Rapportage Kamerverhuur 1e helft 2022

Gemeente Nijmegen
September 2022
Rapportage kamerverhuur 1e helft 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding **2**
1.1. Doelstelling beleid 2
1.2. Leeswijzer 2
2. Vergunningverlening **3**
2.1. Cijfers vergunningverlening 3
2.1.1. Overzicht Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020 3
2.1.2. Aantal kamers 3
2.1.3. Cijfers vergunningverlening Facetbestemmingsplan Kamerverhuur 4
2.1.4 Aantal kamers 4
2.2. Conclusie: er worden nog steeds kamers vergund, maar het aantal daalt 4
3. Adviesgroep Woonruimte Omzetting/Onttrekking **6**
3.1. Cijfers AWO 6
3.2. Conclusie: de cijfers AWO volgen het algemene beeld 6
4. Handhaving **7**
4.1. Projectmatige aanpak illegale kamerverhuur is gestopt 7
4.2. Meldingen illegale kamerverhuur 7
***5.* Meldingen kamerverhuur** **8**
5.1. Totaal aantal kamerverhuurmeldingen 8
5.2. Meldingen per categorie 8
5.3. Meldingen bij de ODRN 9
5.3. Meldingen op kaart 9
5.4. Conclusie 10

1. Inleiding

Ieder halfjaar presenteert de gemeente Nijmegen de kamerverhuurcijfers in een rapportage. Hiermee geeft de gemeente inzicht in de prestaties van het kamerverhuurbeleid. Dit is in 2019 besloten op basis van de evaluatie van het kamerverhuurbeleid. Deze rapportage gaat over de cijfers van het kamerverhuurbeleid van januari tot en met juni 2022. We sluiten bij het presenteren van de cijfers aan bij de voorgaande rapportages over de kamerverhuurcijfers. Zo is iedere rapportage makkelijk te vergelijken met voorgaande rapportages 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 studenten te voorzien in hun woonbehoefte.

2. *Goedkope woningen beschermen tegen verkamering*

We willen de samenstelling van de woonruimtevoorraad behouden. En meer specifiek 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. Leeswijzer

In dit rapport komen achtereenvolgens de vergunningverlening (hoofdstuk 2), de adviesgroep Woonruimte Omzetting/Onttrekking (hoofdstuk 3), de handhaving (hoofdstuk 4) en de meldingen van overlast (hoofdstuk 5) aan bod.

2. Vergunningverlening

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de cijfers met betrekking tot de vergunningverlening. We gaan hierbij in op de omzettingsvergunning en de omgevingsvergunning voor kamerverhuur. De ODRN is gemandateerd om namens het college te beslissen over een aanvraag voor een omzettings- of omgevingsvergunning.

De gemeente Nijmegen kent 2 kamerverhuurvergunningen:

- *een omzettingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020 voor woningen met een WOZ-waarde tot € 350.000,-. We verlenen geen omzettingsvergunning voor het verkameren van panden met een WOZ-waarde onder de € 220.000,-.*
- *een omgevingsvergunning voor alle woningen. De gemeenteraad van Nijmegen heeft in september 2020 besloten om ook het facetbestemmingsplan kamerverhuur in te gaan zetten voor het reguleren van kamerverhuur. De gemeenteraad heeft het facetbestemmingsplan kamerverhuur op 2 februari 2022 vastgesteld.*

2.1. Cijfers vergunningverlening

Onderstaande tabellen geven een cijfermatig overzicht van de vergunningverlening over de periode 1-1-2018 t/m 30-06-2022.

2.1.1. Overzicht Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020

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

Vergunningverlening 'Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020'					
Actie	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**1e helft 2022**
Verleend	509	54	14	16	0
Geweigerd	49	33	9	1	0
Vergunningsvrij	10	2	3	5	1
Aanvraag niet ontvankelijk	49	10	1	1	0
Ingetrokken door indiener	81	11	3	4	0
Nog niet beschikt	26	42	8	3	1
Totaal	**724**	**152**	**38**	**30**	**2**

Tabel 1 Vergunningverlening 'Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020'

In de 1e helft van 2022 heeft de ODRN 2 vergunningaanvragen ontvangen. 1 aanvraag is nog in behandeling van de ODRN.

