Collegevoorstel
Openbaar

Onderwerp
Definitief wijzigingsbesluit huisvestingsverordening
'bescherming goedkope grondgebonden woningen'

Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum**	1 september 2026
Portefeuillehouder	E.H. Lamers	**Status**	Openbaar

Advies

1. De Beleidsregels 'omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2021' in te trekken met ingang van de dag waarop het wijzigingsbesluit 'huisvestingsverordening 'bescherming goedkope grondgebonden woningen' in werking treedt.

Aan de Raad voor te stellen:

1. *De 'huisvestingsverordening 2024' te wijzigen door het wijzigingsbesluit 'huisvestingsverordening bescherming goedkope grondgebonden woningen' vast te stellen, waarmee*:
   a. De vergunningplicht voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten komt te vervallen voor woningen met een WOZ-waarde tussen € 278.000,- en € 396.000,-:
   b. Een verbod gaat gelden voor het splitsen en omzetten in drie of meer onzelfstandige woonruimten van grondgebonden zelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde tot en met € 335.000,-:
   c. Een aantal ondergeschikte wijzigingen worden doorgevoerd;

Aanleiding

Door een aantal ontwikkelingen zijn er wijzigingen nodig in de regels over het beheer en de voorraad van de woonruimte in Nijmegen. Deze regelgeving is opgenomen in de huisvestingsverordening. Naar aanleiding van de evaluatie van het kamerverhuurbeleid heeft het college vervolgstappen ondernomen.[1] Een van de vervolgstappen die met de gemeenteraad is besproken, tijdens de politieke avond op 15 januari 2025, is om op kamerverhuur te sturen via één instrument, namelijk het omgevingsplan.
Daarnaast is ook onderzocht of sturing op woningsplitsing nodig is door middel van het omgevingsplan. De uitkomst hiervan is dat er behoefte is aan sturing op zowel de kamerverhuur als op de woningsplitsing.
Gelet hierop wordt het omgevingsplan gewijzigd. In het collegevoorstel: '*Definitief wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Nijmegen, wijziging 2026-01*' staan de wijzigingen. Met betrekking tot specifiek deze onderwerpen zijn daarom ook wijzigingen nodig in de huisvestingsverordening. Deze zijn in dit collegevoorstel opgenomen.

Beoogde impact: kaderstelling

Het voorliggende voorstel sluit aan bij de volgende ambities uit de doelenboom:

---

[1] Raadinformatiebrief 'Evaluatie kamerverhuurbeleid 2024' (19 november 2024, kenmerk: D240963629).

We zijn een stad met gemengde wijken en een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners.

De relevante doelen die hierbij horen zijn:

- We realiseren onze woningbouwopgave uit de omgevingsvisie en het woonbeleid.
- We hebben voldoende beschikbaar aanbod van sociale woonruimte en betaalbare koopwoningen.
- We hebben voldoende goede woonruimte voor studenten. We zorgen voor menging in de wijken.

Argumenten

1.1 De beleidsregels 'omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2021' hebben vanwege nieuwe ontwikkelingen geen meerwaarde meer.

In de beleidsregels 'omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2021' zijn 2 onderwerpen geborgd: de leefbaarheidstoets in het kader van kamerverhuur en goed verhuurderschap. In het najaar van 2024 heeft een evaluatie plaatsgevonden van het kamerverhuurbeleid.[2] Een van de conclusies hieruit is dat we de leefbaarheidstoets afschaffen. Vergunningaanvragen worden zelden op deze grondslag afgewezen en de toets vergt bovendien relatief veel capaciteit. De voorwaarden van kamerverhuur, zoals het insluitingscriterium of de geluidsnormen, blijven gehandhaafd en worden opgenomen in het omgevingsplan. Het onderwerp 'goed verhuurderschap' uit de beleidsregels is inmiddels geborgd met de inwerkintreding van de Wet goed verhuurderschap op 1 juli 2023 en daarom kunnen de beleidsregels worden ingetrokken.

2.1 De vergunningsplicht voor kamerverhuur wordt voortaan geborgd in het omgevingsplan.

Op dit moment staan de regels van het kamerverhuurbeleid in twee juridische documenten: in de huisvestingsverordening en het omgevingsplan. Met de voorliggende wijziging van de huisvestingsverordening komt de vergunningsplicht voor het omzetten van zelfstandige woonruimte te vervallen voor woningen met een WOZ-waarde tussen € 278.000,- en € 396.000,-. Gelijktijdig ligt er een wijziging van het omgevingsplan voor waarin de regels voor kamerverhuur worden opgenomen. Hieronder valt ook het omzetten van een zelfstandige woning naar 4 of meer kamers. Daarmee is de vergunningplicht voor het omzetten van woonruimte voortaan geborgd in het omgevingsplan. Op deze manier staan de regels voor kamerverhuur straks in één juridische regeling, namelijk het omgevingsplan. Zo is er meer overzicht en daarmee duidelijkheid voor alle betrokkenen.

2.2 Voor het splitsen en verkameren van grondgebonden zelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde tot en met € 335.000 gaat een verbod gelden, zodat goedkope grondgebonden koopwoningen beschikbaar blijven.

Uit het 'woonbehoefte onderzoek 2025'[3] komt naar voren dat er veel behoefte is aan goedkope koopwoningen. Deze woningen zijn schaars in de bestaande woningvoorraad en als deze woningen worden toegevoegd in nieuwbouwplannen gaat het vaak om appartementen. In de bestaande woningvoorraad zijn er nog beperkt grondgebonden

[2] Raadinformatiebrief 'Evaluatie kamerverhuurbeleid 2024' (19 november 2024, kenmerk: D240963629).

