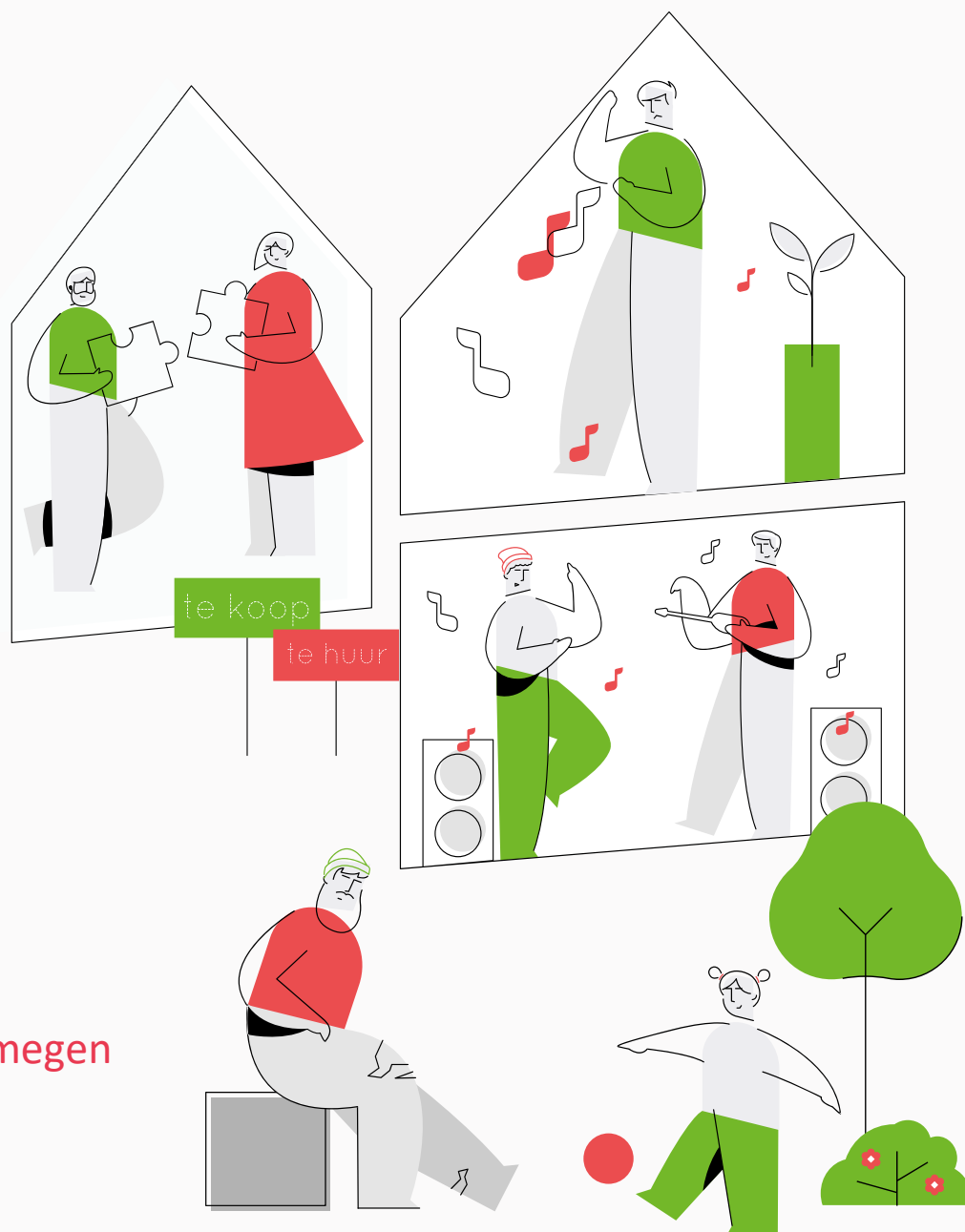


Evaluatie kamerverhuurbeleid



Gemeente Nijmegen

4 november 2024

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	4 november 2024
TITEL	Evaluatie kamerverhuurbeleid
OPDRACHTGEVER	Gemeente Nijmegen
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven
PROJECTNUMMER	268.116

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Achtergrond	4
1.2	Doelstellingen beleid	4
1.3	Werkwijze	5
2	Instrumenten kamerverhuurbeleid	6
2.1	Huisvestingsverordening en facetbestemmingsplan	6
2.2	Overige voorwaarden	8
2.3	Uitlegbaarheid van beleid	8
3	Aanvragen voor verkamering	10
3.1	Aanvragen omzettingsvergunning (Huisvestingsverordening)	10
3.2	Aanvragen omgevingsvergunning (Facetbestemmingsplan)	10
3.3	Oorzaken voor afname van vergunningsaanvragen	11
4	Werking beleidsregels in de praktijk	13
4.1	Beleidsregels huisvestingsverordening en facetbestemmingsplan	13
4.2	Opkoopbescherming	15
5	Doelstellingen kamerverhuurbeleid	16
5.1	Doelstelling 1: Behoud van voldoende kamerverhuurpanden	16
5.2	Doelstelling 2: Bescherming goedkope zelfstandige woonruimten	17
5.3	Doelstelling 3: Voorkomen van overlastsituaties door kamerbewoning	20
6	Conclusies	23
6.1	Effect kamerverhuurbeleid op de drie doelstellingen	23
6.2	Aanbevelingen	24
	Bijlage I: interviews	27
	Bijlage II: Voorbeeld leefbaarheidstoets	28

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Nijmegen kent al een lange geschiedenis van kamerbewoning, vooral vanwege het grote aantal studenten. De gemeente kent dan ook al lang beleid om verkamering van zelfstandige woningen te reguleren. In de loop der jaren heeft de gemeente achtereenvolgens verschillende instrumenten gebruikt om beleidsmatige sturing te geven, lange tijd gebaseerd op de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende huisvestingsverordening.

In 2021 heeft de Raad van State bepaald dat de in de huisvestingsverordening opgenomen vergunningsplicht voor verkamering niet mag worden toegepast op woningen die niet schaars zijn. Dit maakte het voor de gemeente Nijmegen lastig om op basis van de huisvestingsverordening een effectief beleid te voeren in de wijken en buurten waar veel kamerbewoning aanwezig is en waar grote druk op verkamering bestaat (het centrum en de 19e eeuwse schil). Daartoe moest een ander instrument ontwikkeld en ingezet worden. Dit heeft geleid tot het facetbestemmingsplan kamerverhuur. Dit is per 2 februari 2022 in werking getreden en is in beginsel van toepassing op alle vastgestelde bestemmingsplannen waarin wonen is toegestaan binnen het grondgebied van de gemeente Nijmegen. Uitgangspunt is dat het verboden is om een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan te verkameren, tenzij het (1) een bestaande situatie betreft, of (2) er sprake is van het verkameren door een hospes/hospita. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod door het verlenen van een omgevingsvergunning, indien verkamering niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw. Of dit het geval is, wordt getoetst aan de beleidsregels Kamerverhuur.

Elk half jaar geeft de gemeente een overzicht van het aantal aanvragen en toegekende vergunning van kamerverhuur (omzettingsvergunning en omgevingsvergunning), alsmede een overzicht van overlastmeldingen die gelieerd zijn aan kamerbewoning. Maar de laatste grote evaluatie van het beleid is van 2021 (nog voor de invoering van het facetbestemmingsplan). De gemeente heeft daarom nu weer een uitgebreidere evaluatie van het kamerverhuurbeleid uitgevoerd, nu het facetbestemmingsplan inmiddels ruim 2,5 jaar van kracht is.

Facetbestemmingsplan staat niet op zichzelf

De focus bij deze evaluatie zit bij de werking van het facetbestemmingsplan kamerverhuur, zoals is toegezegd door het college van B&W aan de raad. Het facetbestemmingsplan (en in het verlengde daarvan kamerverhuur) hangt sterk samen met andere sturingsinstrumenten van de gemeente, zoals de huisvestingsverordening en de opkoopbescherming. Maar ook met landelijke regelgeving, zoals de overdrachtsbelasting voor 2^e woningen en de wet betaalbare huur. Strengere voorwaarden bij het ene instrument kan zorgen dat het andere instrument (bijvoorbeeld het facetbestemmingsplan) minder impact heeft op de ontwikkeling van kamerverhuur. In de evaluatie zullen we daarom niet alleen kijken naar de werking van het facetbestemmingplan, maar ook andere factoren die bepalend zijn voor de omvang en kwaliteit van kamerverhuur.

1.2 Doelstellingen beleid

Het facetbestemmingsplan kamerverhuur kent drie doelstellingen:

1. We willen voldoende kamerverhuurpanden behouden, om in de woonbehoefte van studenten te voorzien;

2. We willen de huidige samenstelling van de woningvoorraad in grote lijnen behouden. Meer specifiek gaat het om het behoud van de goedkope(re) zelfstandige woningvoorraad voor starters en gezinnen met een kleine(re) beurs;
3. We willen overlast tegengaan en een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van kamerverhuurpanden behouden.

1.3 Werkwijze

De evaluatie bestaat uit een kwantitatief en kwalitatief onderdeel:

- We geven een overzicht van de feitelijke vergunningsaanvragen (omzettingsvergunning en omgevingsvergunning) voor kamerverhuur, inclusief het resultaat daarvan (verleend, geweigerd, etc). Ook brengen we in beeld hoeveel overlastmeldingen zijn gedaan en hoe de voorraad goedkope woningen zich heeft ontwikkeld (kwantitatief deel).
- Daarnaast hebben we diverse betrokkenen op het gebied van het kamerverhuurbeleid geïnterviewd en daarin gevraagd naar hun ervaringen op het gebied van de voorwaarden uit het beleid, de effectiviteit van het beleid, samenhang met andere beleidskaders en ontwikkelingen en eventuele vertrekpunten voor het beleid (kwalitatief deel). Een overzicht van alle gesprekspartners staat in bijlage I.

2 Instrumenten kamerverhuurbeleid

In dit hoofdstuk lichten we de opzet van het Nijmeegse kamerverhuurbeleid nader toe. Wat zijn de kaders en welke voorwaarden gelden daarbij. Welke aanvragen / aanvragers hebben een uitzonderingspositie? Tot slot gaan we in op de uitlegbaarheid van het kamerverhuurbeleid. Hoe ervaren betrokken partijen als ambtenaren, verhuurders, bewoners het beleid? Zijn de regels voor iedereen duidelijk genoeg?

2.1 Huisvestingsverordening en facetbestemmingsplan

Oorsprong: voorwaarden in de huisvestingsverordening (2018)

Het huidige kamerverhuurbeleid van de gemeente vindt zijn oorsprong in 2018. Destijds zijn veel randvoorwaarden (die vandaag de dag nog van kracht zijn) vastgelegd in de gemeentelijke huisvestingsverordening. Pandeigenaren die hun woning willen verkameren moeten hiervoor een omzettingsvergunning bij de gemeente aanvragen. Hun aanvraag wordt vervolgens getoetst aan diverse randvoorwaarden. Zo mag een omzetting niet leiden tot het insluiten van een naast- onder- of bovengelegen zelfstandige woning en de omzetting mag niet leiden tot meer dan twee direct naast-, onder- of boven gelegen kamergewijs bewoonde woningen. Daarnaast zijn er diverse voorwaarden ten aanzien van het stallen van fietsen van de bewoners.

