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
D210028193

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 2 februari 2021
Onderwerp Rapportage Kamerverhuur 2e helft 2020

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren we u over de Rapportage kamerverhuur 2e helft 2020. De ODRN verstrekt twee keer per jaar[1] gegevens over het kamerverhuurbeleid aan de gemeente. Deze gegevens worden verwerkt in een rapportage. Naast de uitkomsten van de rapportage nemen we u op hoofdlijnen mee in zaken die in de afgelopen periode speelden.

Rapportage 2e helft 2020
In de bijlage van deze brief treft uw raad de Rapportage kamerverhuur 2e helft 2020 aan. Hiermee geeft ons college inzicht in de cijfers van de 2e helft van 2020 (1 juli 2020 tot en met 31 december 2020). Hierbij gaat het over gegevens van de vergunningverlening, het stilgelegde project aanpak illegaliteit kamerverhuur en de meldingen overlast kamerverhuur.

Omzettingsvergunningen
Op jaarbasis zien we een daling van het aantal aangevraagde omzettingsvergunningen. Als we kijken naar het jaar 2020 zien we in het 2e halfjaar van 2020 een vergelijkbaar beeld met het 1e halfjaar van 2020.

Projectmatige aanpak illegaliteit
In afwachting van een uitspraak van de Raad van State over de Huisvestingsverordening heeft ons college op 3 maart 2020 besloten om de projectmatige handhaving van illegale kamerverhuur stil te leggen. Daarover bent u op 3 maart 2020 met een brief geïnformeerd. In die brief is uitgelegd waarop de projectmatige aanpak van illegale kamerverhuur is stilgelegd. We hebben oog voor alle belangen. Handhavend optreden heeft ingrijpende gevolgen voor bewoners en voor de eigenaren van kamerverhuurpanden. Als achteraf zou blijken dat ten onrechte handhavend is opgetreden, zou dat tot aansprakelijkheidsrisico's leiden.

[1] In juli over de eerste helft van het jaar en in januari over de tweede helft van het jaar.

In het overzicht over de handhaving is het effect van het stilleggen van de projectmatige aanpak van illegale kamerverhuur goed terug te zien. Hierdoor is geen vergelijk met het voorgaande jaar te maken.

Meldingen van overlast
De meldingen van overlast over het 2e halfjaar van 2020 laten in algemene zin een vergelijkbaar beeld zien (zowel in aard, omvang als locatie) met de meldingen uit het 1e halfjaar van 2020. We zien daarbij dat het aantal meldingen over het stallen van fietsen en de brandveiligheid afneemt. Het aantal meldingen over geluid neemt toe.

In vergelijking met 2019 zien we een stijging van de meldingen van overlast in 2020. In de brief over de 1e helft van 2020 is aangegeven dat het niet ondenkbaar is dat doordat mensen door de maatregelen ter bestrijding van COVID-19 meer gedwongen thuis zijn, ze hierdoor bewuster zijn van de dynamiek in hun buurt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld over geluidsoverlast. We zien in vrijwel alle gemeenten de klachten over herrie op straat of lawaaiige buren toenemen. De exacte oorzaak van de stijging is nog niet vast te stellen, maar steeds meer signalen laten zien dat de toename van geluidsoverlast samenhangt met meer thuis zijn.

Facetbestemmingsplan kamerverhuur
Op 23 september van vorig jaar heeft u besloten om een facetbestemmingsplan kamerverhuur voor te bereiden en dit bestemmingsplan niet eerder dan één jaar na de bekendmaking van het besluit het ontwerp-facetbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het concrete beleidsvoornemen 'Vooraankondiging facetbestemmingsplan kamerverhuur, Nijmegen' van de raad is op 30 september 2020 bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Ons college werkt nu aan de voorbereiding van dit bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt het verboden om een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan te verkameren (met 3 of meer kamers). Het verkameren is dan alleen nog mogelijk met een omgevingsvergunning. Het facetbestemmingsplan gaat ook gelden voor andere panden, bijvoorbeeld kantoorpanden, die omgezet worden in kamerverhuurpanden.

Pandeigenaren of andere rechthebbenden moeten er rekening mee houden dat de onbenutte mogelijkheid van kamerbewoning, dat op grond van het vigerende bestemmingsplan nu nog is toegestaan, in het facetbestemmingsplan kamerverhuur komt te vervallen. We zien sinds het raadsbesluit van september geen stijging van het aantal aangevraagde omzettingsvergunningen.

Juridische procedures
Bij alle communicatie over het kamerverhuurbeleid benadrukken we opnieuw dat het reguleren via de Huisvestingsverordening juridisch onzeker blijft. In heel Nederland zoeken steden naar oplossingen. We volgen de jurisprudentie en ontwikkelingen in andere steden op de voet. Zo participeren we in landelijke netwerken over deze problematiek, zoals het Netwerk Kennissteden Nederland. Hierin delen we onze kennis, leren we van andere steden en staan we sterker in lobbydossiers naar het rijk.

Juridische kosten
Door de juridische onzekerheid maken we voor het kamerverhuurbeleid hoge juridische kosten. Zo is in 2020 voor circa €200.000,- aan juridische inhuurkosten gemaakt. Hierbij

gaat het om de kosten voor de stadsadvocaat en inhuur voor de afhandeling van bezwaar en beroepszaken.

Evaluatie Huisvestingswet 2014
In het raadsvoorstel over *Nieuwe onderbouwing Huisvestingsverordening 2020 en beleidsvoornemen facetbestemmingsplan kamerverhuur van* 23 september 2020, bent u geïnformeerd over de evaluatie van de Huisvestingswet 2014. November vorig jaar heeft de minister een brief naar de Tweede Kamer gestuurd over de evaluatie van de Huisvestingswet 2014. In deze brief wordt beaamd dat onduidelijkheid heerst over de mogelijkheden van het reguleren van het woonruimtevoorraadbeheer in het kader van leefbaarheid. En wat precies de verhouding is tussen de Huisvestingswet en het ruimtelijk ordeningsrecht. De minister moet nog bezien in hoeverre het nodig is om wijzigingen, of verduidelijkingen aan te brengen. Wij volgen de voorstellen van een toekomstig kabinet op de voet.

Zitting bij Raad van State
Op 7 december 2020 heeft de eerste zitting plaatsgevonden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over de Nijmeegse Huisvestingsverordening. We zijn nu in afwachting van een uitspraak van de Raad van State. De Raad van State heeft ons laten weten dat ze voor de uitspraak 12 weken nodig heeft.

Samenwerking Radboud Universiteit
We zijn vanaf september 2020 met de Radboud Universiteit aan de slag om studenten te betrekken bij het voorkomen van kamerverhuuroverlast. Zo hebben we wederom geparticipeerd in een onderzoeksvak binnen de masteropleiding Economics, Behaviour and Policy. In dit vak worden studenten uitgedaagd om met innovatieve oplossingen te komen voor maatschappelijke vraagstukken ingebracht door bijvoorbeeld de gemeente.

De samenwerking was gericht op maatregelen om overlast te voorkomen. Dit geeft ons waardevolle inzichten op dit onderwerp en helpt ons samen met studenten over dit thema na te denken. We verwachten binnenkort de eerste resultaten te ontvangen. Op basis van die resultaten gaan we met de universiteit in gesprek over een vervolg.

Vervolg
September 2021 worden de cijfers tot en met de 1e helft van 2021 gepresenteerd. Daarbij gaat het om de periode 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021. Na een uitspraak van de Raad van State start ons college met de evaluatie van het kamerverhuurbeleid over 2019 en 2020.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

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