

Nijmegen, 11 oktober '16

Beste raadsleden van de gemeente Nijmegen.

Jullie gaan binnenkort discussiëren over het kamerverhuurbeleid binnen de gemeente Nijmegen. Graag wil ik jullie een aantal redenen aanreiken zorgvuldig om te gaan met verhuur van kamers en bestaande regels beter te bewaken en te handhaven.

Ik ben zelf eigenaar van een benedenwoning (met 2 bovenwoningen boven mij) in de van Heutszstraat in Nijmegen-oost. Ik woon hier al 15 jaar als een koningin: tuintje op het zuiden, leuke burens, prima buurt en een groene en gezellige participatiestraat voor de deur.

Mijn eerste kamerverhuur-problemen werden bezorgd door de oud-eigenaren van een bovenwoning: ze konden een ZZPer gelukkig maken met hun woning: hij zou er, als pensioenvoorziening, 6 vrouwelijke studenten in zetten. Maar allereerst uiteraard de vloeren isoleren.

Helaas was ik toen nog een beetje naïef en dus te laat voor het bezwaar indienen tegen de kamerverhuur-actie. Na een aantal jaren blijkt de eigenaar (wonend in Eindhoven) toch niet zo erg betrokken, is het huis ondanks de vloer isolatie zo gehorig als de pest (tsja, houten binnenbouw zoals dat is bij bijna alle huizen uit de jaren 30) en komen er mét de 6 studentes even zo velen vriendjes mee.

Gelukkig heb ik goed 'app-contact' opgebouwd met de studente die, mét vriendje, boven mijn slaapkamer huist en kan ik dus redelijk 'ingrijpen' als ik weer eens niet kan slapen vanwege de herrie. Maar ja, heb 15 jaar geleden in deze rustige straat een huisje gekocht en hoopte daar lang veel woongenot van te hebben. Ik moet zeggen dat het woongenot er inmiddels wel eens bij in schiet.

Afgelopen jaar werd ook de andere bovenwoning te koop aangeboden: inderdaad, de schrik zat in het lijf. Ik plakte een uit nood geboren briefje op mijn voorraam (naast de te koop staande voordeur). Daarop de tekst 'beste aspirant-koper, graag niet nóg een studentenhuys boven mijn woning'. Het had nut: een aantal gegadigden belden aan. Eentje zocht inderdaad een woning om te verhuren aan studenten; ze was ZZPer en moest toch eens haar pensioen gaan regelen. Na een paar gesprekken over haar voorstellen om het aan te pakken (isolatie, alleen 'verantwoordelijke' studenten erin en verbod tot gebruik van het balkonnetje) diende ik een bezwaarschrift in tegen de haar verleende vergunning tot onttrekking (zaaknummer Z15.030747, datum beschikking 30-07-2015, toegevoegd als bijlage). Na enige tijd kreeg ik een telefoontje van haar dat ze alsnog afzag van de koop. Het leek haar allemaal niet haalbaar en het gaf haar geen rustig gevoel. Na een tijdje belde een nieuwe geïnteresseerde aan: hij wilde er 2 studio's van maken: één op de 1<sup>e</sup> verdieping en één op de 2<sup>e</sup> en de zolder. Met wat gepraat over en weer prima plan en na 2 maanden verbouwing heb ik 3 nieuwe bovenburens. Eén direct boven mij en naar verhouding prima te doen.

Inmiddels zijn er in onze van Heutszstraat een groot aantal studentenwoningen, waarschijnlijk zo'n 8. Er staan ook weer huizen te koop dus ik maak me zorgen En meerdere straatgenoten met mij.

Afgelopen 28 september ben ik aangeschoven bij de inspraak/debatavond omtrent dit onderwerp. Wat mij vooral trof was de indruk die ik kreeg dat de gemeente eigenlijk nooit prioriteit heeft gegeven aan de nadelen van kamerverhuur in Nijmegen. Uiteraard is Nijmegen een studentenstad

en studenten horen, om levenservaring op te doen en anderszins volwassen te worden, op kamers te zitten! Ook ik ben zo in Nijmegen terecht gekomen en heb 8 jaar met veel plezier in uiteenlopende studentenhuizen mogen verblijven.

Maar graag nu mijn zorgen op een rijtje.

---

**Er wordt niet gekeken naar de aanbod-kant van studentenkamers:**

We hebben een SSHN die uitstekend werk doet. Veel nieuwbouw en alleen in piektijden (begin studiejaar) zijn er tekorten. **Er is geen noodzaak meer voor een grote toename van particuliere kamers.**

Ik merk een toenemende belangstelling van ZZPers om een studentenhuus te kopen/creëren, vooral in een gewilde drukke wijk als Oost, als pensioenvoorziening. Of er nou vraag naar studentenkamers is of niet: zij scheppen aanbod. De gemeente zou ook dit mee moeten wegen. Het belang van deze uitbaters is niet het bieden van woonruimte voor studenten maar het is **puur een financieel lucratieve investering**. Zorgen voor een goede samenlevingsvorm tussen de studenten en overige gezinnen de straat is geen zorg van hen.

Er wordt niet gekeken naar de **verdeling van studentenhuizen per wijk/straat**. Het wordt puur aan het toeval overgelaten. Dat moet anders!

Studenten vertonen ook zelden sociale betrokkenheid bij de buurt of straat. De van Heutszstraat is een zg participatiestraat: een aantal jaren geleden hebben we samen met de gemeente plannen ontwikkeld en uitgevoerd om de straat verkeersluwer, groener, kindvriendelijker én veiliger te maken. Het resulteert in een bloemrijke straat die ook bij de vierdaagse-lopers (de route loopt door onze straat) veel enthousiasme oplevert. Jaarlijks hebben we 4 tuinier-dagen en daarnaast doet iedereen regelmatig klein onderhoud aan het perk voor z'n deur inclusief opruimen van zwerfafval. De gemeente klaagde onlangs dat de 'voortuin' aan de kant Koolemans Beijnenstraat er verwaarloosd bij lag. Inderdaad, voor de deur van de studentenwoningen. Daar is geen belangstelling voor de tuinier-oproepen en geen interesse om de fietsen in mooi aangelegde fietsenstallingen te zetten.. Ik spreek dus uit ervaring.

**Veel huizen, zeker van de jaren '20 tot de jaren '80 gebouwd, zijn niet geschikt om vol te stoppen met studenten.** De veiligheid is moeizaam te bewaken en de houten binnenconstructies (veel contactgeluiden en houten vloeren) staan garant voor geluidsoverlast. Vooral 's nacht en 's avonds. Studenten hebben nou eenmaal een afwijkend slaap/feest/studeerritme. De beste vloerisolatie, vloerbedekking ipv laminaat: het werkt niet!

Wat mij ook trof in het debat op 28 september: er is **geen enkele coördinatie vanuit de gemeente t.a.v. overlast van studentenhuizen**. Studentenhuizen krijgen niet te horen dat er überhaupt geklaagd is, klagers weten niet bij wie ze terecht moeten en de politie reageert meestal niet of lauwtes. Regel het, ook dit is wijkbeheer!

Van wijkcoördinatoren hoorde ik dat tegengaan van overlast al jaren geen prioriteit heeft gehad in onze gemeente. Leuk dat er regels zijn maar wat heb je eraan ze geen effect hebben en zelfs niet gehandhaafd worden?

Graag wil ook de punten uit de samenvatting nalopen van de beleidsnotitie kamerhuur 2016:

---

1.) *Voldoende voorraad kamerverhuurpanden behouden: We zetten geen rem op kamerverhuur. We monitoren de behoefte aan kamers en kunnen zo flexibel inspringen op basis van de behoefte. We stellen geen quorum voor het aantal kamerverhuurpanden in.*

Klinkt veel te afhoudend, ongeïnteresseerd zelfs. Zie hierboven: heb grip, laat wijken niet verslonzen door te veel studentenhuizen. **Een gezonde verdeling is voor alle partijen prettig wonen.**

2.) *Betere aanpak van ontoelaatbare overlast: We leggen de verantwoordelijkheid van het voorkomen van overlast bij de verhuurder. Verhuurders worden vanaf verkrijgen van een vergunning nadrukkelijk aangesproken op goed verhuurderschap.*

**Voor een beetje verhuurder is het ver van zijn bed.** Van een aantal studentenhuizen in onze straat weet ik dat hij/zij niet in de buurt woont, zelden langs komt, moeilijk bereikbaar is tijdens overlastgevallen, kortom geen interesse heeft.

*We registreren de overlastmeldingen beter.*

Zie boven: registreren **is leuk maar coördineren van klachten, overleg met studentenhuizen en klagers is wat nodig is; een gemeente die zich inzet voor de leefbaarheid dus!**

*Bij meerdere en aanhoudende meldingen treedt een protocol in werking met als doel de situatie te normaliseren. Dit laat onverlet dat bij ernstige overlast op elk moment kan worden opgetreden.*

**Zet een systeem op voor meldingen en terugkoppeling.** Nu weten we niet waar we bij overlast terecht kunnen. En met klachten wordt (zo melden een paar studenten op 28 september het ook) niet eens teruggelegd bij de veroorzakers!

3.) *Aanscherping van de vergunningsvoorwaarden:*

*Omzettingsvergunning noodzakelijk bij 3 kamers of meer.*

Beter dan 'bij 4 of meer'.

Probleem is dat vele betrokken **pas weten dat ze een bezwaar kunnen indienen als het te laat is.** Ik heb me (ook te laat) aangemeld voor automatische mails van de gemeente die mij waarschuwen als er vergunningen in mijn buurt worden aangevraagd.

*We beschermen de goedkope woningvoorraad door goedkope koopwoningen tot €180.000,- WOZ-waarde niet te verkameren.*

Alleen jammer dat de gemeente **Nijmegen nog niet is aangesloten bij de Landelijke Voorziening WOZ.** Je kunt vooraf dus niet weten of dit van toepassing is.

*We verhogen de leges naar €800,- om het beleid meer kostendekkend te maken.*

Hoopte dat het al kostendekkend wás..

*We sturen beter op leefbaarheid door het instellen van een duidelijke objectieve leefbaarheidstoets bij elke vergunningsaanvraag.*

Ai, dit klinkt wederom **inhoudsloos.** Wat wil je toetsen, hoe is dit te meten en hoe is de handhaving geregeld? Eerst maar de bestaande regels toepassen!

4.) *Geen actieve handhaving: We sporen geen illegale situaties op, maar treden wel op bij overlast gevende illegale situaties.*

**Fijn, dus bij overlast gevende legále situaties is er een vrijbrief om je volledig asociaal te gedragen als student??** En hopelijk wordt ook opgetreden als er blijkt is van een illegale situatie zonder overlast

*Als overgang van illegale naar legale kamerverhuur leggen we in eerste instantie de verantwoordelijkheid bij de verhuurder. Deze kan alsnog binnen zes maanden na vaststelling van de nieuwe beleidsregels omzetting, samenvoeging en onttrekking van woonruimte Nijmegen 2016, onder gunstige voorwaarden een vergunning aanvragen.*

**Als de specifieke kamerverhuur-situatie is gestart zónder vergunning terwijl de verhuurder bij deze aanvang wel vergunningplichtig wás lijkt me dit een foute oplossing!** Alsnog vergunning aanvragen

met toepassing van de huidige (desnoods toenmalige) voorwaarden en termijnen! Geen gunstige voorwaarden dus! Ook hier zal toch een verjaringstermijn van toepassing zijn?

Ik wens jullie oprecht sterkte in jullie missie de leefbaarheid van ons mooie Nijmegen alsmaar te verbeteren, in alle opzichten.

Als jullie nog meer informatie willen kunnen jullie me altijd bereiken via onderstaande gegevens!