[3] Op 17 maart 2024 is de gemeenteraad geïnformeerd over de uitkomsten van het woonbehoefte onderzoek. Kenmerk raadsinformatiebrief: D260134725.

woningen (woningen op straatniveau, vaak met tuin) beschikbaar met een WOZ-waarde tot €335.000. Door specifiek dit woningtype te beschermen tegen wijziging en omzetting houden we dit woningtype beschikbaar voor huishoudens met lage- en middeninkomens. In bijlage 2 staat de onderbouwing voor deze vergunningplicht.

2.3 We handhaven de prijsgrenzen van de opkoopbescherming.
De opkoopbescherming zorgt ervoor dat woningen in het goedkope en betaalbare segment niet kunnen worden opgekocht voor verhuur. Om de opkoopbescherming in de huisvestingsverordening op te kunnen nemen, moet er sprake zijn van verdringing van lage en middeninkomens door investeerders op de koopmarkt. Daarbij moet ook worden aangetoond dat er sprake is van schaarste. Uit het advies van Companen over het vaststellen van de prijsgrenzen blijkt (zie bijlage 3 'prijsgrenzen goedkope en betaalbare koopvoorraad') dat er in 2025 op de koopmarkt geen sprake meer was van verdringing van koopstarters en huishoudens met een middeninkomen door investeerders. Op dit moment blijven de prijsgrenzen daarom vooralsnog hetzelfde als vorig jaar. Naar aanleiding van het advies zullen wij de opkoopbescherming en de onderbouwing ervan evalueren. Hierbij kijken we ook naar de relatie met het kamerverhuurbeleid en volgen we de ontwikkelingen rondom de opkoopbescherming op landelijk niveau. De opkoopbescherming is namelijk een tijdelijke regeling die op dit moment op landelijk niveau ook wordt geëvalueerd. De uitkomsten hiervan nemen we mee in de evaluatie die we op lokaal niveau uitvoeren. Naast de lokale evaluatie van de opkoopbescherming vindt er in 2026 en 2027 ook een regionale evaluatie plaats van woonruimteverdeling op grond van de huisvestingsverordening. Deze evaluatie voeren we samen uit met de gemeenten in de woningbouwregio.

2.4 Er worden enkele technische wijzingen doorgevoerd zodat er meer duidelijkheid bestaat over definities.
In de huisvestingsverordening worden twee definities toegevoegd, te weten:

- hospita/hospes, en
- grondgebonden zelfstandige woonruimte.

Op die manier is duidelijk wat we daar onder verstaan.

Kanttekeningen
We willen zo min mogelijk regels toevoegen om zo woning toevoegingen te stimuleren en tegelijkertijd willen we de woonkwaliteit waarborgen.
We willen de bestaande woningvoorraad beter benutten om zo woonruimte toe te voegen. Daarom stimuleren we woningsplitsing en willen we zo min mogelijk regels toevoegen. Tegelijkertijd willen we ook de woonkwaliteit waarborgen en schaarse woningen beschermen. Als gevolg hiervan is een vergunningplicht nodig voor het wijzigen van grondgebonden goedkope woningen met een WOZ- waarde tot €335.000,-. Op die manier houden we deze woningen beschikbaar voor huishoudens met een laag inkomen.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Participatie
De wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van verschillende ontwikkelingen. Het kamerverhuurbeleid is geëvalueerd en daarmee is besloten om de juridische grondslag hiervan te regelen in het omgevingsplan. De wijzigingen ten aanzien van de regels voor

kamerverhuur en woningsplitsing zijn als onderwerp teruggekomen op de participatie avond van het omgevingsplan[4]. Het actualiseren van de prijsgrenzen komt voort uit het advies van Companen, als aanvulling op het woonbehoefte onderzoek. Dit onderzoek is gebaseerd op het landelijk WoonOnderzoek[5] waarvoor in het land en in de regio grootschalig enquête onderzoek heeft plaatsgevonden, inclusief bijeenkomsten met stakeholders.

Zienswijzen en afstemming
Het concept ontwerpbesluit heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarnaast is het concept ontwerpbesluit gedeeld met regiogemeenten uit de woningmarktregio en woningcorporaties in gemeente Nijmegen. Ook hier zijn geen reacties uit naar voren gekomen die hebben geleid tot een herziening van de wijziging. Ten slotte is Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland om advies gevraagd over de wijziging. Zij hebben positief geadviseerd over de voorliggende wijziging van de huisvestingsverordening. De brief aan het college is in de bijlage toegevoegd.

Communicatie
Na vaststelling van het besluit door de raad wordt het besluit gepubliceerd. Het besluit wordt online geplaatst op www.overheid.nl.

Vervolg
Het wijzigingsbesluit treedt gelijktijdig in werking met de wijziging inzake kamerverhuur en splitsing in het omgevingsplan, zoals voorgesteld in het raadsvoorstel: '*Definitief wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Nijmegen, wijziging 2026-01*'.

Bijlagen
1. Definitief wijzigingsbesluit huisvestingsverordening.
2. Onderbouwing voor wijziging van de huisvestingsverordening.
3. Advies Companen ‘prijsgrenzen goedkope en betaalbare koopvoorraad’.
4. Brief van Gedeputeerde Staten provincie Gelderland inzake advies over het ontwerp wijzigingsbesluit huisvestingsverordening.

[4] In het collegevoorstel: Ontwerpbesluit 'Omgevingsplan gemeente Nijmegen, wijziging 2025-02' (21 oktober 2025) staat het onderwerp kamerverhuur als onderdeel van de participatie avond naar aanleiding van wijzigingen in het omgevingsplan.
[5] Zie voor meer informatie de raadinformatiebrief: ‘Uitkomsten woonbehoefteonderzoek 2025’ (17 maart 2026. Kenmerk brief: D260134725).