

Rapportage Kamerverhuur 2^e helft 2023

Inhoud

Rapportage Kamerverhuur 2 ^e helft 2023	1
1. Inleiding.....	2
1.1 Doelstelling beleid	2
1.2 Samenvatting en leeswijzer	2
2. Vergunningverlening	3
2.1 Cijfers vergunningverlening	3
2.1.1. Overzicht Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020	3
2.1.2. Aantal kamers	4
2.1.3. Cijfers vergunningverlening Facetbestemmingsplan Kamerverhuur	4
2.1.4 Aantal kamers	4
2.2 Adviesgroep Woonruimte Omzetting/Onttrekking.....	5
2.3 Conclusie: er worden nog steeds kamers vergund, maar het aantal daalt	5
3. Meldingen kamerverhuur	6
3.1. Totaal aantal meldingen	6
3.2. Meldingen per categorie.....	6
3.3. Meldingen op kaart.....	7
3.4 Conclusie	7

1. Inleiding

Ieder half jaar presenteert de gemeente Nijmegen de kamerverhuurcijfers in een rapportage. Hiermee geven we inzicht in de uitvoering van het kamerverhuurbeleid. Dit is in 2019 besloten op basis van de evaluatie van het kamerverhuurbeleid. Deze rapportage gaat over de cijfers van 1 juli tot en met 31 december 2023. We sluiten bij het presenteren van de cijfers aan bij de voorgaande rapportages. Zo is iedere rapportage makkelijk te vergelijken met eerdere versies en kan de ontwikkeling van het kamerverhuurbeleid goed gevolgd worden.

1.1 Doelstelling beleid

Het kamerverhuurbeleid van de gemeente Nijmegen heeft 3 doelstellingen:

1. *Voldoende kamerverhuur behouden*
We willen voldoende kamerverhuurpanden behouden, om in de woonbehoefte van studenten te voorzien;
2. *Goedkope woningen beschermen tegen verkamering*
We willen de samenstelling van de woonruimtevoorraad behouden. En meer specifiek het behoud van de goedkope(re) zelfstandige woningvoorraad in Nijmegen voor starters en gezinnen met een kleine(re) beurs;
3. *Tegengaan van overlast*
We willen overlast tegengaan en een geordend woon- en leefmilieu (leefbaarheid) in de omgeving van kamerverhuurpanden behouden.

1.2 Samenvatting en leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt een verdere toelichting gegeven. In dit rapport komen eerst vergunningverlening (hoofdstuk 2) aan bod en vervolgens meldingen van overlast (hoofdstuk 3).

2. Vergunningverlening

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de cijfers met betrekking tot de vergunningverlening. De gemeente Nijmegen kent twee kamerverhuurvergunningen:

- een omzettingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020 voor woningen met een WOZ-waarde tussen € 220.000,- tot € 350.000,-. We verlenen geen omzettingsvergunning voor het verkameren van panden met een WOZ-waarde lager dan € 220.000,-.
- een omgevingsvergunning voor alle woningen op basis van het facetbestemmingsplan kamerverhuur. Het facetbestemmingsplan is op 2 februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad.

De ODRN is gemandateerd om namens het college te beslissen over een aanvraag voor een omzettings- of omgevingsvergunning.

NB Per 1 januari 2024 heeft de gemeente Nijmegen een nieuwe Huisvestingsverordening waarbij de WOZ-grenzen voor de omzettingsvergunning zijn opgehoogd naar respectievelijk €278.000,- en €396.000,-.

2.1 Cijfers vergunningverlening

Onderstaande tabellen geven een cijfermatig overzicht van de vergunningverlening over de periode 1 januari 2018 t/m 31 december 2023.

2.1.1. Overzicht Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020

Onderstaande tabel laat alleen de concrete acties en besluiten zien per tijdsperiode. Het kan hierbij ook gaan om vergunningsaanvragen die zijn ingediend in een eerdere periode.

Actie	Totaal 2018	Totaal 2019	Totaal 2020	Totaal 2021	Totaal 2022	Totaal 2023
Verleend	509	54	14	16	3	5
Geweigerd	49	33	9	1	0	2
Vergunningsvrij	10	2	3	5	2	0
Aanvraag niet ontvankelijk	49	10	1	1	0	2
Ingetrokken door indiener	81	11	3	4	3	12
Nog niet beschikt	26	42	8	3	6	2
Totaal	724	152	38	30	14	23

Tabel 1 Vergunningverlening 'Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020'

2.1.2. Aantal kamers

Sinds 2019 wordt ook het aantal kamers bij geweigerde en vergunde omzettingsvergunningen bijgehouden. In 2023 zijn vijf omzettingsvergunningen voor kamers verleend.