Vriendelijke groet,

Irene Verkuijl  
van Heutszstraat 36  
6521 CW Nijmegen

06 41 68 33 26  
verkuijl.irene@gmail.com

## Bijlage

bezwaarschrift

t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders  
bureau JZ 21  
Postbus 9105  
6500 HG Nijmegen

Nijmegen, 12 augustus 2015

Geachte heer of mevrouw, beste lezer,

Graag wil ik middels dit schrijven bezwaar indienen tegen de door de gemeente Nijmegen verleende vergunning tot onttrekking ten behoeven van het adres van **Heutszstraat 38 te Nijmegen** (zaaknummer **Z15.030747**, datum beschikking 30-07-2015).

Mijn situatie is dat ik eigenaar/bewoner ben van de benedenwoning van Heutszstraat 36. Boven mijn woning bevinden zich 2 bovenwoningen: huisnummer 38 (waarvoor onderhavige vergunning is verleend) en huisnummer 34 (waarvoor enkele jaren geleden óók al een onttrekkingvergunning is afgegeven en waarin sindsdien 6 studentenkamers zijn gevestigd die continue bewoond zijn). Beide bovenwoningen (1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> verdieping en vliering) grenzen met hun onderste vloer ieder voor de helft aan mijn plafonds. Samen vormen wij 1 vereniging van eigenaren.

De gronden van mijn bezwaar:

### **Geen noodzaak onttrekking**

De noodzaak van studentenhuisvesting, waar het gemeentelijk beleid (GB2013-026, Beleidsregels onttrekking, samenvoeging en omzetting 2013) deels op is gebaseerd, bestaat inmiddels steeds minder. Navraag bij Stichting Studentenhuysvesting Nijmegen levert op dat de woningnood voor studenten grotendeels geledigd is, deels vanwege de recente nieuwbouwprojecten. Daardoor is de noodzaak voor de onttrekking in onderhavig geval grotendeels verdwenen.

### **De vergunning vormt een ontoelaatbare inbreuk op de leefbaarheid in het gebouw of in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft**

De beleidsregels voor vergunningverlening stelt duidelijk dat de belangen van overige personen (bewoners, burens, derden-belanghebbenden) normaliter geen rol spelen. Hun belangen worden door andere wetten en regelgeving dan de Huisvestingswet gediend (Burgerlijk Wetboek, Wet ruimtelijke ordening, Woningwet, Bouwbesluit, Wet Milieubeheer, Wet Geluidhinder, APV, Wabo, Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, etc).

Dezelfde beleidregels laten echter indirect de belangen van bijvoorbeeld burens wel meespelen voor zover ...'vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat het in stand laten van de

vergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op de leefbaarheid in het gebouw of in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft.’ Overlast van burens en omwonenden nu er nóg eens 5 tot 6 studenten boven 1 benedenwoning gaan wonen (waardoor er uiteindelijk 11 of 12 studenten boven mijn éénpersoons-huishouden komen te wonen) lijkt onvermijdelijk.

Op grond van dit criterium is zou het zelfs mogelijk zijn dat de vergunning alsnog wordt ingetrokken.

### **Minimale afwijking van voorwaarde om juist niet tot onttrekking over te gaan**

#### **Betaalbare woonruimte voor anderen zoals jonge gezinnen**

Volgens de beleidsregels zal geen onttrekking plaats mogen vinden indien het een omzetting betreft van zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimte, én het een éénsgezinswoning betreft, én het in meer dan 3 wooneenheden opgedeeld gaat worden én het een woning betreft met een maximale waarde van € 172,000.

In dit geval wordt aan álle voorwaarden voldaan behalve dat de WOZwaarde van de onderhavige woning € 4000,- euro meer bedraagt. Naar mijn mening zou in dit geval de gemeente één van haar andere doelstellingen uit haar woonvisie moeten laten prevaleren: zorg te dragen voor voldoende woningen voor de lage inkomens.

Hierbij de betreffende tekst uit het gemeentelijk beleid aanhalend: ‘Betaalbaarheid is in het Nijmeegse woonbeleid van oudsher een rode draad. Nijmegen ondersteunt de relatief grote doelgroep met een laag inkomen. Met name voor jonge gezinnen is het moeilijk een betaalbare eengezinswoning te vinden. Ter bescherming van de goedkope grondgebonden eengezinswoningvoorraad is de prijsgrens voor een goedkope grondgebonden eengezinswoning opgenomen waaronder geen omzettingsvergunning wordt verleend voor realisatie van méér dan 3 wooneenheden, danwel voor bewoning van het gebouw door méér dan 3, niet in het verband van een huishouden levende, personen. Deze prijsgrens (WOZ-waarde: € 172.000, bepaald in 2012) geldt voor de gehele gemeente Nijmegen’.

### **Deze type woningen zijn erg gehorig en zeker te gehorig om 11 of 12 studenten boven 1 woning te laten wonen**

Het betreft boven- en benedenwoningen gebouwd rond 1936 en dus grotendeels intern opgetrokken uit hout. Waar moderne middelen als vloer- en muur isolatie gehorigheid zouden kunnen verminderen blijkt in de praktijk dat contactgeluiden (veroorzaakt door bv houten trappen, balkons, keukenblokken, wc’s, zijmuren etc) de geluiden niet alleen aan buurwoningen worden doorgegeven maar zelfs worden versterkt (in mijn slaapkamer kan ik wakker liggen van de lekkende keukenkraan van de bovenburen; reden: het oude granito keukenblok met gootsteen zit vast gemetseld aan mijn slaapkamermuur). Hier helpen geen maatregelen tegen. Zelfs in de normale situatie (op dit adres: 1 benedenwoning met daarboven 2 bovenwoningen, welke beiden met de helft van hun vloer grenzen aan het plafond van de benedenwoning) is er al veel incasseringsvermogen nodig om niet te veel overlast te ondervinden. De sociale omgang die mogelijk is met ‘gewone huishoudens’ zorgt er meestal voor dat dit onderwerp bespreekbaar en de situatie leefbaar blijft. Communicatie met studentenhuizen blijkt in de praktijk toch een stuk lastiger (zoals als ik ook uit eigen ervaring weet, zowel als gewezen student als buur van studentenhuizen).

### **Huidige mix van bewoners van Heutszstraat heeft al voldoende studenten in zich. Meer studenten levert een disbalans op**

Er is op dit moment in de van Heutszstraat (en omliggende straten) een mooie mix van studenten,

'lang-wonenden', gezinnen met jonge kinderen en eenpersoons huishoudens. Met nóg een studentenhuus erbij met 5 of 6 studenten gaan de verhoudingen scheef lopen. Ik neem aan dat de gemeente per wijk in kan zien wat de verdeling van studenten over de straten (en huizenblokken) is en of die nog wenselijk is. De gemeente is in ieder geval belast met de regulering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad, teneinde de negatieve effecten op de omgeving door het op een bepaalde wijze van bewonen van een woning te beperken. Ik meen dat de samenstelling door nóg meer studenten boven mijn woning de negatieve effecten alleen maar doet toenemen wat niet de wens van de gemeente zou moeten zijn.

Hopelijk bent u net als ik overtuigd dat de onttrekkingsvergunning voor de van Heutszstraat 38, met als doel het huisvesten van 5 of 6 studenten, een onevenredige aantasting is in mijn woongenot van mij als benedenbuur.

Aangezien de gemeente enige jaren geleden aan de eigenaren van de ándere bovenwoning boven mij (nr 34) in het verleden óók al een vergunning heeft verleend voor het laten bewonen door 6 studenten lijkt mij een verdubbeling van bovenbuur-studenten in meerdere opzichten onacceptabel.

Mocht u naar aanleiding van dit bezwaarschrift nog vragen hebben beantwoordt ik die graag. U vindt mij telefoonnummer en e-mailadres onderaan de dit schrijven.

In ieder geval dank voor uw aandacht en  
met vriendelijke groet,

Irene Verkuijl

Irene Verkuijl  
van Heutszstraat 36  
6521 CW Nijmegen

06 41 68 33 26  
verkuijl.irene@gmail.com