Een andere belangrijke voorwaarde uit de huisvestingsverordening is dat de omzetting niet mag leiden tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het pand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van een leefbaarheidstoets die door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) wordt uitgevoerd. Na oplevering van dit onderzoek beoordeeld een ambtelijke adviesgroep (Adviesgroep Woonruimte Omzetting / Onttrekking; AWO) of de uitkomsten van de leefbaarheidstoets leiden tot een vergunningverlening of weigering daarvan.

Aanpassing Huisvestingswet: onderbouwing ook op basis van leefbaarheid mogelijk

Sinds 1 januari 2024 is de aangepaste Huisvestingswet van kracht geworden. Een van de aanpassingen is dat als gemeenten in hun huisvestingsverordening willen sturen op woonruimtevoorraadbeheer (zoals verkameren of splitsing) hiervoor niet per se een onderbouwing hoeft te geven van de schaarste van de woningen waarop de sturing betrekking heeft. Er zal nog steeds een onderbouwing voor de noodzaak van de sturen gegeven moeten worden, maar dat kan ook betrekking hebben op de gevolgen voor de leefbaarheid door verkameren of woningsplitsing (zoals een tekort aan parkeerplekken, te veel afvalcontainers, geluidsoverlast en vervuiling). Er wordt overwogen om bij een volgende aanpassing van de Huisvestingswet de sturing op woonruimtevoorraadbeheer eruit te halen en op te nemen in de Omgevingswet. In dat geval zou het niet langer mogelijk zijn om zowel via de huisvestingsverordening als het facetbestemmingsplan / omgevingsplan te sturen op verkameren.

2022: invoering facetbestemmingsplan

In 2021 oordeelde de Raad van State dat de onderbouwing van de gemeentelijke huisvestingsverordening niet volstond om een vergunningplicht op te leggen aan woningen met een woz-waarde boven de NHG-kostengrens. In reactie daarop is de gemeente Nijmegen over gegaan tot het uitwerken van een facetbestemmingsplan met daarin voorwaarden om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning als pandeigenaren hun woning wilden verkameren. In grote lijnen kent het facetbestemmingsplan dezelfde werking (en inhoudelijke voorwaarden) als de huisvestingsverordening. Maar om een facetbestemmingsplan te hanteren hoeft een gemeente geen schaarste-onderbouwing te geven. De voorwaarden zijn daarmee van kracht voor alle woningen in de gemeente, ongeacht de hoogte

van de woz-waarde. Op 2 februari 2022 is het facetbestemmingsplan vastgesteld (voorafgegaan door een voorbereidingsbesluit per 7 oktober 2021).

Anno 2024: toetsing via zowel huisvestingsverordening als facetbestemmingsplan

Met de inwerkingtreding van het facetbestemmingsplan zijn de bepalingen ten aanzien van woningomzetting in de huisvestingsverordening niet komen te vervallen. Maar de voorwaarden gelden nu enkel nog voor te verkameren panden met een woz-waarde van €396.000 of minder. Dit betekent het volgende voor het aanvragen van de benodigde vergunningen ten aanzien van kamerverhuur:

Tabel 2.1: Gemeente Nijmegen: Panden waarvoor in het geval van verkamering een omzettings- en/of omgevingsvergunning moet worden aangevraagd (naar woz-waarde)

WOZ-waarde pand ¹	Omzettingsvergunning (o.b.v. huisvestingsverordening)	Omgevingsvergunning (o.b.v. facetbestemmingsplan)
< €278.000	Verbod op omzettingsvergunning	Omgevingsvergunning in theorie nodig, maar door verbod op omzettingsvergunning heeft dit geen zin
€278.000 - €396.000	Omzettingsvergunning nodig	Omgevingsvergunning nodig
> €396.000	Geen omzettingsvergunning nodig	Omgevingsvergunning nodig

Bron: Gemeente Nijmegen (2024)

Naast de woz-waarden zijn er nog andere voorwaarden waarin de huisvestingsverordening en het facetbestemmingsplan verschillen. Zo kent de huisvestingsverordening meer uitzonderingscategorieën die niet aan de voorwaarden hoeven te voldoen bij een voornemen tot woningomzetting (o.a. woningcorporaties en woonverenigingen). De leefbaarheidstoets wordt enkel toegepast op panden die een omzettingsvergunning aanvragen. In onderstaand schema staan de verschillen tussen huisvestingsverordening en facetbestemmingsplan weergegeven.

Tabel 2.2: Gemeente Nijmegen. Voorwaarden woningomzetting huisvestingsverordening en facetbestemmingsplan.

		Huisvestings- verordening	Facetbestem- mingsplan
Verbod vergunning	Woningen woz-waarde < € 278.000	√	-
Voorwaarden van toepassing op	Woningen woz-waarde < €396.000	√	-
	Alle woningen (ongeacht woz-waarde)	-	√
Uitzonderingen	Te verkameren panden met < 3 bewoners	√	√
	Hospita-situaties	√	√
	Woningcorporaties (incl. SSH&)	√	-
	Woonverenigingen	√	-
	Woonruimte t.b.v. 24 uurszorg	√	-
Randvoorwaarden:			
Insluiting	Geen insluiting zelfstandige woning door verkamerde panden	√	√
Concentratie	Niet meer dan twee naast elkaar gelegen verkamerde panden	√	√
Huishoudelijk afval	Voorziening huishoudelijk afval op eigen terrein	-	√
Fietsparkeren	Minimaal 1,5 m² per bewoner	√	√
	Inpandig: niet hoger dan begane grond, afzonderlijk bestemde ruimte	√	√
Akoestiek	Luchtgeluidsniveaunderschil niet < 52 dB	√	√
	Contactgeluidniveau niet > 54 dB	√	√
Bouwtechnische kwaliteit	Voldoen aan normen bestaande bouwwerken met woonfunctie (Bbl)	√	-
	Voldoen aan normen woonfunctie kamergewijze verhuur (Bbl)	√	-
Logies	Geen kortdurend verblijf (logies) werknemers	√	-
Leefbaarheid	Geen onaanvaardbare inbreuk geordend woon- / leefklimaat o.b.v. leefbaarheidstoets	√	-
	Reglement leefregels incl. toezien op naleving door beheerder	-	√
Planschade	Ondertekenen planschadeovereenkomst	-	√

Bron: Gemeente Nijmegen (2024).

¹ Prijspeil: 1-1-2024

2.2 Overige voorwaarden

De Huisvestingsverordening en het facetbestemmingsplan zijn niet de enige voorwaarden die van belang zijn bij het bepalen of een voornemen tot woningomzetting plaats kan vinden en of er nog aanpassingen in het ontwerp nodig zijn. Ook op de andere punten zal een aanvraag tot woningomzetting getoetst worden:

1. Opkoopbescherming

Sinds november 2022 beschikt de gemeente Nijmegen over een opkoopbescherming. Dit houdt in dat woningen met een woz-waarde tot €396.000 niet mogen worden gekocht met als doel binnen de eerste vier jaar na aankoop deze te verhuren. De koper zal dus in ieder geval de eerste jaren zelf de woning moeten betrekken. Er zijn wel enkele uitzonderingscategorieën. Zo mag de eigenaar de aangekochte woning wel meteen verhuren aan directe familie (zoals zoon of dochter).

De opkoopbescherming is in eerste instantie bedoeld om het opkopen en verhuren van (goedkope) koopwoningen in Nijmegen te beperken, zodat deze schaarse goedkope woningen beschikbaar blijven voor bijvoorbeeld starters en gezinnen. Maar de opkoopbescherming heeft ook gevolgen voor de mogelijkheden om een pand te verkameren. Immers, voordat een pand omgezet kan worden tot kamers, zal de woning eerst aangekocht moeten worden².

Aandachtspunt is dat handhaving van de opkoopbescherming niet eenvoudig is. De gemeente krijgt niet automatisch een melding dat er een woning is verkocht die getoetst zou moeten worden aan de voorwaarden van de opkoopbescherming. Als men hierop strenger wil controleren, moet er een systeem worden opgetuigd waar betrokkenen zich aan conformeren (makelaar, notaris). Er wordt nu niet of nauwelijks gehandhaafd op deze vergunning. Bij deze woningen is het tevens de vraag of pandeigenaren wel het officiële vergunningstraject bij kamerverhuur doorlopen als zij dat eerder niet bij de opkoopbescherming hebben gedaan.

2. Melding brandveilig gebruik

Panden die tot vijf kamers (of meer) verkamerd worden, moeten bij de ODRN een melding brandveilig gebruik indienen. De ODRN vraagt vervolgens bij de Veiligheidsregio om advies of de melding geaccepteerd kan worden of dat er nog zaken in het pand aangepast moeten worden.

2.3 Uitlegbaarheid van beleid

Uit de interviews komt naar voren dat veel betrokkenen het gemeentelijke kamerverhuurbeleid zeer ingewikkeld vinden. De stapeling van verschillende sturingsinstrumenten (huisvestingsverordening en facetbestemmingsplan) met deels dezelfde randvoorwaarden, deels afwijkende voorwaarden maakt het voor veel mensen (zowel aanvragers als vergunningverleners) lastig te begrijpen wanneer een pand aan welke voorwaarden moet voldoen om in aanmerking te komen voor de verschillende vergunningen.

Verschillende regels voor nieuwe en bestaande kamerverhuurpanden

Kamerverhuurpanden die al decennialang in Nijmegen aanwezig waren, hebben niet (of slechts gedeeltelijk) moeten voldoen aan de voorwaarden uit de huisvestingsverordening en facetbestemmingsplan. Hiervoor is een overgangssituatie gecreëerd. Hierdoor kan het zijn dat het ene

² Het niet verkrijgen van een vergunning om een woning te mogen kopen en vervolgens te verhuren, hoeft niet te betekenen dat de aanvrager geen omzettings- of omgevingsvergunning kan krijgen. De opkoopbescherming vormt dus geen weigeringsgrond bij de aanvraag voor een omzettings- of omgevingsvergunning. Maar in de praktijk kan men met enkel een omgevingsvergunning (en dus geen vergunning voor het kopen en verhuren) geen kamers verhuren.

pand over een inpandige fietsenberging moet beschikken, terwijl bij het pand er naast alle fietsen in de voortuin mogen staan. Bewonersorganisaties vinden het lastig te begrijpen dat bij sommige overlastsituaties alleen handhavend wordt opgetreden als het om kamerverhuurpanden gaat die onder het regime van de huisvestingsverordening en/of facetbestemmingsplan vallen.

Veel kleinere particuliere verhuurders

Diverse geïnterviewden geven aan dat er in Nijmegen relatief veel kleinere particuliere verhuurders actief zijn. De verhuur van panden 'doen ze erbij' naast hun voornaamste werkzaamheden. Zij verhuren een woning als aanvulling op hun pensioen of hebben ooit een pand aangekocht voor een zoon of dochter die ging studeren en hebben de woning na de studie aangehouden. Vaak ontbreekt het deze kleine verhuurders aan de juiste expertise. Ze zijn vaak onvoldoende bekend met wet- en regelgeving. Ze anticiperen daardoor ook vaak niet op tijd als er nieuwe regelgeving aan zit te komen.

Sommige verhuurders geven in de interviews aan dat het daarom beter zou zijn als kleine verhuurders meer aangespoord zouden worden om zich aan te sluiten bij een grote beheerorganisatie. De beheersorganisaties kunnen dan diverse taken overnemen van de kleinere verhuurder. Deze organisaties zijn ook eerder op de hoogte als er nieuwe voorwaarden of beleidsregels zijn waar panden aan moeten voldoen.

Uitzonderingsposities

Woningcorporaties zijn uitgezonderd van de vergunningsplicht bij woningomzetting (huisvestingsverordening). Dat betekent dus ook dat een voornemen voor woningomzetting door de corporaties niet onderworpen hoeft te worden aan de leefbaarheidstoets. Maar ook verkamerde panden van de woningcorporaties kunnen mogelijk effect hebben op de leefbaarheid in de omgeving. De woningcorporaties moeten voor een voornemen voor woningomzetting wel een omgevingsvergunning (facetbestemmingsplan) aanvragen, waar deels dezelfde voorwaarden als bij de huisvestingsverordening in zitten. Het is daarom lastig uitlegbaar waarom om te zetten panden van woningcorporaties niet aan de leefbaarheidstoets onderworpen hoeft te worden.

Woningcorporaties pleiten zelf voor een uitzonderingspositie bij beide vergunningen (dus niet alleen voor de omzettingsvergunning, maar ook voor de omgevingsvergunning). Op dit moment ervaren zij dat het proces voor een omgevingsvergunning (om woningdelen voor meer dan twee huishoudens mogelijk te maken) lang duurt, waardoor doelgroepen (jongeren / starters, uitstroom beschermd wonen, minderjarige statushouders) die het hard nodig hebben niet snel kunnen doorstromen. Dit sluit ook aan bij een veelgehoord voornemen om de bestaande sociale voorraad beter te benutten. Bovendien stellen de corporaties dat zij op het gebied van sociaal beheer een uitgebreidere rol nemen dan particuliere verhuurders waardoor beleidsregels ter bescherming van de leefbaarheid voor hen niet noodzakelijk zijn. Naast woningcorporaties zijn ook woonverenigingen uitgezonderd van de vergunningsplicht bij woningomzetting. De gedachte hierachter is dat het bij een woonvereniging om een type huishouden gaat dat vergelijkbaar is met een regulier huishouden, waardoor voorwaarden ten aanzien van de leefbaarheid niet nodig zijn. In de praktijk komen woonverenigingen in bestaande panden zelden voor en lijkt de uitzonderingspositie eerder een mogelijkheid te zijn om onder alle voorwaarden (van een omzettingsvergunning) uit te komen.

3 Aanvragen voor verkamering

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van het aantal vergunningsaanvragen (omzettingsvergunning en omgevingsvergunning), inclusief het deel wat daarvan verleend is. Hieruit blijkt dat het aantal aanvragen voor verkamering de afgelopen jaren is afgenomen. Vervolgens gaan we nader in op de oorzaken van de geschetste ontwikkelingen.

3.1 Aanvragen omzettingsvergunning (Huisvestingsverordening)

Eigenaren die een pand met een woz-waarde tussen de €278.000 en €396.000 willen verkameren moeten een omzettingsvergunning aanvragen. In het eerste jaar waarin de omzettingsvergunning noodzakelijk werd (2018), was er een groot aantal vergunningsaanvragen. Dit kwam met name vanwege een overgangsrecht voor bestaande kamerpanden. Hierdoor konden pandeigenaren van bestaande kamerpanden relatief eenvoudig een vergunning konden verkrijgen. In de jaren daarna was het aantal aanvragen veel beperkter (ongeveer 15 tot 30 per jaar).

Over de periode 2018-2023 werd bijna tweederde van de aangevraagde vergunningen verleend, of was vergunningsvrij (64%). Vooral in 2018 werden veel vergunningsaanvragen verleend.

Tabel 3.1: Gemeente Nijmegen. Aantal aanvragen omzettingsvergunning naar resultaat (2018-2023)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (t/m 1-9)
Verleend	509	54	14	16	3	5	2
Geweigerd	49	33	9	1	0	2	1
Vergunningsvrij	10	2	3	5	2	0	2
Niet ontvankelijk	49	10	1	1	0	2	0
Ingetrokken door indiener	81	11	3	4	3	12	1
Nog niet beschikt	26	42	8	3	6	2	0
Totaal	724	152	38	30	14	23	6
% verleend / vergunningsvrij	72%	37%	45%	70%	36%	22%	67%

Bron: Gemeente Nijmegen (2023).

Aanvragen naar aantal kamers

Sinds 2019 wordt ook het aantal kamers bij geweigerde en vergunde omzettingsvergunningen bijgehouden. Ook hier is te zien dat het aantal vergunde kamers per jaar is afgenomen; van 279 in 2019 naar 21 in 2023.

Tabel 3.2: Gemeente Nijmegen. Aantal verleende en geweigerde kamers op basis van de huisvestingsverordening (2019-2023)

	2019	2020	2021	2022	2023
Verleend	279	84	68	15	21
Geweigerd	173	40	4	0	9
Totaal	452	124	72	15	30

Bron: Gemeente Nijmegen (2023).

3.2 Aanvragen omgevingsvergunning (Facetbestemmingsplan)

Onafhankelijk van de woz-waarde moet iedere eigenaar die een pand wil verkameren een omgevingsvergunning aanvragen. In 2023 waren er 13 aanvragen voor zo'n omgevingsvergunning. Een deel van de pandeigenaren met zo'n aanvraag heeft daarnaast ook een omzettingsvergunning moeten aanvragen. Bij ruim de helft van de aanvragen is de vergunning verleend. Slechts twee aanvragen zijn

geweigerd. Sinds 1-1-2024 worden omgevingsvergunningen via een ander systeem geregistreerd. Hierdoor wordt niet langer expliciet gemeld of een omgevingsvergunningen betrekking heeft op kamerbewoning.

Tabel 3.3: Gemeente Nijmegen. Aantal aanvragen omgevingsvergunning naar resultaat (2023)³.

	2023
Verleend	7
Geweigerd	2
Vergunningsvrij	0
Niet ontvankelijk	0
Ingetrokken door indiener	1
Nog niet beschikt	3
Totaal	13
% verleend	54%

Bron: Gemeente Nijmegen (2023).

Weinig inzicht in verdere kwantitatieve trends

Alle individuele vergunningsaanvragen (inclusief kenmerken) worden bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen gearchiveerd. Tot op heden is deze informatie nauwelijks gebruikt om een snel toegankelijke database met kenmerken van de aanvragen aan te leggen (denk aan de woz-waarde, locatie, woningtype waarvoor aanvragen zijn gedaan, redenen van weigering). Dit maakt het lastig om op basis van objectieve cijfers conclusies te trekken over de trends rondom vergunningsaanvragen.

Illegale verkamering

Wijkregisseurs geven aan dat lang niet alle pandeigenaren een vergunning voor verkamering aanvragen. Dit vindt vaak plaats in andere wijken dan de bij studenten populaire buurten, zoals in Dukenburg. De signalen van illegale verkamering komen vooral uit straten met veel maisonnettes; woningen die eenvoudig aanpasbaar zijn voor verkamering. Deze illegale kamers worden door verhuurders onder andere ingezet voor het huisvesten van short stay arbeidsmigranten.

3.3 Oorzaken voor afname van vergunningsaanvragen

Uit de cijfers blijkt dat het aantal vergunningsaanvragen inclusief het vergunde aantal kamers de afgelopen jaren in Nijmegen is afgenomen. Toch wordt in de interviews door onderwijsinstellingen, studentenorganisaties en verhuurders aangegeven dat er -afgezien van een kleine dip tijdens de Corona-periode- wel een grote vraag was naar kamers. Ook voor de komende jaren is de verwachting dat er een grote behoefte zal zijn aan kamers. De vraag is daarom wat de oorzaken zijn voor de afname van het aantal aanvragen en welke rol het kamerverhuurbeleid daarin heeft gespeeld.

Afgelopen jaren: Verhoogde overdrachtsbelasting

In de interviews geven verhuurders en makelaars aan dat het kamerverhuurbeleid nauwelijks invloed heeft op de stagnatie van het aantal woningaankopen door particuliere investeerders. Diverse fiscale maatregelen die de afgelopen tijd zijn doorgevoerd zetten een dusdanig grote rem op het aantal woningaankopen, dat hierdoor de volgende stap, namelijk een vergunningsaanvraag voor verkamering, al niet meer aan de orde is.

³ Door een systeemwijziging is het sinds 1-1-2024 niet meer mogelijk om bij omgevingsvergunningen een selectie te maken naar vergunningsaanvragen gericht op verkamering. Hierdoor is er geen zicht in het aantal vergunningsaanvragen (en resultaat daarvan) over 2024.

De afgelopen jaren is de overdrachtsbelasting voor eigenaren van twee of meer woningen stapsgewijs verhoogd van 2% (tot 1-1-2021) naar 10,4% (per 1-1-2023). Dit is de belangrijkste oorzaak waardoor het aantal woningaankopen door beleggers (landelijk en dus ook in Nijmegen) de afgelopen jaren fors is afgenomen. De stijging de overdrachtsbelasting heeft tot dusver niet geleid tot een afname particuliere verhuur (inclusief kamerverhuur).

Komende jaren: fictief rendement box 3

De meeste geïnterviewden geven aan dat verkoop van kamerverhuurpanden voor de komende jaren wel te verwachten valt. Ook hierbij geven geïnterviewden aan dat het kamerverhuurbeleid nauwelijks een rol gaat spelen.

Een van de meeste genoemde factoren is volgens verhuurders en makelaars de aanpassing die in box 3 is gemaakt (belasting over inkomsten van beleggen en sparen). Voor de berekening van het inkomen in box 3 wordt een fictief rendement (6,04%) voor tweede woningen gehanteerd. Dit fictieve rendement is volgens verhuurders en makelaars dusdanig hoog dat het voor veel beleggers onvoldoende rendabel is geworden om woningen te verhuren⁴.

Dit maakt dat vrijwel elke particuliere verhuurder op dit moment zijn bezit aan het heroverwegen is, aldus meerdere geïnterviewden. De genoemde fiscale maatregelen (fictief rendement en overdrachtsbelasting) zijn volgens hen veel ingrijpender dan het kamerverhuurbeleid en de opkoopbescherming. Vooral als de zittende huurder vertrekt, zal een verhuurder overwegen om de woning van de hand te doen.

