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
D210808317

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 6 april 2021
Onderwerp Planning en uitgangspunten facetbestemmingsplan kamerverhuur en voorbereidingsbesluit kamerverhuur

Geachte leden van de raad,

Ons college wil uw raad opnieuw actief meenemen in de stappen die de komende tijd worden gezet op het kamerverhuurbeleid. Met deze brief informeert ons college u dan ook over de planning van het facetbestemmingsplan kamerverhuur, het voorbereidingsbesluit en de evaluatie van het kamerverhuurbeleid. Daarnaast gaan we net als in eerdere brieven in op de verschillende lopende juridische procedures en de nog steeds bestaande (juridische) onzekerheden voor Nijmegen en andere steden als het gaat om het vinden van een 'waterdicht' systeem. Daarnaast willen we u meenemen in het zoeken naar de balans van het kamerverhuurbeleid. Het gaat hierbij om het beschermen van goedkope woningen, het voorzien in voldoende kamers, die deels door de markt opgepakt moeten worden, en het tegengaan van overlast.

Het vaststellen van het facetbestemmingsplan met een daarvoor te nemen voorbereidingsbesluit is een bevoegdheid van uw raad. In deze brief geven we aan welke uitgangspunten ons college aan uw raad wil voorleggen.

Kamerverhuurbeleid
De doelen van het kamerverhuurbeleid zijn: het tegengaan van overlast, goedkope woningen beschermen tegen verkamering en behouden van voldoende kamers. Daarbij heeft u aangegeven illegale kamerverhuur op basis van de Huisvestingsverordening aan te willen pakken. Ons college heeft met deze aanpak een start gemaakt. Maar we hebben in afwachting van juridische procedures de aanpak stilgelegd. Hierover bent u eerder geïnformeerd.

De kamermarkt
De kamermarkt bedient veelal, maar niet uitsluitend, de behoefte aan studentenhuisvesting. Ons college streeft in lijn met de door u vastgestelde Uitvoeringsagenda Wonen om aan de vraag hiervan te voldoen. Tot 2030 is er een vraag naar zo'n 2.000 extra studentenkamers. Deels vullen we deze vraag samen met de SSH& in

met 1.000 eenheden. Daarover bent u op 23 februari 2021 geïnformeerd. De overige 1.000 eenheden moeten in lijn met de Uitvoeringsagenda Wonen door de markt worden opgepakt.

We zoeken naar de balans tussen het beschermen van goedkope woningen, het voorzien in voldoende kamers die deels door de markt opgepakt moeten worden en het tegengaan van overlast, mede door kamerverhuur alleen toe te staan als dit ruimtelijk past.

We volgen zoals bekend meerdere sporen:

1) De aanpak van concrete overlastmeldingen en het bevorderen van goed verhuurderschap
2) Het reguleren van kamerverhuur via de Huisvestingsverordening
3) Nieuwe vormen van regulering via het facetbestemmingsplan

Overlast aanpakken

Overlast en onveilige situaties pakken we altijd, binnen de mogelijkheden van de coronaregels, aan. Daarmee zijn we ook niet gestopt tijdens de juridische procedures.

Het inzetten van effectieve manieren om overlast op te lossen, heeft dus niet stil gelegen. Recent bent u geïnformeerd over het gebruik van de Meld&Herstelapp als middel om overlast te melden. Daarnaast subsidiëren we de Stichting Huurteams Nijmegen die huurders advies geven over huurzaken. We zetten in op goed verhuurderschap door daar waar overlast is ook de verhuurder aan te spreken. Dat die aanpak tot resultaten heeft geleid, hebben we al eerder gemeld. Zo nam het aantal klachten van de meest overlast gevende panden sterk af. We zien wel dat de coronamaatregelen bij sommige vormen van overlast, zoals geluid, weer voor een toename zorgen. Daar staat wel tegenover dat andere vormen van overlast (blijven) afnemen.

Huisvestingsverordening

Op verschillende momenten bent u geïnformeerd over de lopende juridische procedures rondom het kamerverhuurbeleid en het feit dat de Huisvestingsverordening een juridisch onzeker kader blijft. We hebben u al laten weten dat de Huisvestingswet 2014 (de juridische grondslag van de Huisvestingsverordening) vorig jaar door het Rijk is geëvalueerd. In het kader van deze evaluatie hebben wij contact met verschillende steden en het Rijk over onder andere het kamerverhuurbeleid. Veel steden in Nederland zoeken naar oplossingen. Landelijk wordt steeds duidelijker wat de verbeterpunten zijn van de Huisvestingswet 2014 en van groot belang zijn voor gemeenten die op basis daarvan kamerverhuur moeten reguleren. Voorbeelden hiervan zijn: de opkoopbescherming, de onderlinge samenhang van de regels op het gebied van schaarste en leefbaarheid, ruimte om te experimenteren en manieren om woningen toe te wijzen.

Naast mogelijke aanpassingen in de Huisvestingswet wachten we zoals bekend op een uitspraak van de Raad van State. Die uitspraak is nodig om te bepalen wat mogelijk is in het stellen van regels voor kamerverhuur in de Huisvestingsverordening. Er volgen daarna nog verschillende zittingen bij de Raad van State en de Rechtbank Gelderland. De uitkomst

daarvan is uiteraard nog ongewis. We hopen hoe dan ook dat we zo snel mogelijk duidelijkheid krijgen over de Huisvestingswet en juridische procedures. Het is belangrijk dat pandeigenaren en huurders duidelijkheid krijgen. Maar ook voor de gemeente omdat onzekere juridische procedures veel tijd en geld kosten. Hierover bent u eerder geïnformeerd in de brief over de kamerverhuurcijfers van de 2e helft van 2020.

Ontwerp-facetbestemmingsplan kamerverhuur
Op 23 september 2020 heeft u besloten om in te stemmen met het voornemen om een ontwerp-facetbestemmingsplan kamerverhuur op te stellen en het ontwerp niet eerder dan één jaar na de bekendmaking van dit besluit ter inzage te leggen. Hieronder nemen we u nog eens kort mee in de belangrijkste aspecten van het facetbestemmingsplan en doen we op termijn een voorstel om een zogenoemd voorbereidingsbesluit te nemen. We lichten toe waarom dat noodzakelijk is, onder meer in het licht van de nog lopende juridische procedures.

Ruimtelijk relevante regels
Kamerverhuur heeft een andere ruimtelijke impact op de omgeving dan reguliere bewoning. Dat blijkt uit vaste rechtspraak van de Raad van State. Het aantal bewoners van een pand dat voor kamerverhuur is bestemd is ruimtelijk relevant omdat het aantal bewoners dat van een woning gebruik maakt van invloed is op het woon- en leefklimaat in de omgeving van de betreffende woning. Er bestaat een ruimtelijk relevant verschil van bewoning van een pand door kamerbewoning of door een gezin: de ruimtelijke uitstraling verschilt, gelet op de leeftijdssamenstelling en levensritme van de bewoners.

In de bijlage bij het raadsvoorstel (d.d. 23 september 2020) bent u al geïnformeerd over het verschil tussen het bestemmingsplan en de huisvestingsverordening als het gaat om het stellen van regels voor kamerverhuur. Met een bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante regels worden gesteld. Dat levert een beperkter regelkader op. Zo is het opnemen van regels over goed verhuurderschap waarschijnlijk niet mogelijk en is het reguleren op schaarste aan woningen alleen mogelijk via een huisvestingsverordening.

In verschillende ontwikkelbestemmingsplannen is op basis van uw besluit van 23 september 2020 al een regeling voor kamerverhuur opgenomen. Ons college is voornemens u deze regeling ook voor te leggen in het facetbestemmingsplan kamerverhuur. De regeling voor kamerverhuur gaat dan voor de hele stad gelden. Het is aan uw raad om het facetbestemmingsplan vast te stellen.

Beoogde regeling
In het facetbestemmingsplan kamerverhuur wordt opgenomen dat het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan te verkameren, tenzij: het een bestaande situatie betreft en/of er sprake is van het verkameren door een hospes/hospita.

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

1. het verschaffen van kortdurend verblijf, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;
2. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een kamergewijze bewoning.

In de regeling wordt opgenomen dat ons college door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken van het verbod op verkamering. Dit kan alleen indien:

1. de verkamering niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het betreffende pand;
2. er geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder.

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd indien:

1. de verkamering leidt tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig bewoonde woning, door kamergewijs bewoonde woningen;
2. de verkamering leidt tot meer dan 2 direct naast- onder – en/of bovengelegen kamergewijs bewoonde woningen.

