of wijk. In juni 2021 is een belangrijke uitspraak gedaan door de Raad van State. Deze uitspraak gaat in op het werkingsgebied van de huisvestingsverordening. Nijmegen mag geen vergunning eisen voor woningen met een WOZ-waarde boven € 350.000.

Opkoopbescherming
De gemeenteraad heeft in februari 2022 het beleidsvoornemen vastgesteld een opkoopbescherming in te voeren. Woningen die na de invoering van de opkoopbescherming verkocht worden en een maximale WOZ-waarde hebben van € 350.000 mogen niet verhuurd worden. Een uitzondering hierop zijn woningen die voor de invoering van de opkoopbescherming al langer dan 6 maanden verhuurd werden. Deze mogen verhuurd blijven en eventueel met een omzettings- en omgevingsvergunning verkamerd worden. Woningen met een WOZ- waarde boven € 350.000 zijn niet beschermd onder de opkoopbescherming en mogen verkamerd worden, mits hiervoor een omgevingsvergunning verleend wordt.

Rapportage 1e helft 2022
In de bijlage bij deze brief treft uw raad de *Rapportage kamerverhuur 1e helft 2022* aan. Hiermee geeft ons college inzicht in de cijfers van januari tot en met juni 2022. Hierbij gaat het over gegevens over de vergunningverlening en de meldingen met betrekking tot kamerverhuur. Deze rapportage geeft door middel van monitoring inzicht in de meest recente stand van zaken van het kamerverhuurbeleid. Het is geen evaluatie van het kamerverhuurbeleid.

Omgevingsvergunningen
In de 1e helft van 2022 zijn 4 aanvragen ingediend voor een omgevingsvergunning. Hiervan zijn 2 aanvragen nog in behandeling bij de ODRN.

Omzettingsvergunningen
Net als in voorgaande jaren zien we een daling van het aantal aangevraagde omzettingsvergunningen. Deze daling is ook te zien in andere studentensteden[1]. Er zijn in de 1e helft van 2022 2 vergunningen aangevraagd en 1 vergunning is nog in behandeling van de ODRN. Volgens Kences (Kenniscentrum Studentenhuisvesting) is te zien dat het aantal onzelfstandige kamers daalt. Kences stelt dat dit een direct gevolg van de huidige

[1] Zie bijvoorbeeld https://www.kences.nl/nieuws/kamertekort-onverminderd-hoog/

huur- en subsidieregels. Die zorgen ervoor dat het bouwen van studio's financieel aantrekkelijker is dan het bouwen van onzelfstandige kamers.

Projectmatige aanpak illegaliteit
We gaan in de rapportage niet meer uitgebreid in op de projectmatige aanpak van illegale kamerverhuur. Het college heeft besloten om deze stop te zetten. Hierover is de gemeenteraad geïnformeerd op 13 juli 2021. We blijven bij handhavingsverzoeken uiteraard handhavend optreden. In de 1e helft van 2022 zijn bij de ODRN geen handhavingsverzoeken ingediend.

Meldingen kamerverhuur
Meldingen die betrekking hebben op kamerverhuur blijven we aanpakken. Een volledige analyse van de cijfers kunt u terugvinden in de rapportage. We gaan hier kort in op de hoofdlijnen.

We hebben in de jaren 2019-2021 een stijging van het aantal meldingen in relatie tot kamerverhuur gezien. Of sprake is van een trend, was door de uitzonderlijke coronajaren lastig vast te stellen. Als we naar de cijfers van het 1e halfjaar van 2022 kijken, lijkt het aantal meldingen te dalen. Voor een goede analyse is het echter van belang om te kijken naar de cijfers over het gehele jaar. De ervaring leert dat met name in de zomermaanden het aantal meldingen toeneemt. Bij de volgende rapportage, wanneer ook de cijfers over het 2de halfjaar van 2022 bekend zijn, kunnen we meer zeggen over de ontwikkeling van het aantal meldingen.

Tot slot
In februari 2023 worden de cijfers van de 2de helft van 2022 gepresenteerd. Daarbij gaat het om de periode 1 juli 2022 tot en met 31 december 2022.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

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