Puntensysteem onzelfstandige huisvesting

Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur van kracht geworden. Een van de veranderingen is dat de definitie van een zelfstandige woning is uitgebreid. Een zelfstandige woning mag worden bewoond door maximaal twee personen of door 'drie personen of meer die samen een duurzame huishouding voeren'. Vanaf drie personen gelden de regels voor kamerverhuur en de daarbij behorende maximale huurprijzen. Dat betekent dat voor zelfstandige woonruimten waar die duurzame huishouding niet bewezen kan worden, niet langer een maximale huurprijs voor zelfstandige woonruimte gehanteerd kan worden, waardoor in de meeste gevallen de maximale huurprijs zal dalen.

Tegelijkertijd is in deze wet het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte (WWSO) aangepast. Onzelfstandige woonruimte wordt daardoor nu hoger gewaardeerd. De maximale huurprijs is gestegen met 25%. Verhuurders en makelaars geven aan deze aanpassing enige verlichting kan bieden (namelijk hogere huurinkomsten) voor pandeigenaren ten opzichte van eerdergenoemde maatregelen (overdrachtsbelasting, maatregelen box 3, strengere definitie voor zelfstandige huisvesting) die kamerverhuur juist ontmoedigen.

⁴ Er ligt een wetsvoorstel 'Werkelijk rendement box 3' dat per 2027 van kracht zou moeten worden. De kans is groot dat het percentage bij werkelijk rendement hoger komt te liggen, omdat daarbij niet alleen naar huurinkomsten wordt gekeken, maar ook naar indirect rendement (waardestijging van het vastgoed). Dit kan ertoe leiden dat het voor beleggers nog minder aantrekkelijk wordt om te investeren in vastgoed.

4 Werking beleidsregels in de praktijk

Hoewel het aantal vergunningsaanvragen sterk is afgenomen, worden er nog steeds aanvragen getoetst aan de voorwaarden van zowel de huisvestingsverordening als het facetbestemmingsplan. Het doel van die toets is om te checken of de panden waarvoor de aanvraag is gedaan over voldoende kwaliteit beschikken (bouwtechnisch, fietsparkeerruimte, afvalberging, geluidsisolatie) en of overlastsituaties zoveel mogelijk worden voorkomen. In de interviews is gevraagd of de voorwaarden uit de huisvestingsverordening, facetbestemmingsplan en opkoopbescherming het beoogde effect hebben.

4.1 Beleidsregels huisvestingsverordening en facetbestemmingsplan

Insluitingscriterium

Het insluitingscriterium houdt in dat een grondgebonden zelfstandige woning niet ingesloten mag worden door twee kamerverhuurpanden. Bij een appartement geldt dat ook voor eventuele woonruimte boven en onder de zelfstandige woning. In de basis vinden veel geïnterviewden de achterliggende gedachte van het criterium logisch. Vaak is er sprake van verschil in leefstijlen bij zelfstandige woningen en kamerbewoning. Dat verschillende typen panden aan elkaar grenzen is in een studentenstad niet te voorkomen, maar als men van alle kanten ingesloten is, is de kans erg groot dat het verschil in leefstijlen voor de bewoners tot (teveel) problemen gaat leiden.

Het wordt gezien als een zeer duidelijk criterium; een pand voldoet aan deze voorwaarde of niet. Er is geen grijs gebied. Een probleem is wel dat illegaal verkamerede panden niet worden meegerekend bij het bepalen van een ingesloten zelfstandige woning. De gedachte hierachter is dat er op korte termijn handhaving moet plaatsvinden bij het betreffende illegale pand. Maar in de praktijk gebeurt dat niet of nauwelijks. In theorie kan een zelfstandige woning dus niet ingesloten zijn, terwijl het in de praktijk wel degelijk het geval is.

Fietsparkeerruimte

In het kamerbeleid zijn beleidsregels opgenomen over de aanwezigheid van een fietsparkeerplek per bewoner (inclusief oppervlakte en plek in / nabij het pand). In de loop der tijd is er een en ander geschaafd aan deze randvoorwaarden. Pandeigenaren zoeken naar ruimte om op meerdere manieren het stallen van de fietsen bij hun pand mogelijk te maken, ook als die ruimte beperkt is (bijvoorbeeld fietsenstalling op eerste verdieping). De gemeente is terughoudend om meer ruimte voor alternatieve oplossingen te bieden, omdat het dan vaak gaat om een oplossing waarbij het meer moeite kost om de fiets op de voorziene plek te stallen (denk aan de fiets optillen door een smal trappengat, of een fiets door het pand naar de achtertuin brengen). De praktijk leert dat mensen (dus ook kamerbewoners) vaak kiezen voor de weg van de minste weerstand en de fiets alsnog op een niet daarvoor bestemde plek op de openbare weg stallen.

Pandeigenaren stellen daar tegenover dat door deze strikte voorwaarden veel kansrijke panden voor verkamering niet benut worden, zoals het wonen boven winkels in het centrum of bovenwoningen zonder voortuin (aan de singels).

Geluidsnormen

De meeste meldingen van overlast door kamerverhuur hadden de afgelopen jaren betrekking op geluidsoverlast. Daarom was dit een van de punten waar bij het opstellen van de beleidsregels voor kamerverhuur specifieke aandacht voor was. In de interviews is aangegeven dat de regel om de geluidshinder binnen bepaalde grenswaarden te houden in de basis een goede gedachte is. Als uit

akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden voor luchtgeluidniveauverschil en contactgeluid wordt overschreden, moeten pandeigenaren isolerende maatregelen treffen in het pand.

Deze voorwaarden helpen zeker om de geluidsoverlast bij verkamerde panden te beperken en hebben daarmee ook hun waarde binnen het kamerverhuurbeleid. Maar dit betekent niet dat er dankzij de beleidsregels helemaal geen geluidsoverlast meer mogelijk is. Een belangrijke bron van geluidsoverlast (geluid door openstaande ramen, deuren, feestjes in de tuin of buitenruimte) kan door het verbeteren van de isolatie niet worden weggenomen.

Een ander kritiekpunt van betrokkenen is dat de normen voor luchtgeluidisolatie en contactgeluidisolatie uit het Bbl betrekking hebben op nieuwbouw, terwijl de meeste aanvragen voor het verkameren van een pand betrekking hebben op bestaande (soms zeer oude) panden. Hierdoor is het nauwelijks mogelijk (of alleen tegen zeer hoge kosten) om het luchtgeluid en contactgeluid bij bestaande panden terug te brengen tot de gestelde normen uit het kamerverhuurbeleid. Dit maakt dat pandeigenaren soms om deze regels al afzien van een verdere aanvraag voor een vergunning.

Leefbaarheidstoets

Een aanvraag voor omzettingsvergunning kan geweigerd worden als vergunningverlening leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat. Om te bepalen of dit het geval is, voert de Omgevingsdienst Regio Nijmegen een leefbaarheidstoets uit. Op basis van tal van bronnen stelt de Omgevingsdienst een rapport op waarbij in beeld is gebracht hoe de leefbaarheidssituatie op dit moment in een straal van 50 meter rondom het pand is en of het toevoegen van een pand met kamerverhuur leidt tot een onaanvaardbaar niveau van verminderde leefbaarheid in de buurt (zie voor een totaaloverzicht van alle criteria bijlage II). Met name bewonersorganisaties vinden het goed dat er op zo'n integrale wijze naar de relatie tussen kamerbewoning en de leefbaarheid in de buurt wordt gekeken.

Tabel 4.1: Gemeente Nijmegen. Aantal aanvragen voor woningomzetting dat is onderworpen aan een leefbaarheidstoets, inclusief uitkomst (2018-2023).

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Vergunnen	86	49	13	3	3	4
Weigeren	10	14	3	1	0	0
Overige acties	7	6	16	4	6	2
Totaal	103	69	32	8	3	6

Bron: Gemeente Nijmegen (2023).

In totaal zijn er 221 leefbaarheidstoetsen tot en met 2023 uitgevoerd, waarvan er 28 leidden tot een vergunningsweigering. Hoewel er naar wordt gestreefd om zoveel mogelijk objectieve bronnen (zoals statistische cijfers) te gebruiken bij dit onderzoek, geven betrokkenen aan dat de conclusies van de leefbaarheidstoets nooit helemaal gevrijwaard zijn van enige subjectiviteit. Dit geldt met name voor de vraag of een extra kamerverhuurpand de druppel zal zijn die de emmer doet overlopen (waardoor het leefbaarheidsniveau onaanvaardbaar wordt) in een buurt. Zeker de laatste jaren leidt de leefbaarheidstoets zelden of nooit tot een weigering van een omzettingsvergunning. Terwijl het in kaart brengen van de leefbaarheid de Omgevingsdienst veel tijd kost.

Ook is er nog nooit een omzettings- en/of omgevingsvergunning ingetrokken als gevolg van excessieve overlast. Dat zou ook alleen mogelijk zijn als de overlastklachten zeer exact bijgehouden zouden worden. Dit is in de afgelopen jaren niet continu gebeurt. Daar komt bij dat het soms lastig is om overlast te koppelen aan een specifiek adres (Wordt het geluid veroorzaakt door bewoners van het pand? Behoort de fout gestalde fiets bij de bewoners van het pand?)

4.2 Opkoopbescherming

De opkoopbescherming (onderdeel van de huisvestingsverordening) dient een breder doel dan enkel sturing op verkamering van bestaande panden. Maar sommige beleidsregels hebben wel effect op de mogelijkheden om verkamering toe te staan.

Uitzondering verhuur aan 1^e of 2^e graadsfamilie

Gemeenten die een opkoopbescherming hanteren, moeten drie uitzonderingsmogelijkheden op het opkopen en verhuren van koopwoningen verplicht hanteren. Een van die uitzonderingen is het verhuren van een aangekochte woning aan 1^e of 2^e graadsfamilie. Bijvoorbeeld een ouder die een woning aankoopt voor zoon of dochter die gaat studeren in Nijmegen. Er komen vragen bij de gemeente binnen waarbij een ouder een pand wil aankopen, waar naast het eigen kind ook twee medestudenten komen te wonen. Dergelijke verzoeken worden nu afgewezen. De uitzonderingscategorie wordt nu naar de letter van de wet toegepast. Als naast 1^e of 2^e graadsfamilie ook een of meerdere niet-familieleden in het beoogde pand komen te wonen, wordt de uitzonderingsregel niet toegepast en mag een potentiële koper de woning niet aankopen (met als doel die te verhuren).

Verhuurders en bewonersorganisaties kunnen zich er over het algemeen in vinden als er op dit vlak iets meer ruimte wordt gegeven. Het gaat om panden met slechts een beperkt aantal kamers, waardoor de druk op de leefbaarheid beperkt is. Bewoners vinden het wel belangrijk dat deze uitzonderingsmogelijkheid vervolgens wel getoetst aan de kwaliteitseisen zoals die in het kamerverhuurbeleid staan. ODRN stelt voor om te onderzoeken of in dit verband een tijdelijke vergunning voor het opkopen en verhuren (voor de duur van de studie) aan gekoppeld kan worden.