Aantal verleende en geweigerde kamers Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020		
Jaar	Verleend	Geweigerd
2019	279	173
2020	84	40
2021	68	4
2022	15	0
2023	21	9
Totaal	467	226

Tabel 2 Aantal verleende en geweigerde kamers 'Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020'

2.1.3. Cijfers vergunningverlening Facetbestemmingsplan Kamerverhuur

Op 2 februari 2022 heeft de gemeenteraad het facetbestemmingsplan kamerverhuur vastgesteld. In 2023 zijn zeven aanvragen op basis van het facetbestemmingsplan kamerverhuur verleend. Twee aanvragen voor een vergunning zijn geweigerd. Daarnaast is één aanvraag voor een vergunning ingetrokken. Verder zijn drie aanvragen nog in behandeling bij de ODRN.

Actie	Totaal 2023
Verleend	7
Geweigerd	2
Vergunningsvrij	0
Aanvraag niet ontvankelijk	0
Ingetrokken door indiener	1
Nog niet beschikt	3
Totaal	13

Tabel 3 Vergunningverlening Facetbestemmingsplan Kamerverhuur

2.1.4 Aantal kamers

Ook het aantal verleende en geweigerde kamers op basis van het facetbestemmingsplan kamerverhuur wordt bijgehouden. Voor de zeven aanvragen waarvoor in 2023 een vergunning is verleend, gaat het in totaal om 41 kamers. Hiervan zijn er 21 kamers gerealiseerd in een woning met een WOZ-waarde lager dan € 350.000 en 20 kamers in een woning met een WOZ-waarde hoger dan € 350.000.

Aantal verleende en geweigerde kamers facetbestemmingsplan kamerverhuur		
Jaar	Verleend	Geweigerd
2023	41	13

Tabel 4 Aantal verleende en geweigerde kamers facetbestemmingsplan kamerverhuur

2.2 Adviesgroep Woonruimte Omzetting/Onttrekking

Een aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt getoetst op fysieke en leefbaarheidsaspecten. De ODRN verzamelt verschillende gegevens voor een leefbaarheidstoets. Deze wordt vervolgens beoordeeld door de Adviesgroep Woonruimte Omzetting/Onttrekking (AWO)¹. Deze brengt op basis van de leefbaarheidstoets advies uit over het al dan niet verlenen van de omzettingsvergunning. Aan het eind van ieder jaar wordt een overzicht gemaakt van de adviezen van de AWO over dat jaar. In 2023 is de AWO 4 bij elkaar gekomen om 6 leefbaarheidstoetsen te beoordelen.

Adviezen AWO						
Actie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Vergunnen	86	49	13	3	3	4
Weigeren	10	14	3	1	0	0
Overige acties	7	6	16	4	6	2
Totaal	103	69	32	8	3	6

2.3 Conclusie: er worden nog steeds kamers vergund, maar het aantal daalt

We willen voldoende kamers behouden en kamerverhuur niet onmogelijk maken. Uit de cijfers zien we dat er nog steeds vergunningen voor kamerverhuur worden aangevraagd en worden verleend. Hoewel dit nog steeds niet op het punt ligt van de beginjaren van het huidige beleid, zien we ten opzichte van 2022 in 2023 weer een voorzichtige stijging. En dat is ook nodig. Gelet op het Woonbehoefteonderzoek 2022 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen zijn er tot 2030 namelijk 3.200 extra woonplekken nodig voor studenten om het tekort op reële wijze terug te brengen. Daarnaast kunnen de herinvoering van de basisbeurs en de mogelijke landelijke sturing op het aantal internationale studenten nog invloed hebben op deze prognose.

Verder heeft de gemeenteraad in november 2022 de opkoopbescherming ingevoerd. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat woningen met een WOZ-waarde tot € 350.000 niet meer verhuurd kunnen worden. Met de opkoopbescherming blijven de goedkopere woningen beschikbaar voor starters en mensen met een middeninkomen die zelf in de woning gaan wonen. Er zijn een aantal uitzonderingen. Eén van de uitzonderingen is het verhuren van een woning aan eerste- of tweedegraadsfamilielieden. Ouders die bijvoorbeeld een woning kopen en willen verhuren aan hun studerende kind, ontvangen een verhuurvergunning opkoopbescherming. Alleen eigenaren die voor de invoering van de opkoopbescherming al een woning in bezit hadden kunnen deze woning verhuren en verkameren mits zij hiervoor de benodigde vergunningen hebben. Verkamerde woningen die al minstens 6 maanden verhuurd worden én in verhuurde staat worden overgedragen aan een nieuwe eigenaar mogen verhuurd blijven. Woningen met een WOZ-waarde boven € 350.000 mogen verkamerd worden mits hiervoor een omgevingsvergunning op basis van het facetbestemmingsplan kamerverhuur is verleend.

¹ De AWO bestaat uit minstens vier personen: een vergunningverlener en een juridisch adviseur van de Omgevingsdienst, een medewerker van de afdeling Stadsontwikkeling met expertise op het gebied van wonen en één of meerdere wijkregisseurs.

3. Meldingen overlast kamerverhuur

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de meldingen in relatie tot kamerverhuur. Sinds 1 juli 2018 is er een digitaal meldpunt overlast kamerverhuur. In eerste instantie is hiervoor op de website van de ODRN een digitaal formulier geplaatst. Vanaf maart 2021 zijn we overgestapt naar de Meld&Herstelapp voor overlastmeldingen. Op de website van de gemeente staat uitgelegd hoe meldingen ingediend kunnen worden en wat er met de meldingen wordt gedaan. Het is nog steeds mogelijk om via de website van de ODRN een melding in te dienen over illegaal bouwen, constructieve veiligheid en constructieve brandveiligheid. Dit type meldingen horen thuis bij de ODRN.

3.1. Totaal aantal meldingen

Onderstaand overzicht geeft per jaar het totaal aantal meldingen met betrekking tot kamerverhuur in Nijmegen weer. In 2023 zijn er via de Meld&Herstelapp 168 meldingen in relatie tot kamerverhuur binnengekomen. Het gaat hierbij om meldingen over 93 verschillende panden. Bij de ODRN zijn in 2023 in totaal 16 meldingen binnengekomen die een relatie hadden met kamerverhuur. Hiervan hoorden 2 meldingen niet huis bij de ODRN. Deze zijn door de ODRN doorgestuurd naar de gemeente.

Aantal meldingen kamerverhuuroverlast per jaar						
Jaar	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal meldingen ODRN	433	272	328	41	6	16
Aantal meldingen Meld&Herstelapp	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	413	214	168
Totaal	433	272	328	454	220	184

Tabel 5: Aantal kamerverhuurmeldingen per jaar

Het jaar 2023 vertoont een daling van het aantal meldingen ten opzichte van voorgaande jaren. De precieze oorzaak van de daling is niet direct te achterhalen. Dit zal nader onderzocht worden met de aankomende evaluatie. Toch blijft het belangrijk om overlast te melden omdat de gemeente in samenwerking met onder andere de politie en SSH& de meldingen monitort en afspraken maakt met de betrokkenen. Medewerkers van toezicht en handhaving en de wijkregisseurs blijven dit benadrukken bij buurtbewoners die overlast ervaren.

De gemeente werkt onder andere samen met de politie en SSH& in de aanpak tegen overlast. In dit verband worden meldingen gemonitord en de meest overlastgevendste locaties besproken. Er worden afspraken gemaakt met de genoemde partners en betrokkenen, zoals bewoners, pandeigenaren en melders, over de samenwerking en ieders verantwoordelijkheid. Daarnaast zijn politie en toezicht aanwezig geweest op de Intromarkt 2022 om onder andere met studenten in gesprek te gaan over hun verantwoordelijkheden.

3.2. Meldingen per categorie

In het overzicht op de volgende pagina wordt het aantal meldingen via de Meld&Herstelapp weergegeven, uitgesplitst naar categorie. We hebben de categorieën ondergebracht in een overlappend thema². Duidelijk is dat, net als in voorgaande jaren, het grootste aantal meldingen in de categorie geluid valt. Echter, is er wel sprake van een aanzienlijke daling op dat onderdeel ten opzichte van voorgaande jaren. Daartegenover staat juist een stijging ten opzichte van 2022 bij de categorieën Fietsen, Afval, en het ontbreken van (de juiste) vergunningen.

Overzicht meldingen Meld&Herstelapp in vergelijking met het meldpunt bij de ODRN (2018, 2019 en 2020)						
Categorie	Totaal 2018	Totaal 2019	Totaal 2020	Totaal 2021	Totaal 2022	Totaal 2023
Geluid	302	168	240	153	196	108

² Bij afval gaat het bijvoorbeeld onder andere om: grofvuil, verkeerd aangeboden huisvuilzakken, oud papier en afval algemeen.