2.1.2. Aantal kamers

Sinds 2019 wordt het aantal kamers bij geweigerde en vergunde omzettingsvergunningen bijgehouden. Omdat er nog geen besluit is genomen op de vergunningen die in de 1e helft van 2021 zijn aangevraagd, zijn er op dit moment ook nog geen nieuwe cijfers voor het aantal kamers bij geweigerde en vergunde omzettingsvergunningen.

Aantal verleende en geweigerde kamers Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020		
Jaar	**Verleend**	**Geweigerd**
2019	279	173
2020	84	40
2021	68	4
2022	Onbekend	Onbekend
Totaal	**431**	**217**

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 de eerste helft van 2022 zijn er 4 aanvragen op basis van het facetbestemmingsplan kamerverhuur binnengekomen. Hiervan is bij 2 aanvragen een vergunning verleend. De overige aanvragen zijn nog in behandeling bij de ODRN.

Actie	**1e helft 2022**
Verleend	2
Geweigerd	0
Vergunningsvrij	0
Aanvraag niet ontvankelijk	0
Ingetrokken door indiener	0
Nog niet beschikt	2
Totaal	**4**

Tabel 3 Vergunningverlening Facetbestemmingsplan Kamerverhuur

2.1.4 Aantal kamers

Ook het aantal verleende en geweigerde kamers op basis van het facetbestemmingsplan kamerverhuur wordt vanaf dit jaar bijgehouden. Voor de 2 aanvragen waarvoor in de 1e helft van 2022 een vergunning is verleend, gaat het in totaal om 11 kamers.

Aantal verleende en geweigerde kamers facetbestemmingsplan kamerverhuur		
Jaar	**Verleend**	**Geweigerd**
2022	11	n.v.t.
Totaal	**11**	**n.v.t.**

Tabel 4 Aantal verleende en geweigerde kamers facetbestemmingsplan kamerverhuur

2.2. 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, net als in voorgaande jaren, nog steeds vergunningen voor kamerverhuur worden aangevraagd en verleend kunnen worden.

Net als bij de rapportage over het jaar 2021 zien we een dalende lijn met betrekking tot het aantal aanvragen voor een kamerverhuurvergunning. Zoals in de vorige rapportage aangegeven, is dit in lijn met een landelijke trend. Volgens Kences (Kenniscentrum Studentenhuisvesting) is in absolute aantallen te zien dat het aantal

onzelfstandige kamers in Nederland daalt. Landelijk is echter het aantal studio's 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.[1]

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

3. Adviesgroep Woonruimte Omzetting/Onttrekking

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de Adviesgroep Woonruimte Omzetting/Onttrekking.

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 de 1e helft van 2022. 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. In de 1e helft van 2022 heeft nog geen bijeenkomst van de AWO plaatsgevonden.

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

Tabel 5: Adviezen AWO periode 2018-2022

3.2. Conclusie: de cijfers AWO volgen het algemene beeld

We zien de afgelopen jaren een sterke afname van het aantal adviezen. Dat is een logische daling, omdat ook steeds minder vergunningen voor kamerverhuur worden aangevraagd.

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

4. Handhaving

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

4.1. Projectmatige aanpak illegale kamerverhuur is gestopt

Op 23 juni 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen. Op basis van deze uitspraak is besloten te stoppen met de projectmatige aanpak van illegale kamerverhuur. Het heeft daarom geen toegevoegde waarde meer om cijfers hierover te presenteren.

4.2. Meldingen illegale kamerverhuur

Bij meldingen van illegale kamerverhuur wordt nog steeds handhavend opgetreden. In de 1e helft van 2022 zijn geen handhavingsverzoeken illegale kamerverhuur binnengekomen bij de ODRN.

5. Meldingen 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 definitief overgestapt naar de Meld&Herstelapp voor kamerverhuurmeldingen. Op de website van de gemeente staat uitgelegd hoe meldingen ingediend kunnen worden en hoe de meldingen opgepakt worden.

Het is nog steeds mogelijk om via de website van de ODRN een melding in te dienen over illegaal bouwen, constructieve veiligheid, handhaving en constructieve brandveiligheid. Dit type meldingen horen bij de ODRN thuis.

5.1. Totaal aantal kamerverhuurmeldingen

Onderstaand overzicht geeft per jaar het totaal aantal meldingen kamerverhuur in Nijmegen weer. Voor het jaar 2021 en de 1e helft van 2022 gaat het zowel over de meldingen bij de ODRN als in de Meld&Herstelapp.

In de 1e helft van 2022 zijn er via de Meld&Herstelapp in totaal 133 meldingen in relatie tot kamerverhuur binnengekomen. Het gaat hierbij over meldingen die betrekking hebben op 57 verschillende panden. Ter vergelijking, van januari tot en met juni 2022 zijn er in totaal 2.075 meldingen binnengekomen via de Meld&Herstelapp. Bij de ODRN zijn 3 meldingen binnengekomen. Hiervan hoorden 2 meldingen niet huis bij de ODRN. Deze zijn door de ODRN doorgestuurd naar de gemeente.

In 2021 was een duidelijk effect te zien van de gevolgen van de coronamaatregelen[3]. De verwachting was dat sommige vormen van overlast af zouden nemen bij versoepelingen. De cijfers over de 1e helft van 2022 lijken een daling van het aantal meldingen te impliceren. Echter, om een goed beeld te hebben, is het van belang om de cijfers voor het gehele jaar te analyseren. De ervaring van voorgaande jaren leert namelijk dat vooral in de zomermaanden meer overlastmeldingen binnenkomen. Om een goede analyse te maken, moeten we daarom over een langere periode monitoren.

Aantal kamerverhuurmeldingen per jaar en 1e helft 2022

Jaar	2018	2019	2020	2021	1e helft 2022
Aantal meldingen ODRN	433	272	328	41	3
Aantal meldingen Meld&Herstelapp	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	413	133
Totaal	**433**	**272**	**328**	**454**	**136**

Tabel 6: Aantal kamerverhuurmeldingen per jaar en 1e helft 2022

5.2. Meldingen per categorie

Onderstaand overzicht laat het aantal meldingen via de Meld&Herstelapp zien, uitgesplitst naar categorie. We hebben de categorieën ondergebracht in een overlappend thema[4]. Vanaf dit jaar worden de meldingen onderverdeeld in vier thema's: geluid, afval, fietsen en vergunningen. Om een vergelijking met voorgaande jaren te maken zijn de meest voorkomende categorieën aangevuld met gegevens van voorgaande jaren. Dit is indicatief, omdat de categorieën afwijken van voorgaande jaren. Duidelijk is dat met name in de categorie geluid veel meldingen zijn binnengekomen.

[3] https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/coronavirus-tijdlijn/juni-2021-de-samenleving-gaat-weer-open
[4] Bij afval gaat het bijvoorbeeld onder andere om: grofvuil, verkeerd aangeboden huisvuilzakken, oud papier en afval algemeen.

Overzicht meldingen Meld&Herstelapp in vergelijking met het meldpunt bij de ODRN (2018, 2019 en 2020)					
Categorie	**Aantal 2018**	**Aantal 2019**	**Aantal 2020**	**Aantal 2021**	**Aantal 1e helft 2022**
Geluid	302	168	240	153	122
Personen	0	0	0	138	0
Afval	65	55	48	79	4
Fietsen	27	43	24	9	2
Vergunningen	0	0	0	6	5
Groen	4	5	1	5	0
Overig	9	1	4	23	0
Totaal				**413**	**133**

Tabel 7: Overzicht meldingen Meld&Herstelapp (2021) in vergelijk met het meldpunt bij de ODRN (2018, 2019 en 2020).

5.3. Meldingen bij de ODRN

Onderstaand overzicht laat het aantal meldingen zien bij de ODRN over de 1e helft van 2022. De ODRN stuurt meldingen die niet thuishoren bij de ODRN naar de gemeente. De gemeente pakt de melding vervolgens op.

Klachten/meldingen	*Aantal aspecten**	*Aantal meldingen*
Aantal in 2022 ontvangen meldingen opgepakt door ODRN	2 st.	1 st.
Aantal meldingen brandveiligheid	0 st.	
Aantal meldingen constructieve veiligheid	0 st.	
Aantal meldingen overige aspecten	1 st.	
Aantal meldingen illegale bouwwerkzaamheden	0 st.	
Aantal meldingen illegale kamerverhuur	1 st.	
Aantal in 2022 ontvangen meldingen niet opgepakt door ODRN	0 st.	0 st.
Aantal meldingen brandveiligheid	0 st.	
Aantal meldingen constructieve veiligheid	0 st.	
Aantal meldingen overige aspecten	0 st.	
Aantal meldingen illegale bouwwerkzaamheden	0 st.	
Aantal meldingen illegale kamerverhuur	0 st.	
Aantal in 2022 ontvangen niet voor de ODRN (doorgestuurd naar Nijmegen)	2 st.	2 st.
Aantal meldingen niet voor ODRN (bijv. geluid, afval, fietsen,bestemmingsplan, etc.)	2 st.	

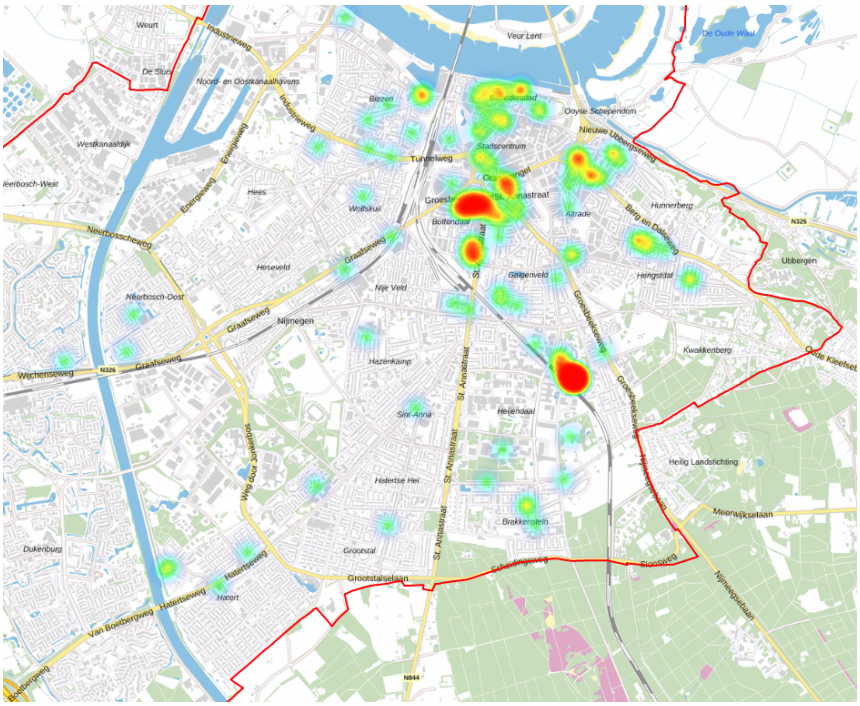
Tabel 8: Kamerverhuurmeldingen bij de ODRN

*Een ingediende melding kan één of verschillende aspecten bevatten.

5.3. Meldingen op kaart

Onderstaande hittekaart laat op een globale manier de verspreiding van overlastmeldingen over de stad zien. Het gaat hierbij om de meldingen die in de eerste helft van 2022 binnen zijn gekomen via Meld&Herstel. 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 19e-eeuwse schil. Daarnaast is te zien dat er veel meldingen van overlast voorkomen bij studentenkamers in Heijendaal.



Kaart 1: Hittekaart overlastmeldingen kamerverhuur via Meld&Herstel 1e helft 2022

5.4. Conclusie

We vinden het belangrijk dat iedereen in de stad op een goede manier naast elkaar kan wonen. We zijn blij met de studenten in Nijmegen en gunnen ze, net als al onze inwoners, een goede woning en een fijne plek om te wonen. Het is een positieve ontwikkeling dat het aantal meldingen van overlast lijkt te dalen. Kamerverhuuroverlast gaat, net als in voorgaande jaren, veelal over geluid. De cijfers over het 1e halfjaar van 2022 lijken lager te liggen dan in voorgaande jaren. Echter, voor een goede vergelijking is het van belang om ook de cijfers over het 2de halfjaar van 2022 mee te nemen.