5 Doelstellingen kamerverhuurbeleid

In dit hoofdstuk zoomen we nader in op de drie belangrijke doelstellingen van het Nijmeegse kamerverhuurbeleid. In hoeverre heeft het beleid deze doelstellingen de afgelopen jaren bereikt?

5.1 Doelstelling 1: Behoud van voldoende kamerverhuurpanden

Huidige voorraad kamerverhuurpanden

Anno 2023 bestond de totale voorraad aan studentenhuisvesting in Nijmegen uit 19.200 wooneenheden⁵. Daar waar het om huisvesting van de SSH& gaat, worden deze kamers ook bewoond door studenten. Bij kamers in de particuliere voorraad is dat niet altijd het geval. Een deel van die particuliere kamers wordt bewoond door afgestudeerden die (nog) geen zelfstandige huisvesting hebben gevonden.

Het merendeel van de studentenhuisvesting (68%; ruim 13.000) betrof kamers. Exacte cijfers van het aantal kamerverhuurpanden naar wijk ontbreken. Wel zijn het aantal vergunde kamerpanden over de afgelopen jaren op kaart weergegeven. Op basis daarvan kan geconstateerd worden dat vooral in de wijken Stadscentrum, Altrade, Bottendaal en Galgenveld een sterke concentratie van kamerpanden zit. De focus bij zowel de vraag als het aanbod van kamerverhuur ligt in het centrum en in de buurten rondom St. Annastraat, Heyendaalseweg, Groesbeekseweg en Berg en Dalseweg. Voor veel studenten is nabijheid van het centrum belangrijker dan de Campus. Maar door de druk op de kamermarkt zijn veel mensen die een kamer zoeken bereid om wensen bij te stellen, bijvoorbeeld als het gaat om de locatie. Studenten zijn bereid naar andere delen van de stad uit te wijken.

Woningbouwopgave studentenhuisvesting

In de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 is als ambitie opgenomen om 2.500 wooneenheden voor studenten toe te voegen. De helft van deze opgave zou door de SSH& opgepakt moeten worden en de andere helft door particuliere investeerders. Op dit moment is onvoldoende duidelijk in hoeverre die ambitie in de looptijd van de Woonagenda gehaald gaat worden. Duidelijk is wel dat particuliere investeerders op dit moment niet of nauwelijks betrokken zijn bij nieuwbouwprojecten op het vlak van studentenhuisvesting. Hun aandeel zal dus vooral via oplossingen in de bestaande voorraad gerealiseerd moeten worden (verkamering en mogelijk woningsplitsing). Afgaande op het beperkte aantal verleende omzettings- en omgevingsvergunningen van de laatste jaren is het hoogst onwaarschijnlijk dat het aandeel van de particuliere markt in de ambitie gehaald gaat worden.

Behoefte neemt toe, doorstroming naar zelfstandige woonruimte stakt

De geïnterviewden geven aan dat de vraag naar kamers onder studenten de afgelopen jaren is toegenomen, maar dat het aanbod niet in dezelfde mate is toegenomen. Daar komt bij dat de doorstroming vanuit een kamer naar zelfstandige woonruimte stakt. Hierdoor blijven studenten langer op hun kamer wonen, waardoor nieuwe studenten steeds moeilijker een kamer vinden.

Studenten zijn weliswaar de grootste doelgroep voor kamerbewoning in Nijmegen, maar zeker niet de enige. Ook afgestudeerde jongeren bewonen kamers. Niet alleen omdat ze niet kunnen doorstromen, maar soms ook als betaalbaar alternatief voor een zelfstandige woning die men niet kan betalen of waarvoor de wachtduur lang is.

Daarnaast is er nog de illegale verkamering. Deze lijken worden onder andere ingezet voor de huisvesting van arbeidsmigranten die voor slechts enkele maanden daar verblijven. Maar het illegale segment blijft

⁵ Kences Monitor (2023).

veelal onder de radar. Meer toezicht en handhaving is nodig om de omvang van deze vorm van kamerbewoning (en de doelgroepen die daar verblijven) in beeld te krijgen.

Woningsplitsing neemt toe

Zowel verhuurders als bewonersorganisaties signaleren dat pandeigenaren steeds vaker overwegen om een woning te splitsen in plaats van te verkameren. Voor woningsplitsing gelden vooralsnog geen voorwaarden in de huisvestingsverordening, zodat een pandeigenaar zonder al te veel voorwaarden⁶ toch mogelijkheden heeft om het aantal wooneenheden binnen een pand te vergroten. Ook hybride vormen (panden waarbij deels onzelfstandige kamers, deels zelfstandige studio's worden gecreëerd) worden vaker dan in het verleden geconstateerd. Voor een deel vindt woningsplitsing plaats bij voorheen verkamerede panden. Hierdoor neemt dus het aanbod aan kamers af, ten gunste van kleine zelfstandige wooneenheden.

Waar kamerverhuur vaak gericht is op het betaalbare segment voor de doelgroep studenten, is de spreiding in prijsklassen en doelgroepen bij woningsplitsing veel groter. Bewonersorganisaties spreken over hoogwaardige en laagwaardige splitsing. Hoogwaardige splitsing komt voor als in een zeer grote woning (die eigenlijk te groot en te duur is voor één gezin) op een kwalitatief goede manier wordt gesplitst in een beperkt aantal appartementen. Aandachtspunt hierbij is wel de prijs van de uiteindelijke gesplitste wooneenheden. Vanwege de druk op de woningmarkt komen er gesplitste eenheden op de markt voor een zeer hoge koopprijs. Bij laagwaardige splitsing wordt een pand gesplitst in zeer veel kleine appartementen. Volgens bewonersorganisaties zijn veel straten niet ingericht op een grote uitbreiding van het aantal appartementen (inclusief bewoners), waardoor met name de parkeerdruk sterk toeneemt. Daarnaast wordt de splitsing ook op de meest efficiënte manier uitgevoerd, zodat de bouwtechnische kwaliteit niet hoogwaardig is. Bewonersorganisaties pleiten er daarom voor dat woningsplitsing aan dezelfde voorwaarden moet voldoen als verkamering.

Andere instrumenten nodig om aanbod kamers op peil te houden

Hoewel een van de doelstellingen van het kamerverhuurbeleid is om voldoende onzelfstandige woonruimte te behouden, vinden de geïnterviewden dat de huidige beleidsregels hier niet toe leiden. Deze regels zijn er voornamelijk opgericht om overlast te voorkomen en de leefbaarheid van wijken op peil te houden.

Om voldoende aanbod aan kamers te kunnen blijven bieden zijn volgens de geïnterviewden andere instrumenten nodig:

- Meer nieuwbouw, inclusief het versnellen van de benodigde procedures hiervoor
- Verder uitrollen van de pilot hospitaerverhuur zoals Portaal dat nu toepast
- Ontwikkeling van meer betaalbare woonruimte voor afgestudeerden, zodat er doorstroming ontstaat
- Benutten van het potentieel aan wonen boven winkels

5.2 Doelstelling 2: Bescherming goedkope zelfstandige woonruimten

Het verkameren van bestaande zelfstandige woningen hoeft in de basis geen volkshuisvestelijk probleem te zijn. Met uitbreiding van het aanbod wordt voorzien in een duidelijke behoefte. Het wordt anders als verkamering leidt tot een verder afname van zelfstandige woningen die toch al schaars zijn. Dit is het geval voor goedkope zelfstandige woningen in Nijmegen. Een van de doelstellingen van het

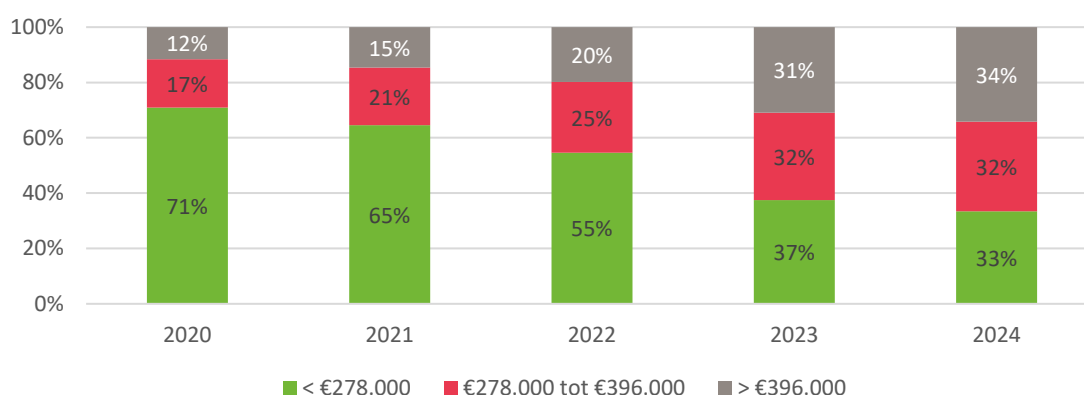
⁶ Een pandeigenaar die zijn of haar woning wil splitsen heeft wel een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit nodig en voldoen aan de parkeernorm.

kamerverhuurbeleid is daarom het behoud van goedkope zelfstandige woonruimten. De grens van een betaalbare woning is in Nijmegen vastgesteld op €396.000⁷. Voor woningen tot €278.000 is de schaarste nog groter. Woningen met een woz-waarde tot deze grens mogen in geen geval verkamerd worden.

Ontwikkeling betaalbare woningvoorraad

In de afgelopen vijf jaar is het aandeel betaalbare woningen in de gemeente gedaald van 88% (2020) naar 65% (2024). Het gaat daarbij vooral om een daling van woningen met een woz-waarde tot €278.000. Makelaars geven in de gesprekken aan dat vooral de krapte op de woningmarkt (met als gevolg sterke prijsstijgingen) heeft geleid tot de afname van het betaalbare woningaanbod. Hierdoor neemt het aantal panden dat eventueel te maken zou krijgen met de prijsgrenzen uit de huisvestingsverordening (en daarmee extra voorwaarden om in aanmerking te komen voor een omzettingsvergunning) af.

Figuur 5.1: Gemeente Nijmegen. Ontwikkeling samenstelling woningvoorraad naar woz-waarde 2020-2024 (huur en koop)

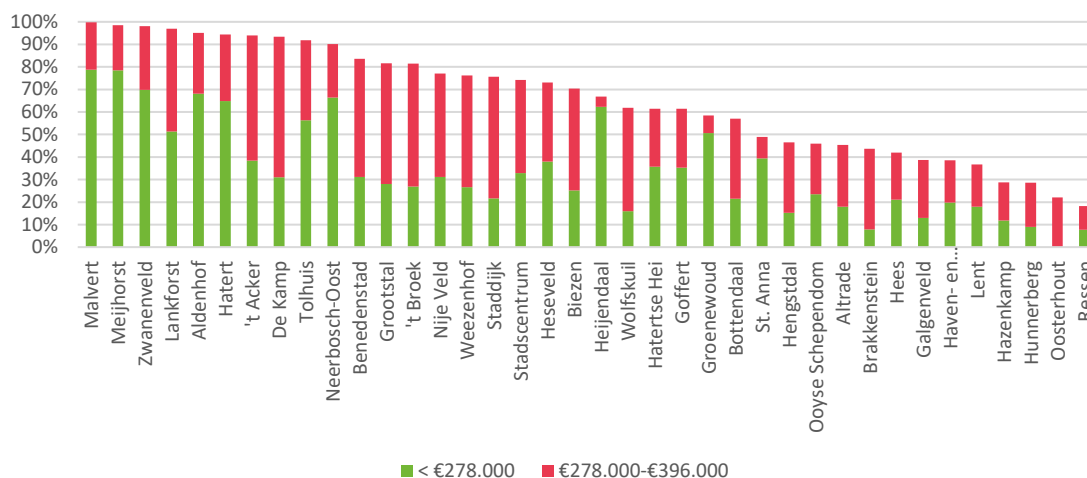


Bron: Gemeente Nijmegen (2024)

Het aanbod aan betaalbare woningen verschilt sterk per wijk. In wijken als Malvert, Meijhorst en Zwanenveld behoort bijna 100% van de woningvoorraad tot het betaalbare segment, terwijl dat percentage in Ressen, Oosterhout, Hunnerberg en Hazenkamp onder de 30% ligt. Als we kijken naar de wijken met het grootste aanbod aan kamerverhuurpanden, dan is te zien dat Galgenveld (39%), Altrade (45%) en Bottendaal (57%) ruim onder het gemeentelijk gemiddelde qua betaalbare woningvoorraad scoren. In Stadscentrum (74%) ligt dit aandeel juist boven het gemeentelijk gemiddelde.

⁷ Peildatum 1-1-2024 (wordt jaarlijks geïndexeerd).

Figuur 5.2: Gemeente Nijmegen. Huidig aandeel betaalbare huur- en koopwoningen (woz-waarde < €396.000) naar wijk in 2024



Bron: Gemeente Nijmegen (2024)

Opkopen en verhuren van koopwoningen

Voordat woningen worden verkamerd, moeten ze doorgaans eerst door een verhuurder worden aangekocht. Om met name de betaalbare koopvoorraad te beschermen tegen het opkopen en verhuren, is eind 2022 de opkoopbescherming ingevoerd (zie paragraaf 2.2).

In 2023 werden 1.346 woningen in Nijmegen door eigenaar-bewoners verkocht. Daarvan werden er 24 aan een particuliere investeerder verkocht (1,8% van alle transacties). Een deel van deze transacties betrof woningen met een dusdanig lage transactieprijs dat ze waarschijnlijk onder de vergunningsplicht van de opkoopbescherming vallen⁸. Dit laat zien dat er nog steeds goedkope koopwoningen worden verkocht aan investeerders, zij het dat het om zeer kleine aantallen gaat.

Tabel 5.1: Gemeente Nijmegen. Aantal woningtransacties van eigenaar-bewoner naar particuliere investeerder (2023 en 1^e helft 2024).

	2023		1 ^e helft 2024	
	Aantal transacties	Aandeel op totaal transacties	Aantal transacties	Aandeel op totaal transacties
< €180.000	0	0,0%	0	0,0%
€180.000 - €278.000	4	1,7%	4	7,3%
€278.000 - €350.000	4	1,4%	4	3,1%
€350.000 - €396.000	5	3,4%	2	2,3%
€396.000 - €513.000	4	1,1%	3	1,6%
> €513.000	7	2,4%	6	3,4%
Totaal	24	1,8%	19	3,0%

Bron: Kadaster (2024)

Combinatie van landelijke en lokale maatregelen remt afname goedkope koop af

Geïnterviewden geven aan dat de stapeling van landelijke maatregelen (fictieve rendement box 3, overdrachtsbelasting) en lokaal beleid (opkoopbescherming en kamerverhuurbeleid) een rem zet op de afname van het aantal goedkope koopwoningen. Als gevolg van de krappe markt is er al jarenlang een forse prijsstijging in de koopsector te zien, waardoor het aanbod van goedkope koopwoningen om deze reden alleen al is afgenomen. Met de beleidsregels voor kamerverhuur kan de afname van goedkope koopwoningen niet volledig worden gekeerd, maar wel worden beperkt.

⁸ In 2023 lag de prijsgrens voor de opkoopbescherming op €350.000, in 2024 lag dat op €396.000.

5.3 Doelstelling 3: Voorkomen van overlastsituaties door kamerbewoning

Meldingen van overlastsituaties

Sinds 1 juli 2018 bestaat er een digitaal meldpunt voor overlast door kamerverhuur. In eerste instantie kon men hiervoor een digitaal formulier op de website van de ODRN invullen. Vanaf maart 2021 wordt een Meld&Herstelapp gehanteerd.

Beperkte zeggingskracht overlastmeldingen

De cijfers ten aanzien van de ontwikkeling van overlastmeldingen gerelateerd aan kamerverhuur hebben beperkte zeggingskracht. Dit heeft meerdere oorzaken:

- Naast de Meld&Herstel app zijn nog diverse andere kanalen beschikbaar waar mensen een overlastmelding kunnen doorgeven, zoals meldingen bij de politie, s@men, SSH& en stadsontwikkeling. Bij veel van deze alternatieve kanalen is het lastig -zo niet onmogelijk- om meldingen die specifiek betrekking hebben op kamerverhuur te filteren. De cijfers van de Meld&Herstel app geven daarom waarschijnlijk slechts een beperkt deel van de werkelijk overlastmeldingen weer.
- Diverse betrokken partijen, zoals Bureau Toezicht en de wijkregisseurs constateren al enige tijd een afnemende meldingsbereidheid bij burgers. Oorzaken hiervoor zijn niet met zekerheid vast te stellen. Mogelijk dat de beperkte of late opvolging van een melding hierbij een rol speelt.

Tabel 5.2: Gemeente Nijmegen. Meld & Herstel-meldingen kameroverlast (2018 t/m 1^e helft 2024)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	1 ^e helft 2024
Geluid	302	168	240	153	196	108	39
Personen	0	0	0	138	0	0	0
Afval	65	55	48	79	6	31	11
Fietsen	27	43	24	9	1	15	2
Illegale panden	0	0	0	6	11	14	2
Groen	4	5	1	5	0	0	0
Overig	9	1	4	23	0	0	0
Totaal	407	272	317	413	214	168	54

Bron: Gemeente Nijmegen (2024).

Het aantal meldingen van overlast door kamerverhuur vertoont sinds 2018 een dalende lijn, met uitzondering van de twee Corona-jaren (2020-2021). Hierbij spelen meerder zaken een rol: de afnemende meldingsbereidheid en een verandering van het aantal kanalen waar men meldingen kan doen. Zo worden overlastmeldingen over panden die in eigendom zijn van SSH& sinds enkele jaren rechtsreeks gemeld bij de studentenhuusvester en pakken zij deze meldingen ook voortvarend op.

Er is vervolgens gekeken of er een relatie zit tussen het aantal binnengekomen overlastmeldingen en het aantal kamerbewoners van een pand. Er is geen duidelijk lineair verband zichtbaar tussen het aantal overlastmeldingen en de omvang van Nijmeegse kamerverhuurpanden. Wel komen er gemiddeld genomen meer meldingen binnen bij panden met 5 t/m 10 bewoners dan bij minder dan 5 bewoners. Bij panden met 5 t/m 10 bewoners gaat het relatief vaak over geluidsoverlast.

Tabel 5.3: Gemeente Nijmegen. Gemiddeld aantal Meld & Herstel-meldingen kameroverlast naar aantal kamerbewoners (2022 t/m 1^e helft 2024)

Aantal bewoners per kamerpand	Gem. aantal klachten per pand	Type overlastmeldingen				
		Geluids-overlast	Afval	Fietsen	Illegale panden	Totaal
1 t/m 4	1,9	64%	14%	13%	9%	100%
5 t/m 10	3,1	82%	12%	2%	4%	100%
> 10	1,4	61%	39%	0%	0%	100%

Bron: Gemeente Nijmegen (2024).

Tijdelijke dip in overlastsituaties?

Bewonersorganisaties geven aan dat er wellicht een tijdelijke dip is in overlastsituaties. Het aantal verkameringen stagneert, terwijl het aantal woningsplitsingen nog te beperkt is om daar grote overlastsituaties van te ervaren. Bewoners verwachten dat zonder verdere regelgeving, het aantal splitsingen jaren sterk zal toenemen en daarmee ook de kans op overlastsituaties. Dat komt volgens bewoners door de soms matige bouwkundige kwaliteit waarmee panden worden gesplitst en door een hogere woonintensiteit (met als gevolg meer auto's en fietsen in het straatbeeld).

Meer spreiding van het kameraanbod gewenst

Bewonersorganisaties zijn van mening dat het huidige kamerverhuurbeleid te weinig doet om tot een betere spreiding van het kamerverhuuraanbod over de stad te komen. Er zit een sterke concentratie in enkele straten van het Centrum, Oost en Bottendaal. Het insluitingscriterium biedt daarin te weinig soelaas. Bewonersorganisaties pleiten daarom voor de invoering van een quotum van kamerverhuurpanden per buurt of straat.

Beheer en contact tussen buurtbewoners

Geïnterviewden benadrukken in de interviews dat overlast door kamerbewoning in enige mate te beperken is door vooraf te toetsen op randvoorwaarden uit het kamerverhuurbeleid, maar dat andere factoren minstens zo belangrijk zijn. Daarbij gaat het vooral om (1) goed beheer door de verhuurder (toepassen van een huisreglement met leefregels, tijdig optreden als dit niet wordt nageleefd) en (2) door goed contact tussen kamerbewoners en overige omwonenden of bewonersverenigingen (elkaar leren kennen) en bij eventuele overlast eerst met elkaar daarover in gesprek te gaan, in plaats van direct een melding bij politie of Meld&Herstel app te doen. Een belangrijk aandachtspunt vinden bewonersorganisaties dat beter zichtbaar wordt wie de verhuurder is van een kamerpand en hoe hij/zij bereikbaar is voor eventuele vragen of klachten.

Hoewel hier al vaker op is gewezen in eerdere evaluaties, zien betrokkenen momenteel juist een verhanding in de maatschappij. Steeds vaker worden geschillen juridisch uitgevochten.

Kwaliteitskeurmerk

Niet iedereen heeft er vertrouwen in dat enkel de beleidsregels in combinatie met het elkaar aanspreken op gedrag voldoende effect genereert om overlastsituaties rondom kamerbewoning te voorkomen. Enkele verhuurders geven aan dat een keurmerk voor kamerverhuurpanden een extra middel kan zijn om (1) tot goed beheer te komen en (2) kamerbewoners te informeren over de kwaliteit van het pand waar ze mogelijk in komen te wonen. Verhuurders ontvangen een keurmerk als zij op diverse punten voldoen aan minimumkwaliteitseisen, zoals de woonkwaliteit, brandveiligheid, goed beheer, prijs-kwaliteitverhouding en klachtenmelding en -afhandeling.

Bewonersorganisaties zijn in de basis positief over een keurmerk, mits het keurmerk wordt uitgegeven door een onafhankelijke instantie.