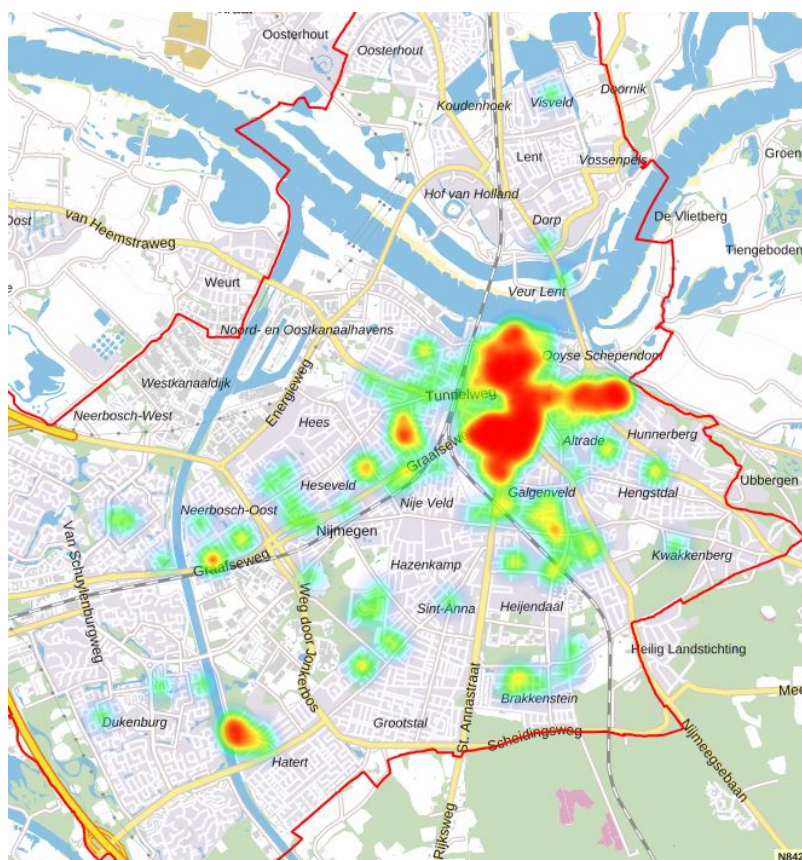
Personen	0	0	0	138	0	0
Afval	65	55	48	79	6	31
Fietsen	27	43	24	9	1	15
Vergunningen	0	0	0	6	11	14
Groen	4	5	1	5	0	0
Overig	9	1	4	23	0	0
Totaal	407	272	317	413	214	168

Tabel 6: Overzicht meldingen Meld&Herstelapp (2021, 2022 en 2023) in vergelijking met het meldpunt bij de ODRN (2018, 2019 en 2020).

3.3. Meldingen op kaart

De hittekaart laat de verspreiding van overlastmeldingen die zijn binnengekomen via de Meld&Herstelapp zien. Het aantal overlastmeldingen vertaalt zich in de warmte van de kleur. Een rode kleur betekent dus veel overlastmeldingen.

We zien een herkenbaar beeld. Door heel Nijmegen wordt overlast gemeld. Het aantal meldingen van overlast is het sterkst in het stadscentrum en de 19^e-eeuwse schil. Daarnaast is te zien dat er veel meldingen van overlast voorkomen bij studentenkamers in Hatert.



Kaart 1: Hittekaart overlastmeldingen kamerverhuur via Meld&Herstel 2023

3.4 Conclusie

Het is een positieve ontwikkeling dat het aantal meldingen van overlast net als het voorgaande jaar een stuk lager is dan de jaren daarvoor. Hoewel nader onderzoek nodig is om de exacte oorzaak van het lagere aantal meldingen

te verklaren, zijn er wel verschillende vermoedelijke oorzaken. Het lagere aantal meldingen kan bijvoorbeeld veroorzaakt zijn door de afwezigheid van coronamaatregelen of door een lagere meldingsbereidheid. Medewerkers van toezicht en handhaving en de wijkregisseurs blijven bij buurtbewoners benadrukken dat het melden van overlast belangrijk is. De meldingen in relatie tot kamerverhuur gaan in de meeste gevallen, net als in voorgaande jaren, over geluidsoverlast. Wel is er een kleine stijging in het aantal meldingen dat gaat over afval en fietsen ten opzichte van 2022.