

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Martijn Kreling
M m1.kreling@nijmegen.nl
T 0638080321

Ons kenmerk

D240163919

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

Datum 12 maart 2024
Onderwerp Rapportage Kamerverhuur 2023

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 2023. 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 was tot eind 2023 een omzettingsvergunning nodig. Per 1 januari 2024 zijn deze grenzen verhoogd naar respectievelijk €278.000 en €396.000. 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 werd tot eind 2023 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 en hospitaverhuur

De gemeenteraad heeft op 16 november 2022 de opkoopbescherming ingevoerd. Tot eind 2023 was het verboden om woningen die na de invoering van de opkoopbescherming verkocht worden, een WOZ-waarde hebben tot € 350.000¹ 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 was de opkoopbescherming niet van toepassing. Deze woningen mogen nog steeds verhuurd en verkamerd worden, mits hiervoor een omgevingsvergunning voor verkamering is verleend.

Overigens is het te allen tijde zonder vergunning mogelijk om als eigenaar-bewoner twee huisgenoten in huis te nemen op grond van onze hospitaregeling. Op die manier kunnen burgers die ruimte over hebben in hun woning deze gemakkelijk in gebruik geven aan iemand anders.

Rapportage 2023

In de bijlage treft uw raad de *Rapportage Kamerverhuur 2023* aan. Hiermee geven we inzicht in de cijfers met betrekking tot de vergunningverlening en het aantal meldingen met betrekking tot kamerverhuur van 1 januari tot en met 31 december 2023. 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 2023 vijf omzettingsvergunningen verleend. Hoewel dit nog steeds niet op het punt ligt van de beginjaren van het huidige beleid, zien we ten opzichte van 2022 in 2023 weer een voorzichtige stijging. En dat is ook nodig. Gelet op het Woonbehoefteonderzoek 2022 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen zijn er tot 2030 namelijk 3.200 extra woonplekken nodig voor studenten om het tekort op reële wijze terug te brengen. Daarnaast kunnen de herinvoering van de basisbeurs en de mogelijke landelijke sturing op het aantal internationale studenten nog invloed hebben op deze prognose.

Omgevingsvergunningen

In 2023 zijn 7 omgevingsvergunningen verleend op basis van het facetbestemmingsplan kamerverhuur. Een kleine stijging ten opzichte van de 4 uit 2022.

¹ Per 1 januari 2024 is de WOZ-prijsgrens verhoogd naar € 396.000.

Meldingen overlast kamerverhuur

In 2023 zijn er via de Meld&Herstelapp in totaal 168 meldingen in relatie tot kamerverhuur binnengekomen. De meldingen hebben betrekking op 93 verschillende panden. Bij de ODRN zijn in 2023 in totaal 16 meldingen binnengekomen die een relatie hebben met kamerverhuur. In totaal gaat het in 2023 dus om 184 meldingen. Dit is een daling in vergelijking met 2022. Zie de tabel op de volgende pagina.

Aantal meldingen kamerverhuuroverlast per jaar						
Jaar	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal meldingen ODRN	433	272	328	41	6	16
Aantal meldingen Meld&Herstelapp	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	413	214	168
Totaal	433	272	328	454	220	184

Het jaar 2023 vertoont een daling van het aantal meldingen ten opzichte van voorgaande jaren. De precieze oorzaak van de daling is niet direct te achterhalen. Dit zal nader onderzocht worden met de aankomende evaluatie. 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

Voor het zomerreces 2024 ontvangt u de evaluatie van het kamerverhuurbeleid. Daarin zullen ook de leefbaarheidseffecten van kamerverhuur nadrukkelijk worden meegenomen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester