

Schriftelijke reactie van Buurtplatform Wedren- Julianapark en Platform Kamerbreed op Zienswijzennota Ontwerp facetbestemmingsplan Kamerverhuur

Aan: Gemeenteraad(sleden) van Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Nijmegen, 14 januari 2022

Betreft: Schriftelijke reactie van Buurtplatform Wedren- Julianapark en Platform Kamerbreed op Zienswijzennota Ontwerp facetbestemmingsplan Kamerverhuur

Geachte Gemeenteraad(sleden) van Nijmegen,

Hierbij dienen het Buurtplatform Wedren- Julianapark en het Platform Kamerbreed Nijmegen bij u een schriftelijke reactie in op de Zienswijzennota Ontwerp facetbestemmingsplan Kamerverhuur (zienswijzennota) van december 2021.

Onze zienswijze van 7 oktober j.l., die daarnaast medeondertekend is door ruim 60 bewoners, is in de Zienswijzennota beoordeeld door het college van burgemeester en wethouders (college).

Jammer genoeg moeten wij constateren dat deze beoordeling bevestigt dat door ongewijzigd vaststellen van het Ontwerp- Facetbestemmingsplan kamerverhuur (facetbestemmingsplan) de bewoners én de architectonische en cultuur- historische waarden van m.n. de 19^{de} eeuwse stadsuitleg de grote verliezers zijn. Panden boven de NHG- grens, die m.n. in de 19^{de} eeuwse stadsuitleg voorkomen, zijn voor met name huisjesmelkers en pandjesbazen gemakkelijker te verkameren dan voor de uitspraak over het Nijmeegse kamerverhuurbeleid door de Raad van State van 23 juni j.l. Het college maakt de keuze om hen te faciliteren. Het is aan u als gemeenteraad om dit te corrigeren.

In het hiernavolgende lichten we e.e.a. nader toe. Eerst volgen drie procedurele punten vervolgens wordt er inhoudelijk ingegaan op de zienswijzennota mbt. onze ingediende zienswijze.

We moeten (weer) jammer genoeg beginnen met u attent te maken op een onzorgvuldigheid in de reactie van het college, die als deze niet gecorrigeerd wordt, aanleiding kan vormen tot bagatellisering van onze zienswijze. In de samenvatting van onze zienswijze, zoals gedaan door het college, is op pagina 15 in het tweede tekstblok vermeld dat “in sommige straten en

delen van de 19^{de} eeuwse stadsuitleg het percentage kamerverhuur 5% of meer” zou bedragen. In het origineel van onze zienswijze is vermeld dat het gaat om “50% of meer”.

Een andere onzorgvuldigheid betreft de correspondentie tussen reclamanten en het college, waarbij als er meerdere reclamanten zijn, die een zienswijze indienen, er slechts een persoon bericht ontvangt. In ons geval betekent dat de reclamanten Buurtplatform Wedren-Julianapark, Platform Kamerbreed en meer dan 60 buurtbewoners, die allen hun adres vermeld hebben, slechts een persoon een bericht ontvangen heeft. Waarbij men van elkaar niet weet wie dat is. Dit heeft ertoe geleid dat slechts een beperkt aantal personen op de hoogte was van de datum van de inspraak zodat de overige niet van de mogelijkheid gebruik hebben kunnen maken om hieraan deel te nemen. Ook waren deze personen niet in het bezit van de diverse stukken. Eerder is deze wijze van corresponderen onder de aandacht gebracht van de contactpersoon mbt. de zienswijzenota, maar dit heeft dus geen resultaat gehad.

Verder bevreemdt het ons dat tijdens de inspraak een vertegenwoordiger van een reclamant, die niet ontvankelijk is bevonden, toch het woord kan voeren.

Zoals u bekend zal zijn heeft de uitspraak van de Raad van State van 23 juni j.l. bepaald dat de vergunningplicht voor omzetting van een woning tot kamerverhuur alleen geldt voor woningen met een WOZ waarde tot de NHG- grens. Dat betekent dat voor woningen boven de NHG- grens geen vergunningplicht geldt en dat het eerdere instrumentarium zoals geregeld in de huisvestingsverordening niet meer geldend is voor deze panden. Het merendeel van de panden in de 19^{de} eeuwse staduitleg heeft een waarde boven de NHG- grens. Concreet houdt dat in dat voor deze panden o.a. de leefbaarheidstoets waarin onderzocht, getoetst en meegewogen wordt of de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand al onder druk staat niet meer van toepassing is. Hetzelfde geldt voor de regeling voor “goed verhuurderschap”.

Het facetbestemmingsplan is na vaststelling van gelding voor alle panden ongeacht de NHG-grens en regelt een verbod op verkamering. Concreet houdt dat in dat panden boven de NHG-grens niet verkamerd kunnen worden, tenzij via een te verlenen omgevingsvergunning. In de voorwaarden voor de verstrekking van deze omgevingsvergunning is niet voorzien in een leefbaarheidstoets zoals boven vermeld. Ook de hierin opgenomen regeling voor “goed verhuurderschap” is sterk versoepeld en vrijblijvend.

Conclusie is dat voor panden boven de NHG- grens verkamering gemakkelijker wordt gemaakt dan voor de uitspraak van de Raad van State. Het college geeft op pagina 5 in tabel 1 van het collegebesluit van 14 december j.l. duidelijk de genoemde verschillen aan tussen de voor panden onder de NHG- grens van gelding zijnde Huisvestingsverordening en het voor alle panden geldende facet bestemmingsplan. Echter in de Zienswijzennota wordt dit in de beoordeling van onze zienswijze genegeerd. Des te merkwaardiger want het gaat hier om een bewuste keuze van het college. In onze zienswijze is namelijk aangegeven dat bijv. in de steden Arnhem en Wageningen in de aldaar van gelding zijnde facetbestemmingsplannen wel voorzien is in een toets op leefbaarheid en beeldkwaliteit én een meer adequate regeling “goed verhuurderschap”. In onze zienswijze hebben wij vermeld dat er geen enkel beletsel is om dat in Nijmegen op overeenkomstige wijze te regelen. Wij vragen u dan ook om dat te doen.

Wij hebben in onze zienswijze aangegeven dat m.n. in de 19^{de} eeuwse stadsuitleg de verkamering buiten proporties is. Om verdere verloedering en overlast tegen te gaan is een quotum noodzakelijk. Het college vindt echter dat een quotum “kan leiden tot verplaatsing van kamerverhuur naar traditionele gezinswijken waar eerder een botsing van leefstijlen

wordt verwacht”. Het college beschouwt de 19^{de} eeuwse stadsuitleg hiermee dus als het “afvoerputje” van de stad.

In zijn brief aan u van 7 december j.l. concludeert het college dat de huidige inzet met insluitingsregels via het facetbestemmingsplan en de huisvestingsverordening de goede weg is. Op deze wijze zou de kamerverhuur gespreid worden en worden nieuwe ongewenste situaties voorkomen. Al vermeld is de huisvestingsverordening voor de meeste panden in de 19^{de} eeuwse stadsuitleg niet van toepassing is omdat ze een WOZ-waarde hebben boven de NHG- grens. Een eenvoudig rekensommetje leert verder dat toepassing van de gehanteerde insluitingsregels uiteindelijk kan leiden tot 35% verkamerde panden in een straat. Maw. er is geen enkele garantie dat de kamerverhuur hiermee gespreid wordt over de stad. De concentratie ervan zal zich doorzetten in de 19^{de} eeuwse stadsuitleg. Een quotum als aanvullende instrument is dus noodzaak.

De regeling voor “goed verhuurderschap” zoals opgenomen in de “Beleidsregels kamerverhuur 2021”, als onderdeel van het facet bestemmingsplan, is vrijblijvend voor de verhuurder. Een verhuurder dient zich kenbaar te maken in de buurt, bereikbaar en aanspreekbaar te zijn voor bewoners in geval van overlast en vervolgens concrete maatregelen te nemen en deze terug te koppelen. In deze zin dient de opgenomen regeling gewijzigd te worden.

Deze regeling geldt daarmee alleen voor nieuw te verkameren panden. Voor de overige al verkamerde panden in de 19^{de} eeuwse stadsuitleg boven de NHG- grens of die illegaal verkamerd zijn is niet voorzien in een regeling goed verhuurderschap, immers er is geen vergunning nodig waarin dit vastgelegd zou kunnen zijn. Er is dus geen basis om handhavend op te treden tegen de verhuurder. Op een door ons als proef ingediend verzoek tot handhavend optreden tegen de verhuurder van een ernstig overlast gevend pand aan de Bijleveldsingel heeft de gemeente geweigerd om handhavend op te treden (zie brief van gemeente met kenmerk JZ20/ Z21.065027/ D211288094) met als motivatie dat de regels van goed verhuurderschap niet van toepassing zijn. In dit verband is het kenmerkend dat uit informele gesprekken met ambtenaren blijkt dat men wel wil optreden tegen verhuurders van overlast gevende panden maar dat dit niet kan vanwege een ontbrekend instrumentarium.

In onze zienswijze hebben wij verwezen naar de gemeente Arnhem waar een regeling goed verhuurderschap voor alle kamerverhuurpanden met of zonder vergunning in de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) is opgenomen. Dit als onderdeel van de vaststelling van het daar geldende facetbestemmingsplan.

Dit roept bij het college geen gevoel van urgentie op om hier iets aan te doen. Er wordt slechts een toezegging gedaan dat de regels van de APV en de Wet aanpak Woonoverlast, als ultiem middel tegen extreem overlast gevende verhuurders of huurders, onderwerp van onderzoek zou kunnen zijn.

Wij vragen u dan ook om de regeling goed verhuurderschap zoals opgenomen in de Beleidsregels Kamerverhuur 2021, als behorend bij het facetbestemmingsplan, meer verplichtend te maken voor de verhuurder. Tevens dient deze regeling via de APV van toepassing te zijn voor alle verkamerde panden in Nijmegen, zodat er een instrument is om handhavend op te treden tegen verhuurders van overlast gevende panden. De Wet aanpak Woonoverlast dient als afsluitend instrument ingezet te worden indien het handhavingstraject geen resultaat heeft.

Samenvattend concluderen wij dat het college geen enkele aanleiding ziet om zijn ontwerp Facetbestemmingsplan aan te passen. Blijkbaar ontbreekt de politieke wil. Het is in Nijmegen intussen een bekend geluid. Het college wijst suggesties van wijkorganisaties af of negeert ze.

Wij hopen dat dit voor u aanleiding is om inbreng vanuit de wijken wel serieus te nemen en tegemoet te komen aan onze bezwaren.

Hoogachtend,
namens Bestuur Buurtplatform Wedren- Julianapark en
Bestuur Platform Kamerbreed Nijmegen

J. Schmidt
W. M. M. Weyers