Beleidsregels
Met de beleidsregels geeft het college toetsingscriteria aan om aanvragen voor kamerverhuur te beoordelen. Hierbij gaat het om regels over het stallen van fietsen, het opbergen van afval en geluidsnormen.

Omgevingsvergunningen
Het ontwerp-facetbestemmingsplan heeft een aanhoudende werking als het gaat om de activiteit bouwen. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voorkomt dat op grond van de vigerende bestemmingsplannen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen voor kamerbewoning moeten worden verleend. Om ook het gebruik ten behoeve van kamerverhuur tegen te gaan is een voorbereidingsbesluit nodig.

Voorbereidingsbesluit kamerverhuur
Met het raadsbesluit van afgelopen september heeft uw raad besloten om een ontwerp-facetbestemmingsplan op te stellen. Om belanghebbenden voldoende tijd te geven om hier kennis van te nemen, is een ruime aankondigingstermijn genomen. Dat betekent dat pas vanaf oktober 2021 een ontwerp-facetbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd. Bij een eventuele negatieve uitspraak van de Raad van State over de Huisvestingsverordening zou een ‘gat’ in de kamerverhuurregelgeving kunnen ontstaan. Immers, het facetbestemmingsplan kamerverhuur zal pas volgend jaar van kracht zijn. Ons college wil het risico van een gat in de regelgeving zo klein mogelijk houden. Een methode om dat gat te verkleinen, is door een voorbereidingsbesluit te nemen.

Met het voorbereidingsbesluit kan (ook) het wijzigen van het gebruik van gronden of bouwwerken worden verboden. Daarbij kan een ontheffingsmogelijkheid worden opgenomen. Zo kunnen verzoeken die in overeenstemming zijn met het ontwerp-facetbestemmingsplan toch worden toegestaan. Ons college zal u voorstellen dit in het voorbereidingsbesluit op te nemen.

Bevoegdheid van uw raad
Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is een bevoegdheid van uw raad. Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld. Een voorbereidingsbesluit geldt tot dat het facetbestemmingsplan in werking is getreden.

Planning facetbestemmingsplan, evaluatie en voorbereidingsbesluit
Ons college heeft u met het raadsvoorstel *Nieuwe onderbouwing Huisvestingsverordening 2020 en beleidsvoornemen facetbestemmingsplan kamerverhuur* (d.d. 23 september 2020) en de brief over de verwachtingen van de evaluatie (d.d. 10 november 2020) al geïnformeerd over de planning. Hieronder geeft ons college een actuele planning van het facetbestemmingsplan, evaluatie en voorbereidingsbesluit.

Facetbestemmingsplan
Begin oktober 2021 zal ons college het ontwerp-facetbestemmingsplan kamerverhuur publiceren en ter inzage leggen. Gedurende een periode van 6 weken kan een ieder een zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen. Op basis van de wet moet uw raad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan beslissen om de aanhoudende werking van het facetbestemmingsplan te behouden. Het gevolg hiervan is dat u uiterlijk begin februari 2022 over het bestemmingsplan moet beslissen.

Voorbereidingsbesluit
Ons college streeft er naar om uw raad in september 2021 het voorbereidingsbesluit voor vaststelling voor te leggen. Het voorbereidingsbesluit zal in oktober 2021 tegelijk met het ontwerp-facetbestemmingsplan gepubliceerd worden.

Evaluatie kamerverhuurbeleid
Ons college maakt een start met de evaluatie van het kamerverhuurbeleid over 2019 en een deel van 2021. We leveren de evaluatie na een uitspraak van de Raad van State op. Zo kunnen we de eventuele gevolgen van een uitspraak in de evaluatie meenemen. Eerder hebben we aangegeven dat we streven in april 2021 de evaluatie op te leveren. Nu de uitspraak van de Raad van State op zich laat wachten is april niet meer realistisch.

Wij streven er nu naar om de evaluatie in september aan uw raad voorleggen, maar dit is afhankelijk van wanneer de Raad van State uitspraak doet.

Tot slot
Met deze brief bent u geïnformeerd over de uitgangspunten en de planning van het kamerverhuurbeleid.

We stellen verschillende methoden voor kamerverhuur juridisch sterker te regelen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van verschillende instrumenten die elkaar aanvullen. U kunt ons voorstel om een voorbereidingsbesluit te nemen tegemoet zien.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester