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
D230145846

Bijlage(n)
- Rapportage Kamerverhuur 2de helft 2022

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 21 maart 2023
Onderwerp Rapportage kamerverhuur 2de helft 2022

Geachte leden van de raad,

Elk halfjaar maken we een rapportage over de voortgang van het kamerverhuurbeleid. Hiermee geeft het college inzicht in de uitvoering van het beleid. Dit is in 2019 besloten op basis van de evaluatie van het kamerverhuurbeleid.

Met deze brief informeren we u over de rapportage kamerverhuur 2de helft 2022. De rapportage is gebaseerd op data die is aangeleverd door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) over de vergunningverlening en de meldingen met betrekking tot kamerverhuur die bij de ODRN thuishoren. Daarnaast wordt door toezicht en handhaving data aangeleverd vanuit de Meld&Herstelapp over de overlastmeldingen in relatie tot kamerverhuur.

Kamerverhuurbeleid gemeente Nijmegen
Het kamerverhuurbeleid van de gemeente Nijmegen heeft 3 doelen: zorgen voor voldoende kamers, bescherming van goedkopere woningen tegen verkamering, en tegengaan van overlast. In Nijmegen kennen we 2 soorten vergunningen om verkamering van woningen te reguleren: de omgevingsvergunning en de omzettingsvergunning.

Voor woningen met een WOZ-waarde tussen € 220.000 en € 350.000 is een omzettingsvergunning nodig. De Huisvestingswet biedt de gemeente instrumenten om via de huisvestingsverordening onder (strikte) voorwaarden in te grijpen in de woonruimtevoorraad om schaarste aan woonruimte te voorkomen en de leefbaarheid te bevorderen. Aanvragen voor een omzettingsvergunning worden op fysieke en leefbaarheidsaspecten getoetst.

De gemeenteraad heeft op 2 februari 2022 het facetbestemmingsplan Kamerverhuur vastgesteld. Uit het facetbestemmingsplan kamerverhuur volgt dat voor de verkamering van alle woningen in de gemeente Nijmegen een omgevingsvergunning nodig is. Aanvragen voor een omgevingsvergunning worden getoetst op fysieke aspecten.

Voor de verkamering van woningen met een WOZ-waarde lager dan € 220.000 wordt geen vergunning verleend. We willen dat deze goedkopere woningen beschikbaar blijven voor starters en gezinnen met een lager inkomen. Woningen in deze prijsklasse kunnen, net als woningen in de overige prijsklassen, wel verhuurd worden aan maximaal 2 personen.

Opkoopbescherming
De gemeenteraad heeft op 16 november 2022 de opkoopbescherming ingevoerd. Het is verboden om woningen die na de invoering van de opkoopbescherming verkocht worden, een WOZ-waarde hebben tot € 350.000 en in niet-verhuurde staat worden overgedragen, te verhuren. Er zijn een aantal uitzonderingen, bijvoorbeeld het verhuren van een woning aan eerste- en tweedegraadsfamilieleden. Op woningen met een WOZ-waarde boven € 350.000 is de opkoopbescherming niet van toepassing. Deze woningen mogen nog steeds verhuurd en verkamerd worden, mits hiervoor een omgevingsvergunning voor verkamering is verleend.

Rapportage 2de helft 2022
In de bijlage bij deze brief treft uw raad de *Rapportage kamerverhuur 2de helft 2022* aan. Hiermee geven we inzicht in de cijfers met betrekking tot de vergunningverlening en het aantal meldingen met betrekking tot kamerverhuur van 1 juli tot en met 31 december 2022. Daarnaast wordt het jaar 2022 vergeleken met voorgaande jaren. Deze rapportage geeft inzicht in de meest recente stand van zaken van het kamerverhuurbeleid. Het is geen evaluatie van het kamerverhuurbeleid. Een volledige analyse van de cijfers is terug te vinden in de rapportage. We gaan hieronder kort in op de hoofdlijnen.

Omzettingsvergunningen
Er zijn in 2022 3 omzettingsvergunningen verleend. Net als in voorgaande jaren zien we een daling van het aantal aangevraagde omzettingsvergunningen. Deze daling is ook te zien in andere studentensteden. Volgens Kences (Kenniscentrum Studentenhuisvesting) is dit een gevolg van de huidige huur- en subsidieregels. Die zorgen ervoor dat het bouwen van studio's financieel aantrekkelijker is dan het bouwen van onzelfstandige kamers.

Omgevingsvergunningen
In 2022 zijn 4 omgevingsvergunningen verleend op basis van het facetbestemmingsplan kamerverhuur.

Meldingen kamerverhuur
In 2022 zijn er via de Meld&Herstelapp in totaal 214 meldingen in relatie tot kamerverhuur binnengekomen. De meldingen hebben betrekking op 97 verschillende panden. Bij de ODRN zijn in 2022 in totaal 6 meldingen binnengekomen die een relatie hebben met kamerverhuur. In totaal gaat het in 2022 dus om 220 meldingen. Dit is een duidelijke daling ten opzichte van het aantal meldingen in voorgaande jaren. Zie de tabel op de volgende pagina.

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

Hoewel nader onderzoek nodig is om de exacte oorzaak van het lagere aantal meldingen te verklaren, zijn er wel verschillende vermoedelijke oorzaken. In de rapportage over het jaar 2021 bleek dat in 2020 en 2021 het aantal meldingen relatief hoog was. Dit werd vermoedelijk veroorzaakt door de coronamaatregelen waardoor mensen vaker thuis waren. Hierdoor veroorzaken en ervaren zij meer overlast. Ook was er in de zomer van 2021 een piek in het aantal meldingen. Dit had waarschijnlijk te maken met de versoepelingen in de zomermaanden waardoor mogelijk meer feestjes georganiseerd werden. De verwachting was destijds dat het aantal overlastmeldingen zou afnemen bij meer versoepelingen. Een andere vermoedelijke oorzaak is dat de overlast zelf niet zo sterk is afgenomen, maar dat de meldingsbereidheid van buurtbewoners is afgenomen. 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 overlastgevende 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.

Tot slot
In oktober 2023 worden de cijfers over de 1e helft van 2023 gepresenteerd. Het gaat om de periode van 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester