

# Onderbouwing omzettingsvergunning kamerverhuur

**Bijlage bij de Huisvestingsverordening Nijmegen 2024**

September 2023

# Inhoudsopgave

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding.....                                                          | 3  |
| 1.1 Vaststelling nieuwe huisvestingsverordening.....                       | 3  |
| 1.2 Aanpassing prijsgrens .....                                            | 3  |
| 2. Kamerverhuurbeleid gemeente Nijmegen .....                              | 4  |
| 2.1 Achtergrond kamerverhuurbeleid .....                                   | 4  |
| 2.2 Instrumenten kamerverhuurbeleid .....                                  | 4  |
| 2.3 Definitie kamerverhuur .....                                           | 4  |
| 3. Onderbouwing schaarste.....                                             | 5  |
| 3.1. De kwantitatieve woonbehoefte .....                                   | 5  |
| 3.2 De kwalitatieve woonbehoefte .....                                     | 6  |
| 3.3 Woonbehoefte van studenten in Nijmegen.....                            | 6  |
| 3.4 Marktdruk .....                                                        | 7  |
| 3.5 Schaarste sociale huurwoningen.....                                    | 8  |
| 4. Overige instrumenten schaarste .....                                    | 9  |
| 4.1 Gerealiseerde woningproductie .....                                    | 9  |
| 4.2 Toekomstige woningproductie.....                                       | 9  |
| 4.3 Studentenkamers.....                                                   | 10 |
| 4.4 Zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming .....                         | 10 |
| 4.5 Facetbestemmingsplan kamerverhuur .....                                | 10 |
| 5. Conclusie .....                                                         | 12 |
| 5.1 Noodzakelijk en geschikt, effectief, proportioneel en subsidiair ..... | 12 |
| 5.2 Conclusie .....                                                        | 12 |

# 1. Inleiding

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad ten behoeve van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten door schaarste aan woonruimte. Dit instrumentarium kan door gemeenten via de huisvestingsverordening worden ingezet.

Artikel 2, lid 1 van de Huisvestingswet bepaalt dat de gemeente moet onderbouwen dat er sprake is van negatieve effecten door schaarste indien zij van het instrumentarium dat de wet biedt gebruik wil maken:

*‘De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.’*

## 1.1 Vaststelling nieuwe huisvestingsverordening

Hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020 bevat een vergunningenstelsel voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige wooneenheden. Voor woningen met een WOZ-waarde tussen € 220.000 en € 350.000 geldt een vergunningplicht. Woonruimten met een WOZ-waarde tot en met € 220.000 krijgen sowieso geen vergunning. Het college heeft beleidsregels vastgesteld om invulling te geven aan de beoordeling van de vergunningaanvragen.

De huidige huisvestingsverordening is geldig tot en met 31 december 2023 en zal daarna van rechtswege vervallen. In deze notitie wordt onderbouwd dat er nog steeds sprake is van schaarste in Nijmegen en dat de inzet van het vergunningenstelsel via de huisvestingsverordening noodzakelijk blijft om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden.

## 1.2 Aanpassing prijsgrens

De afgelopen jaren is de gemiddelde marktwaarde van woningen flink gestegen. Hierdoor stijgt ook de gemiddelde WOZ-waarde van woningen. Het aantal woningen dat met de huisvestingsverordening beschermd wordt tegen omzetting, wordt daarom steeds kleiner. Het vergunningstelsel is om deze reden minder effectief. Bovendien worden, vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt, vrijwel geen goedkope woningen meer toegevoegd vanwege onder andere de hoge bouwkosten. Daarom wordt in deze onderbouwing tevens aangetoond dat een aanpassing van de prijsgrenzen noodzakelijk is.

Met het vergunningstelsel willen we goedkope en middeldure woonruimten beschermen tegen verkamering. Goedkope woningen met een WOZ-waarde tot en met € 278.000 willen we geheel beschermen tegen verkamering. Voor deze woningen wordt geen omzettingsvergunning verleend. Als definitie voor middeldure woonruimten hanteren we een WOZ-waarde vanaf € 278.000 en tot en met € 396.000. Deze woonruimten kunnen alleen verkamerd worden met een omzettingsvergunning.

De definities voor goedkope en middeldure woonruimten is tot stand gekomen door de gehele koopwoningvoorraad van de gemeente Nijmegen op basis van WOZ-waarden in te delen in drie segmenten van gelijke omvang. Hiervoor zijn de WOZ-waarden van 2022 gebruikt (prijspeil 2021). Vervolgens is gekeken bij welke WOZ-waarde de grens tussen deze segmenten ligt. De grens voor goedkope koopwoningen ligt op een WOZ-waarde van € 278.000 (33% van de koopwoningvoorraad). De grens voor middeldure koopwoningen ligt op een WOZ-waarde van € 396.000 (66% van de koopwoningvoorraad). In deze notitie wordt een onderbouwing van de schaarste gegeven ten behoeve van de aanpassing van de prijsgrens van goedkope woningen die niet verkamerd mogen worden naar een WOZ-waarde tot en met € 278.000. Daarnaast wordt onderbouwd dat een aanpassing voor de prijsgrens van middeldure woonruimten met een WOZ-waarde vanaf € 278.000 en tot en met € 396.000 noodzakelijk is zodat deze alleen met een omzettingsvergunning verkamerd kunnen worden.

## 2. Kamerverhuurbeleid gemeente Nijmegen

### 2.1 Achtergrond kamerverhuurbeleid

Nijmegen is een echte studentenstad. In 2022 woonden ongeveer 18.400 HBO- en WO-studenten in Nijmegen. Dit is bijna 10% van de totale bevolking. De gemeente Nijmegen kent al langere tijd beleid om verhuur van zelfstandige woningen te reguleren. Vanaf 2016 wordt de huisvestingsverordening gebruikt om kamerverhuur te reguleren. Daarvoor werden regels voor het verhuren van kamers via de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem-Nijmegen en lokale beleidsregels opgelegd.

Het doel van het kamerverhuurbeleid is om een goed evenwicht te creëren tussen enerzijds het behoud van goede en voldoende woonruimte voor studenten en jongeren, en anderzijds het behoud van schaarse zelfstandige goedkope en middeldure koopwoningen voor starters en gezinnen met een lager inkomen. Verder is het tegengaan van overlast en het behoud van een geordend woon- en leefmilieu (leefbaarheid) een doelstelling van het kamerverhuurbeleid.

In september 2020 heeft de gemeenteraad besloten om ook het bestemmingsplan in te zetten om kamerverhuur te reguleren. Na het voorbereidingsbesluit in oktober 2021, is het facetbestemmingsplan kamerverhuur op 2 februari 2022 in werking getreden.

### 2.2 Instrumenten kamerverhuurbeleid

In de tabel hieronder worden de huidige instrumenten verder toegelicht:

|                             | Huisvestingsverordening 2020                                                     | Facetbestemmingsplan kamerverhuur         |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Wettelijke grondslag</b> | Huisvestingswet 2014                                                             | Wet ruimtelijke ordening                  |
| <b>Type vergunning</b>      | Omzettingsvergunning                                                             | Omgevingsvergunning                       |
| <b>Werkingsgebied</b>       | Woningen met een WOZ-waarde tot € 350.000                                        | Alle woningen                             |
| <b>Motief instrument</b>    | Beschermen van de woningvoorraad door het voorkomen van schaarste                | Borgen van een goede ruimtelijke ordening |
| <b>Beleidsregels</b>        | Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2021 | Beleidsregels Kamerverhuur 2021           |

Tabel 1 Overzicht instrumenten kamerverhuurbeleid

### 2.3 Definitie kamerverhuur

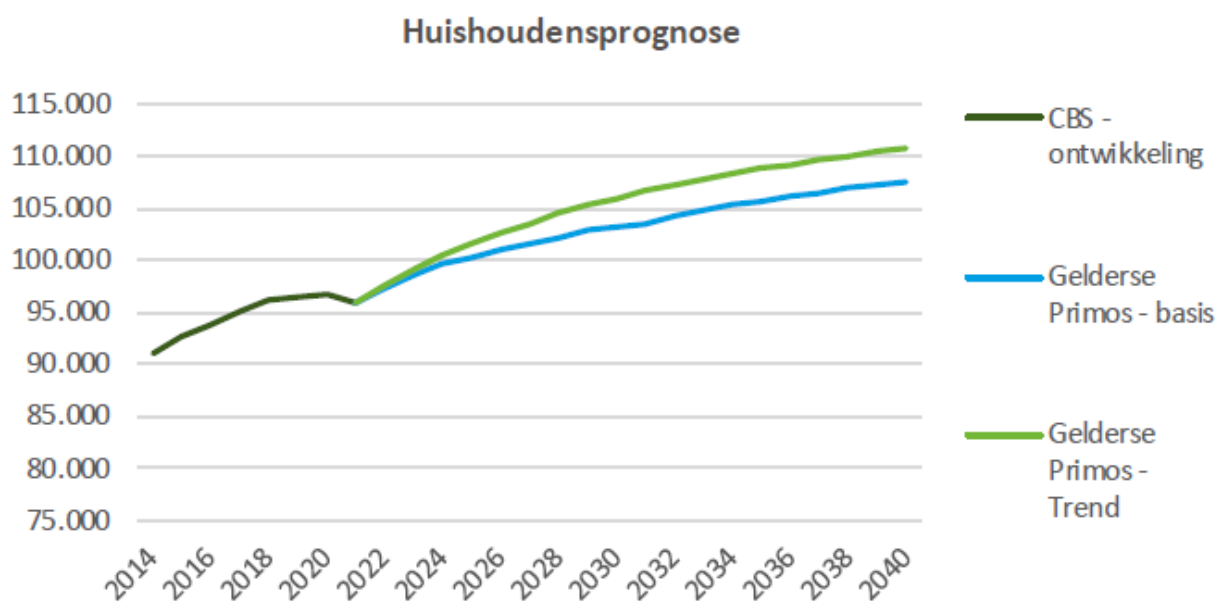
Kamerverhuur of kamergewijze bewoning is het (laten) bewonen van een (deel van een) gebouw waarin zich drie of meer onzelfstandige woonruimten bevinden en/of dat wordt bewoond door drie of meer personen die geen gezamenlijke huishouding voeren. Een onzelfstandige woonruimte is een woonruimte (kamer) in een (deel van een) gebouw, die door de aard van de inrichting en het gebruik het privédomein van de bewoner is, die (mede) is aangewezen op het gebruik van gezamenlijke voorzieningen elders in het (deel van het) gebouw.

### 3. Onderbouwing schaarste

Begin 2023 is een nieuw woonbehoefteonderzoek opgeleverd, uitgevoerd door adviesbureau Companen en in opdracht van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (Companen, 2023). Op basis van dit onderzoek en gegevens van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences en de evaluatie van Entree, wordt in dit hoofdstuk gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte in Nijmegen. Vervolgens worden de huidige en ontwikkelingen geanalyseerd. Hoe hoog is de vraag naar sociale huurwoningen en hoe hoog is de marktdruk als we kijken naar koopwoningen? Op basis van deze gegevens beargumenteren we aan het eind van dit hoofdstuk dat er daadwerkelijk sprake is van schaarste.

#### 3.1. De kwantitatieve woonbehoefte

De woonbehoefte wordt bepaald door te kijken naar de groei van het aantal huishoudens en het huidige woningtekort. Op basis van het woonbehoefteonderzoek blijkt dat de het aantal huishoudens in de gemeente Nijmegen de komende jaren groeit met ruim 9.000 huishoudens. Deze huishoudensprognose is weergegeven in figuur 2.



Figuur 1 Huishoudensprognose tot 2040. Bron: Companen (2023). Woonbehoefteonderzoek Nijmegen

Daarnaast is in onderstaande tabel te zien dat er een in te lopen woningtekort is van 3.157 woningen. Samen met de groei van het aantal huishoudens is er in de jaren tot 2030 dus een woonbehoefte van 12.265 extra woningen. Als gekeken wordt naar de periode 2022 – 2039, is er sprake van een behoefte van in totaal 16.515 extra woningen.

| In te lopen woningtekort | Huishoudens groei 2022-2030 | Huishoudens groei 2031-2039 | Totale woningbehoefte 2022-2030 | Totale woningbehoefte 2022-2039 |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 3.175                    | 9.090                       | 4.250                       | 12.265                          | 16.515                          |

Tabel 2 Groei woningbehoefte (+ in te lopen woningtekort). Bron: Companen (2023). Woonbehoefteonderzoek Nijmegen.

### 3.2 De kwalitatieve woonbehoefte

Naast het bepalen van de kwantitatieve woonbehoefte is het belangrijk om te kijken naar de kwalitatieve behoefte. Welk type woningen zijn de komende jaren nodig om in de behoefte van onze (nieuwe) inwoners te voorzien? Hoewel het woonbehoefteonderzoek uitgaat van andere, regionale prijsgrenzen, is duidelijk dat er sprake is van schaarste in alle segmenten (zowel in het goedkope, middeldure als dure segment).

Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er naast sociale en middeldure huurwoningen, veel behoefte is aan goedkope tot middeldure koopwoningen met een WOZ-waarde lager dan € 355.000. Van de totale woningbehoefte betreft 72% een sociale huurwoning, een middeldure huurwoning of een betaalbare koopwoning. Ook is er behoefte aan koopwoningen met een WOZ-waarde hoger dan € 355.000. Hierbij is er met name vraag naar grondgebonden woningen.

Wanneer het gaat om goedkope koopwoningen (met een WOZ-waarde lager dan € 250.000) is er naar verhouding vooral behoefte aan appartementen. Bij betaalbare koopwoningen (met een WOZ-waarde van € 250.000 tot € 355.000) is er vooral behoefte aan grondgebonden (rij)woningen. Bij dure koopwoningen (met een WOZ-waarde vanaf € 355.000) is er met name vraag naar grondgebonden woningen. In figuur 3 en tabel 2 wordt de kwalitatieve woonbehoefte weergegeven.



Figuur 2 Vraag en aanbod naar marktsegmenten. Bron: Companen (2023). Woonbehoefteonderzoek Nijmegen.

| Sociale huur          | Middenhuur  | Goedkope koop<br><250.000 | Betaalbare koop<br>250.000 –355.000 | Dure koop 355.000+ |
|-----------------------|-------------|---------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| <b>3.710</b><br>(29%) | 605<br>(5%) | 2.375<br>(19%)            | 2.175<br>(18%)                      | 3.385<br>(28%)     |

Tabel 3 Kwalitatieve woningbehoefte 2022 t/m 2030. Bron: Companen (2023). Woonbehoefteonderzoek Nijmegen.

### 3.3 Woonbehoefte van studenten in Nijmegen

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences geeft inzicht in de woonsituatie en de woonwensen van studenten in de Nederlandse studentensteden. De monitor geeft ook inzicht in de Nijmeegse situatie. In 2022 waren er 18.400 HBO- en WO-studenten woonachtig in Nijmegen. Van deze groep studeert 90% in Nijmegen zelf. Dit zijn maar liefst 16.500 studenten. Het andere deel (10%) studeert in een andere stad. Er zijn bijna 12.500 uitwonende studenten die een kamer bewonen. Een kleiner deel van de studenten in Nijmegen woont in een studio (15%) of in een meerkamerwoning (17%).

### Groei aantal uitwonende studenten

Het aantal HBO- en WO-studenten dat in Nijmegen woont maar elders studeert, blijft de komende jaren naar verwachting ongeveer even groot. De groep studenten die in Nijmegen woont en studeert zal echter naar verwachting toenemen. De totale woningvraag van uitwonende studenten in Nijmegen neemt toe van 21.100 in het studiejaar 2021 - 2022 tot 22.400 in studiejaar 2029 - 2030. Een toename van 1.300 studenten. De groei van het aantal studenten bestaat naar verwachting voor bijna de helft uit internationale studenten.

### Tekort aan studentenwoningen

Net als bij reguliere woningen is er ook in de huisvesting voor studenten sprake van een tekort. Op dit moment ligt het tekort volgens Kences op ongeveer 2.300 studenteneenheden. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat 300 studenteneenheden waarvoor harde plannen bestaan werkelijk worden gerealiseerd.

|                                                    | 2021 - 2022 | 2029 - 2030 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Aantal uitwonende studenten (vervulde vraag)       | 18.400      | 18.900      |
| Gewenst aantal uitwonende studenten (totale vraag) | 21.100      | 22.400      |
| Aanbod studentenhuysvesting                        | 18.800      | 18.800      |
| Tekort/opgave                                      | -2.300      | -3.600      |

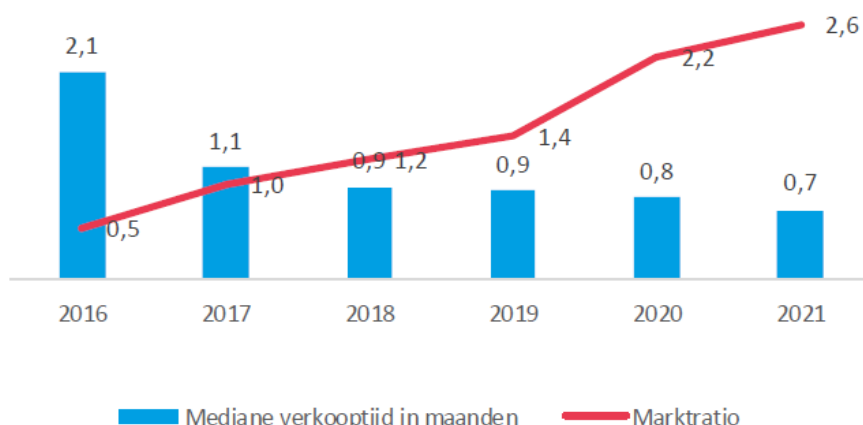
Tabel 6 Tekort/opgave studentenwoningen. Bron: Companen (2023). Woonbehoefteonderzoek Nijmegen.

Gelet op de groei van het aantal studenten met een wens om in Nijmegen te wonen (+ 1.300) en het huidige tekort van 2.300 woonplekken zouden er tot 2030 ongeveer 3.600 wooneenheden voor studenten bij moeten komen.

De Radboud Universiteit verwacht een lagere groei van het aantal studenten dan waarvan in de berekeningen in de monitor van Kences wordt uitgegaan. De universiteit verwacht minder internationale studenten dan het aantal waar rekening mee wordt gehouden in de monitor. In overleg met de onderwijsinstellingen, de gemeente en SSH& wordt er daarom uitgegaan van een groei van 650 in plaats van 1.300. Dit betekent dat er inclusief het huidige tekort van 2.300 woonplekken in totaal in de periode tot 2030 **2.950** woonruimten nodig zijn. Daarnaast geeft Companen aan dat het, net als op de reguliere markt, reëel is om het tekort niet geheel, maar tot ca. 2% terug te brengen. Hiermee komt het tekort op zo'n **2.550** eenheden. Hierbij moet ook worden opgemerkt dat er mogelijk meer landelijke sturing gaat komen op de instroom van internationale studenten. De effecten hiervan zijn nog niet bekend.

## 3.4 Marktdruk

Als er veel woningen worden verkocht en de resterende te koop staande voorraad is klein, is dat een indicatie van een hoge marktdruk. Kopers hebben dan naar verhouding weinig te kiezen. De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal verkochte woningen in een periode en het te koop staande aanbod aan het eind van die periode. De druk op de koopmarkt in Nijmegen was in 2021 met een marktratio van 2,6 hoog (zie figuur 4).



Figuur 3 Marktratio gemeente Nijmegen. Bron: Companen (2023). Woonbehoefteonderzoek Nijmegen.

Uit cijfers van het Kadaster over de verkoop van woningen door eigenaar-bewoners, blijkt dat er in de afgelopen periode weinig woningen zijn verkocht in het goedkope prijssegment. Het aandeel verkochte woningen in dit segment

is veel kleiner dan op basis van de WOZ-waarden verwacht zou worden (5,9% van de verkopen in 2022 was een woning in het segment tot € 250.000). In vergelijking met de jaren ervoor is dit aandeel nog verder gedaald. Dit wijst erop dat door de gestegen marktprijzen het aanbod aan goedkope koopwoningen grotendeels is opgedroogd.

| Jaar | Koopsom       |                         |                     |                  |        |
|------|---------------|-------------------------|---------------------|------------------|--------|
|      | Tot € 250.000 | € 250.000 tot € 355.000 | Hoger dan € 355.000 | Koopsom onbekend | Totaal |
| 2018 | 572 (42,7%)   | 397 (29,6%)             | 350 (26,1%)         | 21 (1,6%)        | 1.340  |
| 2019 | 508 (37,0%)   | 451 (32,9%)             | 412 (30,0%)         | 1 (0,1%)         | 1.372  |
| 2020 | 326 (25,4%)   | 421 (32,8%)             | 537 (41,8%)         | 0 (0,0%)         | 1.284  |
| 2021 | 201 (14,0%)   | 461 (32,1%)             | 773 (53,8%)         | 3 (0,2%)         | 1.438  |
| 2022 | 74 (5,9%)     | 436 (34,9%)             | 741 (52,9%)         | 0 (0,0%)         | 1.251  |

Tabel 4 Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners, 2018 – 2022 (Kadaster, 2023).

### 3.5 Schaarste sociale huurwoningen

Ook in de rapportage van Entree over de woonruimteverdeling in het jaar 2022 (Entree, 2023) is de schaarste te zien. De gemiddelde zoektijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Nijmegen is 1,8 jaar. De zoektijd is daarmee iets gestegen in vergelijking met het jaar daarvoor. Bovendien neemt het aantal woningzoekenden verder toe. Het slagingspercentage (het aantal verhuringen gedeeld door het aantal actief woningzoekenden) neemt daardoor steeds verder af. In de tabel hieronder is het slagingspercentage weergegeven voor de gehele regio. In de gemeente Nijmegen was het slagingspercentage in 2022 slechts 4,5%.

| Jaar                     | 2019  | 2020  | 2021 | 2022 |
|--------------------------|-------|-------|------|------|
| Entree (Arnhem-Nijmegen) | 12,4% | 10,2% | 9,9% | 9,0% |

Tabel 5 Slagingspercentage regio Arnhem-Nijmegen (Entree, 2023).

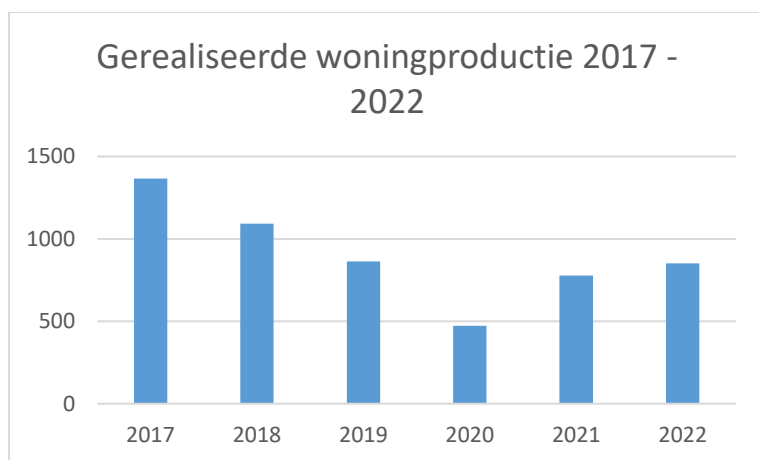
Het woonbehoefteonderzoek laat zien dat er schaarste is in Nijmegen en dat er de komende jaren veel woningen gebouwd moeten worden om in de behoefte van (toekomstige) inwoners te voorzien. Ook laat het onderzoek zien dat er veel behoefte is aan koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 355.000. Daarnaast is er sprake van een hoge marktdruk. Cijfers van het Kadaster laten zien dat het aanbod van goedkope woningen in Nijmegen steeds kleiner wordt. Ten slotte tonen ook de cijfers van Entree aan dat er sprake is van schaarste in de sociale huursector.

## 4. Overige instrumenten schaarste

Naast de inzet van een vergunningenstelsel in de huisvestingsverordening zijn er verschillende andere instrumenten om schaarste te verminderen. In dit hoofdstuk kijken we naar de effecten van nieuwbouw (gerealiseerde en toekomstige woningproductie en studentenkamers), zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming en het facetbestemmingsplan kamerverhuur.

### 4.1 Gerealiseerde woningproductie

De woningproductie schommelde in de afgelopen periode vrij sterk. Gemiddeld zijn er tussen 2017 en 2022 ongeveer 900 woningen gebouwd per jaar. De productie bleef daarmee achter bij de sterk gestegen vraag van de laatste jaren. In de grafiek hieronder is het aantal gerealiseerde woningen per jaar weergegeven.



Figuur 4 Gerealiseerde woningproductie 2010-2020. Bron: Gemeente Nijmegen, afdeling stadsontwikkeling (2023).

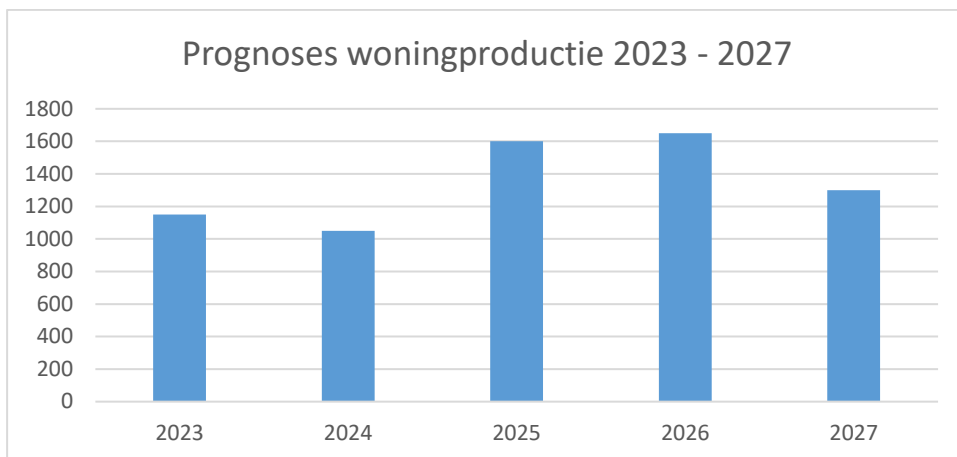
### 4.2 Toekomstige woningproductie

Het woningtekort en de verwachte groei van het aantal huishoudens zijn mede aanleiding geweest voor het sluiten van een Woondeal met het Rijk in 2020. De opgaven zijn zo groot en urgent dat ook het Rijk bijdraagt aan de oplossing en laat zien dat ook het Rijk de schaarste onderkent. In de Omgevingsvisie en de bijbehorende Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 zijn de lijnen uitgezet om de woningbouwopgave aan te pakken.

De focus ligt de komende jaren op het versnellen van de woningproductie om de tekorten weg te werken.

Uitgangspunt is dat in Nijmegen alle doelgroepen moeten kunnen wonen, arm en rijk, jong en oud.

Ons woningbouwprogramma vullen we in om te voldoen aan de woningbehoefte van al die mensen die in Nijmegen een huis zoeken. Meer studentenwoningen, meer sociale huurwoningen, meer middeldure huur en een breed programma in de koopsector om ook daar aan de vraag te voldoen. Zo willen we werken aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad die de vraag van nu en de toekomst beter kan accommoderen, en logische stappen in wooncarrières mogelijk maakt. Van de starter die een zelfstandige huurwoning zoekt tot een doorstromer die op zoek is naar een levensloopgeschikte woning.



Figuur 5: Prognoses woningproductie 2023-2027. Bron: Gemeente Nijmegen, afdeling stadsontwikkeling (2023).

Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de woningproductie de komende jaren flink zal toenemen. De plancapaciteit zit op dit moment op gemiddeld 1.350 per jaar in de jaren 2023 tot en met 2027. Dit is een inschatting. De daadwerkelijke productie is afhankelijk van meerdere factoren.

### 4.3 Studentenkamers

Samen met de SSH&, de woningcorporatie die gespecialiseerd is in studentenhuisvesting, zetten we ons in om het aantal studenteneenheden te laten groeien. In de huidige prestatieafspraken is een productie afgesproken van minimaal 1.000 eenheden tot 2030. Voor deze eenheden zijn al concrete locaties en projecten in zicht. Bij eenheden van SSH& zijn kwaliteit en betaalbaarheid gegarandeerd en bij eventuele overlast bestaat een duidelijk aanspreekpunt en wordt direct opgetreden. Gezien de dynamiek op de markt van studentenhuisvesting, monitort de gemeente jaarlijks samen met SSH& en de instellingen voor hoger onderwijs de vraag-aanbodsituatie.

### 4.4 Zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming

Per maart 2022 geldt een zelfbewoningsplicht in de gemeente Nijmegen voor nieuwbouwwoningen. De regels van de zelfbewoningsplicht worden privaatrechtelijk ingevoerd bij nieuwe woningbouwprojecten. Toekomstige kopers van nieuwbouwwoningen tot de NHG-kostengrens worden hierdoor verplicht om de woningen voor een periode van vijf jaar zelf te bewonen. Het verhuren van deze woningen is niet mogelijk. Daarnaast is per november 2022 de opkoopbescherming ingevoerd. Dit instrument is publiekrechtelijk geregeld in de Huisvestingsverordening. Bestaande goedkope en middeldure woningen die na de invoering van de opkoopbescherming worden overgedragen aan een nieuwe eigenaar mogen voor een periode van 4 jaar niet verhuurd worden. Voor de opkoopbescherming wordt dezelfde prijsgrens gehanteerd als voor de omzettingsvergunning voor verkamering. Per 1 januari 2024 zal de prijsgrens verhoogd worden naar een WOZ-waarde van € 396.000. Voor de opkoopbescherming is ook een onderbouwing gemaakt van de schaarste (Onderbouwing opkoopbescherming, bijlage bij de Huisvestingsverordening Nijmegen 2024).

### 4.5 Facetbestemmingsplan kamerverhuur

In februari 2022 is het facetbestemmingsplan kamerverhuur vastgesteld. Voor alle woningen is een omgevingsvergunning nodig voor verkamering. Via het facetbestemmingsplan kamerverhuur sturen we op het veranderen van het gebruik en functie van een pand. Aanvragen voor omgevingsvergunningen worden onder andere getoetst op de vastgestelde insluitingsregels en de vraag of er deugdelijke voorzieningen zijn die overlast moeten voorkomen, zoals een afvalvoorziening en fietsenstalling. De wijze waarop we de impact op de leefbaarheid afwegen bij de omzettingsvergunning, is echter niet mogelijk bij een facetbestemmingsplan.

*Hoewel bovenstaande instrumenten helpen om de schaarste terug te dringen, is dit niet voldoende om de schaarste in het goedkope en middeldure segment te verminderen op korte termijn. Hoewel de woningproductie de komende jaren*

*stijgt, biedt dit geen directe oplossing. De realisatie van woningen kost tijd. Daarnaast is het tempo van de bouw afhankelijk van meerdere factoren. De zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming zorgen ervoor dat goedkope en middeldure woningen beschikbaar blijven voor mensen die daar zelf gaan wonen, maar beschermd alleen de woningen die na de invoering van de opkoopbescherming verkocht worden. Eigenaren die voor de invoering al woningen in hun bezit hadden, kunnen deze alsnog verkameren. Bovendien vervalt de opkoopbescherming 4 jaar na de overdracht. Ten slotte is het facetbestemmingsplan geen alternatief omdat hierbij op een andere manier getoetst wordt. Bij het facetbestemmingsplan wordt geen leefbaarheidstoets uitgevoerd. Dit is bij de omzettingsvergunning wel het geval.*

## 5. Conclusie

De Huisvestingswet vereist dat de gemeenteraad moet aantonen dat het reguleren van de omzetting van zelfstandige woonruimten noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Daarnaast moet het voldoen aan de vereisten van effectiviteit, proportionaliteit en subsidiariteit.

### 5.1 Noodzakelijk en geschikt, effectief, proportioneel en subsidiair

#### *Noodzakelijk en geschikt*

Zonder inzet van dit instrument blijft het mogelijk om schaarse zelfstandige woningen te verkameren. Dat vinden we zeer ongewenst in een situatie met schaarste in alle segmenten van de koopsector. Hierbij geldt dat de woonruimte in het goedkopere prijssegment met een WOZ-waarde tot en met € 278.000 niet meer door de markt tegen een aanvaardbare kwaliteit kunnen worden toegevoegd. Deze woonruimten mogen daarom niet verkamerd worden. Voor de woningen met een WOZ-waarde tot en met € 396.000 stellen we regels. Zonder regulering krijgen we te maken met oplopende prijzen, een geringere beschikbaarheid van schaarse zelfstandige woonruimte en een verder stagnerende doorstroming. Met het instrument kunnen we verkamering reguleren.

#### *Effectiviteit*

De schaarste op de Nijmeegse woningmarkt is in deze onderbouwing aangetoond. Het woonbehoefteonderzoek uit 2023 laat zien dat schaarste zich voordoet in vrijwel de volle breedte van de woningmarkt, van sociale huur tot en met dure koopwoningen. Gezien de gestegen huizenprijzen en WOZ-waarden van woningen, verhogen we de prijsgrens naar een WOZ-waarde tot en met € 396.000. Ook de prijsgrens van goedkope woningen die geen vergunning ontvangen voor verkamering wordt verhoogd. Woningen met een WOZ-waarde tot en met € 278.000 mogen niet worden omgezet. In hoofdstuk 4 is aangetoond dat andere instrumenten niet altijd het gewenste resultaat hebben (op korte termijn). Met een vergunningstelsel in de huisvestingsverordening kunnen we effectief blijven werken aan een meer evenwichtige woningvoorraad waarin in alle segmenten voldoende zelfstandig aanbod aanwezig is.

#### *Proportionaliteit*

De inzet van de omzettingsvergunning richt zich op de woningvoorraad met een WOZ-waarde tot en met € 396.000. Dit is het deel waar de tekorten het grootst zijn. Dit is ook het segment dat zeer belangrijk is voor de doorstroming.

#### *Subsidiariteit*

Voor het reguleren van het omzetten van woningen waarop het nu wordt ingezet, staan ons geen andere, lichtere, instrumenten ter beschikking die hetzelfde effect kunnen bereiken. Via het facetbestemmingplan kamerverhuur sturen we wel op het veranderen van gebruik en functie van een pand. Maar de wijze waarop we bijvoorbeeld de impact op de leefbaarheid afwegen, zijn niet mogelijk bij inzet van enkel het facetbestemmingsplan.

### 5.2 Conclusie

In deze onderbouwing is gekeken naar de woonbehoefte en schaarste. Het woonbehoefteonderzoek dat begin 2023 is opgeleverd, laat duidelijk zien dat het aantal huishoudens de komende jaren stijgt. Samen met het huidige tekort, zijn er in totaal 16.515 aanvullende woningen nodig om in de woonbehoefte in Nijmegen te voorzien tot 2040. Hoewel we ons als gemeente inspannen om woningen toe te voegen in alle segmenten, zal de schaarste niet op korte termijn opgelost kunnen worden. Ook andere instrumenten tegen schaarste bieden geen oplossing. Daarom blijven we de omzetting van zelfstandige woonruimten middels de huisvestingsverordening reguleren. We verhogen de prijsgrens voor een omzettingsvergunning naar een WOZ-waarde tot en met € 396.000. Woningen met een WOZ-waarde tot en met € 278.000 krijgen geen vergunning.

Op deze wijze zijn we in staat om behoedzaam om te gaan met de schaarse zelfstandige voorraad en een balans te houden tussen het belang van behoud van de schaarse zelfstandige woningvoorraad, de leefbaarheid in straten en buurten, én voldoende goede kamerverhuur.