Woonkwaliteit en veiligheid

Diverse geïnterviewden geven aan dat de voorwaarden van het kamerverhuurbeleid teveel de focus leggen op het voorkomen van overlastsituaties. De aandacht voor de woonkwaliteit, gezondheid en brandveiligheid is wat hen betreft te beperkt.

Handhaving en toezicht

Geïnterviewden geven aan dat er op dit moment te weinig handhaving plaatsvindt. Panden worden bezocht op basis van een 'piep en knijp-systeem', maar gezien de afgenomen meldingsbereidheid bij

omwonenden stellen meerdere geïnterviewden de vraag of daarmee handhaving niet te beperkt is. Uitbreiding van de handhaving lijkt wenselijk, niet alleen om te kijken of panden ook na woningomzetting aan de regels van de voorwaarden voldoen (en of illegale kamerverhuur voorkomt), maar ook om meer zicht te krijgen op zaken als woonkwaliteit en brandveiligheid van kamerverhuurpanden.

Wijkregisseurs geven aan dat extra handhaving ook nodig is bij de bestrijding van illegale verkamering. In veel gevallen gaat het daarbij om een vorm van verkamering waarbij het gebruik van de kamers zeer onwenselijk is (o.a. voor short stay arbeidsmigranten). Daarbij zijn omwonenden zeer terughoudend om melding te maken van overlast of illegale verkamering, uit angst voor intimidatie door de pandeigenaar.

6 Conclusies

In dit hoofdstuk vatten we de conclusies van de evaluatie naar het kamerverhuurbeleid samen. Eerst gaan we in op de bijdrage die het beleid heeft geleverd aan het bereiken van de vooraf gestelde doelstellingen. Vervolgens geven we enkele aanbevelingen voor mogelijke aanpassing van het beleid.

6.1 Effect kamerverhuurbeleid op de drie doelstellingen

Beperkt aantal vergunningsaanvragen, vooral door fiscale factoren

Vooraf in 2018 zijn er zeer veel vergunningsaanvragen ingediend (ruim 700). Dit kwam met name vanwege een overgangsrecht voor bestaande kamerpanden. In de jaren daarna was het aantal aanvragen veel beperkter (ongeveer 15 tot 30 per jaar). In de loop der tijd zijn de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een vergunning iets uitgebreid. Maar vooral fiscale factoren lijken een belangrijke rol te spelen het beperkte aantal vergunningsaanvragen. Zo is de overdrachtsbelasting voor particuliere beleggers stapsgewijs verhoogd en voor de belasting over tweede woningen wordt een fictief rendement gerekend (box 3). Deze ontwikkelingen maken dat het voor beleggers financieel niet langer aantrekkelijk is om in de woningmarkt te investeren. Daarnaast heeft de gemeente eind 2022 de opkoopbescherming ingevoerd. Naast de fiscale factoren vormt de opkoopbescherming nog een extra rem op het verkameren van panden. Immers, om een woning te kunnen verkameren zal deze in veel gevallen eerst aangekocht moeten worden.

Ambitie toevoegen 2.500 kamers onder druk

In de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 is als ambitie opgenomen om 2.500 wooneenheden voor studenten toe te voegen. De helft van deze opgave zou door de SSH& opgepakt moeten worden, de andere helft door particuliere investeerders. Particuliere investeerders zijn op dit moment niet of nauwelijks betrokken bij nieuwbouwprojecten op het vlak van studentenhuysvesting. Hun aandeel zal vooral via oplossingen in de bestaande voorraad gerealiseerd moeten worden. Afgaande op het beperkte aantal verleende vergunningen is het hoogst onwaarschijnlijk dat het aandeel van de particuliere markt in de ambitie gehaald gaat worden.

Effect op de doelstellingen uit het beleid

Uit de gesprekken komt wel naar voren dat het kamerverhuurbeleid (vertaald in de huisvestingsverordening en facetbestemmingsplan) zeker een bijdrage heeft gehad in het bereiken van de oorspronkelijke doelstellingen.

Doelstelling 1: behoud van voldoende kamerverhuur

Gezien het beperkte aantal verleende vergunningen voor verkamering heeft het kamerverhuurbeleid geen grote bijdrage geleverd om deze doelstelling te kunnen halen. Het beleid richt zich vooral op het toetsen of vergunningsaanvragen aan de voorwaarden voldoen. Dit heeft een remmend effect op het aantal aanvragen waarvoor een vergunning wordt verleend, terwijl er nog steeds een grote vraag aan kamers is in Nijmegen, niet alleen van studenten, maar ook door jonge afgestudeerden en arbeidsmigranten. Duidelijk is wel dat er andere (fiscale) factoren zijn geweest die een veel grotere invloed hebben gehad op het aanbod aan kamers in Nijmegen, dan het kamerverhuurbeleid.

Doelstelling 2: Behoud van voldoende goedkope woningen

Aankankelijk heeft het kamerverhuurbeleid zijn werking gehad in het behoud van voldoende goedkope koopwoningen. Door de voorwaarden zijn lang niet alle aanvragen gehonoreerd en zijn goedkope koopwoningen daardoor niet verkamerd. In de loop der tijd is het effect van het kamerverhuurbeleid echter afgenomen. Niet alleen de eerdergenoemde fiscale maatregelen, maar zeker ook de krapte op de woningmarkt (met een sterke prijsstijging in de koopsector tot gevolg) heeft voor een afname van het betaalbare woningaanbod gezorgd. Bovendien is met de invoering van de opkoopbescherming een extra rem gezet op de afname van goedkope koopwoningen, waardoor er nog slechts enkele aanvragen overblijven.

Doelstelling 3: Voorkomen van overlastsituaties door kamerbewoning

Door de jaren heen heeft het kamerverhuurbeleid het meeste effect gehad op de derde doelstelling: het voorkomen van overlastsituaties. Hoewel op diverse voorwaarden uit het beleid wat valt af te dingen zijn vrijwel alle geïnterviewden het er over eens dat het insluitingscriterium, voorwaarden van afvalberging en fietsparkeren en de geluidsnormen een bijdrage hebben geleverd in het beperken van overlastsituaties. Het is echter niet mogelijk om via voorwaarden bij de vergunningsaanvraag alle overlastsituaties bij kamerverhuur in te dammen. Daarvoor zijn gedragsregels bij de kamerbewoners, goed contact tussen buurtbewoners onderling en goed beheer door de verhuurder veel belangrijker. Ook zou het effect het beleid groter kunnen zijn als er meer handhaving op de naleving van de regels zou plaatsvinden. Verder hebben de voorwaarden alleen betrekking op nieuwe aanvragen voor kamerverhuur, terwijl een deel van de overlastsituaties afkomstig is van panden die al decennialang in Nijmegen aanwezig zijn.

Al met al kan geconcludeerd worden dat het effect van het kamerverhuurbeleid op het bereiken van de vooraf beoogde drie doelstellingen wisselend is geweest. Dat neemt niet weg dat het kamerverhuurbeleid een toegevoegde waarde heeft voor de sturing op kamerverhuur, nu en in de toekomst. Bovendien kunnen factoren die nu sterk van invloed zijn op de ontwikkeling van het aanbod aan kamers, ook weer wijzigen, waardoor de invloed van het lokale kamerverhuurbeleid weer groter kan worden.

6.2 Aanbevelingen

Uit de evaluatie komen enkele punten naar voren die de gemeente mogelijkerwijs kan aanpassen om het kamerverhuurbeleid effectiever te maken.

1. Heroverweeg de doelstellingen van het kamerverhuurbeleid

Uit de evaluatie blijkt dat niet alle doelstellingen van het beleid in dezelfde mate gehaald zijn. Op dit moment lijkt er sprake te zijn van een afname van het aantal kamerverhuurpanden. Als doelstelling lijkt 'behoud van voldoende kamerverhuurpanden' niet meer afdoende, gezien de verwachte vraag. Er zal gekeken moeten worden naar uitbreiding van het kamerverhuuraanbod.

De doelstelling over het behoud van voldoende goedkope koopwoningen is nog steeds belangrijk, maar lijkt minder van toepassing te zijn op het kamerverhuurbeleid dan in het verleden. Vandaag de dag is de opkoopbescherming veruit het belangrijkste instrument van de gemeente voor het bereiken van deze doelstelling (naast nieuwbouw).

2. Meer flexibiliteit binnen de voorwaarden

Particuliere investeerders zouden 50% van de opgave voor 2.500 studenteneenheden tot en met 2030 voor hun rekening moeten nemen. Als een groot deel hiervan binnen de bestaande voorraad ingevuld

moet worden, zal er gekeken moeten worden of sommige voorwaarden uit het beleid meer ruimte kunnen geven om verkamering mogelijk te maken. Uit de gesprekken komt naar voren dat hiervoor zeker mogelijkheden zijn, zonder dat daarmee andere doelstellingen uit het beleid in het gedrang hoeven te komen.

- Geef meer ruimte aan alternatieve oplossingen voor fietsparkeren als het niet haalbaar is om een inpandige fietsenberging te creëren, zeker in het centrum.
- Hanteer alternatieve geluidseisen die recht doen de technische mogelijkheden van bestaande bouw. Nu worden de nieuwbouwnormen gehanteerd, terwijl de meeste vergunningsaanvragen op bestaande panden betrekking hebben.
- Heroverweeg de inzet van de leefbaarheidstoets. Het onderzoek wat hierbij komt kijken vergt relatief veel capaciteit, terwijl er nauwelijks aanvragen hierop worden afgewezen.
- Overweeg extra uitzonderingscategorieën voor de opkoopbescherming, zoals de mogelijkheid om het opkopen en verhuren wel toe te staan als een ouder een pand voor zoon of dochter, inclusief enkele medestudenten aankoopt.

Het is de vraag of flexibelere voorwaarden voldoende bijdragen om meer verkamering in de bestaande voorraad tot stand te brengen, gezien de andere belemmeringen van particuliere investeerders op dit vlak. Daarom zal ook gekeken moeten worden of particuliere investeerders een rol moeten spelen bij de nieuwbouw van kamers en de doorstroombmogelijkheden van studenten en andere kamerbewoners naar een volgende stap in hun wooncarrière.

3. Onderzoek of er noodzaak is tot betere spreiding

Diverse geïnterviewden geven aan dat er op dit moment teveel druk komt op de leefbaarheid in enkele buurten (o.a. Stadscentrum, Altrade, Bottendaal) als gevolg van de sterke aanwezigheid van kamerverhuur. Er is behoefte aan meer spreiding van het kameraanbod over de stad. Maar een cijfermatige onderbouwing ontbreekt hierbij vooralsnog. Het is daarom eerst zaak om meer inzicht te krijgen in de ontwikkeling van verkamering per buurt over de laatste jaren. Als daaruit toch een sterke concentratie blijkt, kan de inzet van bijvoorbeeld een quotum van kamerverhuurpanden per wijk of straat overwogen worden. Het quotum is een zeer duidelijke voorwaarde; een pandeigenaar kan hieraan wel of niet voldoen. Er is geen grijs gebied. Als een dergelijk quotum wordt ingevoerd, kunnen andere voorwaarden, zoals het insluitingscriterium (dat deels overlapt met het quotum) komen te vervallen.

4. Eenvoud: keuze tussen huisvestingsverordening of omgevingsplan

Veel betrokkenen (verhuurders, makelaars, studenten, omwonenden) vinden het huidige kamerverhuurbeleid zeer complex. De stapeling van sturingsinstrumenten (huisvestingsverordening en facetbestemmingsplan), maakt het voor mensen ingewikkeld. Het valt te overwegen om een keuze te maken tussen een van beide sturingsinstrumenten. Veel beleidsregels van beide instrumenten komen overeen. Een sturing via het facetbestemmingsplan / omgevingsplan ligt hierbij het meest voor de hand. De Rijksoverheid heeft het voornemen om op termijn de sturing op woonruimtevoorraadbeheer (waar verkamering onder valt) over te hevelen van de Huisvestingswet naar de Omgevingswet. Aandachtspunt is daarbij wel dat het complexer wordt om op voorhand woningen met een bepaalde woz-waarde uit te sluiten voor een vergunning, omdat sturing via de Omgevingswet niet op basis van volkshuisvestelijke doeleinden (woningschaarste), maar op basis van een goed geordend woon- en leefmilieu verloopt.

5. Overweeg sturing op woningsplitsing

Uit de gesprekken komt naar voren dat pandeigenaren steeds vaker overwegen om woningen te splitsen in plaats van te verkameren. Dit is in de eerste plaats vanuit financiële overwegingen (hoger rendement dan bij verkamering). Maar ook speelt mee dat er op dit moment nauwelijks voorwaarden zijn om tot

splitsing over te kunnen gaan. Enerzijds kan woningsplitsing een uitkomst bieden voor sommige opgaven. Er worden kleinere (en daardoor vaak betaalbare) zelfstandige wooneenheden toegevoegd. Anderzijds leidt woningsplitsing (net als verkamering) tot een hogere woonintensiteit, met mogelijk gevolgen voor de leefbaarheid in wijken (parkeerdruk, geluidsoverlast). Het is raadzaam om in ieder geval na te denken of aanvullende sturing op woningsplitsing noodzakelijk is.

6. Meer aandacht voor handhaving

Verschillende betrokkenen vinden dat er meer inzet moet komen op handhaving van de voorwaarden uit het kamerverhuurbeleid. Daarbij gaat het in de eerste plaats om het checken of pandeigenaren hun pand zodanig hebben aangepast zodat kamers voldoen aan de kwaliteitseisen uit de huisvestingsverordening en/of het facetbestemmingsplan. Maar het gaat ook om controle of pandeigenaren voldoen aan de voorwaarden van de opkoopbescherming.

Daarnaast vinden diverse betrokkenen dat handhaving niet alleen plaats moet vinden naar aanleiding van een melding door omwonenden. Dit geldt zeker ook voor de bestrijding van illegale verkamering, waarbij omwonenden terughoudend zijn om meldingen aan te geven uit angst voor intimidatie.

Meer aandacht voor handhaving betekent wel extra inzet van ambtelijke capaciteit om deze preventieve vorm van handhaving mogelijk te maken. Hiervoor zal goed onderzocht moeten worden wat hiervoor de mogelijkheden zijn en hoe een dergelijk handhavingssysteem efficiënt en effectief kan worden ingericht.

7. Monitoring van cijfers

Tijdens de evaluatie is gebleken dat het lastig is om op uitgebreide schaal cijfermatige trends rondom kamerverhuur in Nijmegen weer te geven. De hoofdlijnen, zoals aantal afgegeven vergunningen op gemeenteniveau, zijn wel voorhanden. Maar meer verdiepende informatie, waarmee iets te zeggen valt over specifieke kenmerken van de panden waarvoor een vergunning is aangevraagd (welke woz-waarde, welke buurt, reden van eventuele weigering), is niet snel inzichtelijk te maken. Dit geldt ook voor de registratie van overlastmeldingen. Het vraagt enige investering aan de voorkant, maar met het aanleggen van een database met diverse kenmerken van vergunningsaanvragen en overlastmeldingen kan bij evaluaties relatief eenvoudig een cijfermatige trend worden weergegeven. Bij een onderwerp waarover de meningen van betrokkenen uiteenlopen is dat niet onbelangrijk.

Bijlage I: interviews

- 8 juli 2024: Dhr. Kuster (Hogeschool Arnhem Nijmegen)
- 9 juli 2024: Dhr. H. Janssen (Hans Janssen Makelaars)
- 12 juli 2024: Mevr. K. Jansen (KBS vastgoedbeheer)
- 16 juli 2024: Dhr. N. Lont (Studentenvakbond AKKU)
- 6 augustus 2024: Mevr. C. van Mourik (Radboud Universiteit Nijmegen)
- 14 augustus 2024: Dhr. P. Koning en Mevr. J. Versteeg (Huurteams Nijmegen)
- 19 augustus 2024: Dhr. E. Willems (Vastgoedbelang Oost, Stichting Keurmerk Kamer(ver)huur & Veiligheid)
- 22 augustus 2024: Dhr. E. Schipperheijn (Omgevingsdienst Regio Nijmegen)
- 29 augustus 2024: Dhr. P. Driessen (Driessen Makelaardij)
- 3 september 2024: Dhr. A. Oldenhove (Regisseur Veiligheid Gemeente Nijmegen)
- 3 oktober 2024: Bewonersorganisaties (Altrade, Bottendaal, Wedren-Julianapark)
- 29 oktober 2024: Wijkregisseurs (Dukenburg, Lindenholt, Nieuw-West, Noord, Oost)

Bijlage II: Voorbeeld leefbaarheidstoets

Vastgesteld door B&W d.d. 31 dec 2019			
Adres:			
Wijk:			
Datum aanvraag:			
Zaaknummer:			
Aantal kamers/aantal bewoners:			
Woz-waarde:			
Vergunningverlener:			
Toezichthouder:			
Fataaldatum:			
Onderzoeken	Wie	Resultaat	Toelichting
1. Hoeveel omzettingsvergunningen zijn er verleend binnen een straal van 50 meter?	Vergunning-verlener ODRN	2	
2. Dient de aanvraag ter legalisatie van een reeds bestaand (illegaal) kamerverhuurpand?	Vergunning-verlener ODRN	Ja	Aanvraag is ingediend na klacht van omwonenden over verkamerde panden in de wijk en na controle.
3. Zijn er andere vergunningen/meldingen noodzakelijk / aangevraagd / aanwezig om de gewenste kamergewijze verhuur mogelijk te maken?	Vergunning-verlener ODRN	Nee	
4. Is kamergewijze bewoning van het om te zetten pand toegestaan volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan? Let op facetbestemmingplan parkeren! En afwijkend regime voor bestemmingsplan West!	Vergunning-verlener ODRN	Ja	
5. Zijn er ontheffingen nodig in het kader van het geldende bestemmingsplan?	Vergunning-verlener ODRN	Nee	
6. Toont eigenaar aan hoe wordt voldaan aan de geluidseisen tav woningscheidende constructies middels een goedgekeurd akoestisch rapport?	Vergunning-verlener ODRN	Ja	
7. Is er sprake van insluiting (zowel horizontaal al verticaal) van een regulier bewoond pand door kamerverhuurpanden bij vergunningverlening?	Vergunning-verlener ODRN	Nee	
8. Hoe is het fietsparkeren nu geregeld, en hoe is het eventueel te regelen (foto bijvoegen).	Vergunning-verlener ODRN	Op eigen terrein	Achter de woning zit een ruime tuin, volledig omheind met een schutting en toegangspoort, waar de garage op aansluit. De garage in de tuin is via een toegangsdeur toegankelijk voor fietsen en afvalcontainers.
9. Check GBA: zijn er in een straal van 50 meter andere panden waarvoor geen omzettingsvergunning is verleend, maar wél meer dan 3 personen zijn ingeschreven zonder dat deze één huishouding voeren?	Vergunning-verlener ODRN	Nee	
10. Wat zijn de reacties op de publicatie van de aanvraag van de vergunning?	Vergunning-verlener ODRN	Klacht ingediend door buurt	
11. Wat is het klachtenpatroon in de buurt (aantal en type klachten)? Tabellen toevoegen.	afd. Wijk-management	n.v.t.	
	Politie Operationeel Expert	Geen bijzonderheden te vermelden omtrent de leefbaarheid en de veiligheid in de directe omgeving van deze woning. Vanuit de wijk krijgen wij wel veel signalen over het verkameren binnen de wijk. Dit zien wij ook steeds vaker gebeuren.	
	afd. Toezicht	In een straal van 50m zijn maar 3 meldingen. Dit over parkeeroverlast, groen en afval overlast. Wijkboa gevraagd advies te geven. Hij vertelt mij dat hij een negatief advies zou geven als hij buiten de straal van 50m kijkt wegens flinke parkeeroverlast. Er zijn meer voertuigen dan parkeerplaatsen. Daarnaast is een extreem probleem met afval (wat niet vaak word gemeld). Vanwege de	

		informatie dat ik heb gekregen van de wijkboa geef ik een negatief advies	
	Registratie meldpunt ODRN	Geen meldingen	
12. Wat is de score van de straat/wijk in de Stads- & Wijkmonitor?	Vergunning-verlener ODRN	7.3	
13. Wat is de score van de wijk volgens de BZK-Leefbarometer?	Vergunning-verlener ODRN	Zwak	
14. Wat weet de wijkagent (meldingen van overlast of PV's m.b.t. het te onttrekken pand of panden in een straal van 50 meter)?	Politie Operationeel Expert	11 incidenten	
15. Hoe is de staat van onderhoud van het te onttrekken pand?	Toeziethouder ODRN	Goed	
16. Hoe is het straatbeeld (uitstraling, verloedering) in een straal van 50 meter van het te onttrekken pand?	Toeziethouder ODRN	Goed	
17. Zijn er nog overige, voor de leefbaarheid relevante, factoren in de omgeving? Hierbij wordt bedoeld op de eventuele aanwezigheid van bijvoorbeeld overlast gevende horecagelegenheden, coffeeshops, prostitutie en mogelijke andere overlast gevende situaties. Indien er sprake is van de aanwezigheid van twee of meer van deze situaties, binnen een straal van 50 meter van het pand waarvoor de aanvraag wordt gedaan, dan wordt de vergunning geweigerd. (leefbaarheidstoets onder D)	Toeziethouder ODRN	Nee	
18. Is er mogelijk sprake van illegale en vergunningplichtige bouwactiviteiten in op of aan het om te zetten pand?	Toeziethouder ODRN	Nee	
19. Is er sprake van een (aanvraag voor een) omgevingsvergunning (bouwen) m.b.t. het om te zetten pand? Zo ja, wat is het effect daarvan op de omgeving?	Toeziethouder ODRN	Nee	
20. Hoeveel panden zouden er in een straal van 50 meter van het te onttrekken pand mogelijk illegaal omgezet kunnen zijn in kamergewijze verhuur?	Toeziethouder ODRN	-	