

Van: Lucassen en Buurman [<mailto:t.lucassen1@chello.nl>]

Verzonden: donderdag 12 april 2018 13:01

Aan: Griffie Nijmegen

Onderwerp: Burgerforum Nijmegen, 14 april

Geachte Griffie,

Ik zou het op prijs stellen indien u mijn onderstaande reactie op het aanstaande burgerforum van zaterdag 14 april wilt doorgeven aan de gemeenteraadsfracties van alle partijen maar met name aan de nu onderhandelende politieke partijen vanwege een nieuw college van B&W, en natuurlijk aan de college- informateur Rik Gresshof.

Ik verbaas mij een beetje over opnieuw zo'n soort van verkiezingsdebat **na** de gemeenteraadsverkiezingen. Opnieuw worden velen uit de stad bevraagd naar wat zij vinden van wat er moet gebeuren de komende vier jaar, waarop natuurlijk de college- onderhandelende partijen gaan reageren. Ik dacht dat met de verkiezingsuitslag van 21 maart de kiezers, dat is toch het burgerforum bij uitstek, hebben aangegeven wat hun keuzes en daarmee hun prioriteiten zijn.

Daarom vind ik het vreemd dat zo kort na de raadsverkiezingen, opnieuw, het lijken wel keuzes, vragen worden voorgelegd aan de drie partijen die met elkaar een college van B&W willen vormen. Daar zijn die partijen met de uitslag van de raadsverkiezingen toch zelf wel best zelf in staat. Of?

Met vriendelijke groet,

Theo Lucassen

Burghardt van den Berghstraat 68

6512 DP Nijmegen

024-3604617.

Ps. Toch doe ik schriftelijk, bij deze, daaraan mee in de wetenschap dat het eigenlijk overbodig is, maar je weet nooit. In de bijlage een reactie van de stichting Bewoners Organisatie Bottendaal over het probleem van de verkamering in Nijmegen, met name in Bottendaal.

Namens de BOB had ik, als secretaris, dit stuk al meegegeven aan de redactie van de Gelderlander voor het grote verkiezingsdebat een week voor de verkiezingen, maar er is niks mee gedaan. Misschien nu wel.

Nijmegen donderdag 12 april 2018.

Geachte politieke deelnemers van het Burgerforum op 14 april aanstaande en andere gemeenteraadsfracties, bij deze de vragen die er leven bij de stichting Bewoners Organisatie Bottendaal (BOB) over de vele woningomzettingsvergunningen in onze wijk maar natuurlijk in heel Nijmegen.

De BOB werkt in deze samen met platform Kamerbreed maar is van oordeel dat ook zij zelfstandig een bijdrage kan leveren in dit voor Nijmegen gevoelige debat.

We hebben onze **politieke vragen** voor dit burgerforum op zaterdag 14 maart aanstaande in volgorde van prioriteit hieronder geformuleerd.

1. De BOB begrijpt dat de Hogeschool Arnhem Nijmegen (HAN) en de Radbouduniversiteit (RU) van groot economisch belang zijn voor Nijmegen. Maar toch verbaast het ons dat de doorgaande groei van beide hoger onderwijs stellingen en de gevolgen daarvan voor de stad blijkbaar nauwelijks een punt van discussie zijn voor het College van B&W en daarmee dus ook niet voor de nu nog bestaande meerderheid in de gemeenteraad. Wij doelen hierbij op de noodzaak van het huisvesten van de vele studenten in de stad. De HAN en de RU hebben deze taak afgeschoven naar de Stichting Studenten Huisvesting Nijmegen (SSHN) en de particuliere kamerverhuurmarkt, daarmee lijkt hun rol te zijn uitgespeeld. Maar de groei van de aantallen studenten heeft gevolgen voor de leefbaarheid van de vele andere Nijmegenaren in die wijken waar vele woningen/panden via woningomzettingsvergunningen worden omgezet naar kamerverhuur. Bv. in de Johan van Oldenbarneveltstraat zijn er steeds minder andersoortige huishoudens en vele van hen overwegen ook nog eens te gaan verhuizen. Dit, naast andere voorbeelden, lijkt ons niet goed voor de bevolkingsopbouw van die straten en de wijken waarvan ze deel uitmaken. De sociale cohesie (de betrokkenheid van bewoners met hun buurt, studenten zijn vaak niet georiënteerd op hun directe woonomgeving, staat daarmee onder druk.) Dit terwijl de politiek steeds meer waarde hecht aan de participatie van wijk- en straatbewoners bij het inrichten en onderhouden van hun woonomgeving. *Wij willen het hier niet hebben over de al zo vaak genoemde overlast veroorzaakt door de overbewoning van vele kamerverhuurpanden die daarvoor niet geschikt zijn, Kamerbreed heeft hier al de nodige aandacht voor gevraagd en gekregen. Ons gaat het hier allereerst om de verantwoordelijkheid van de HAN en de RU, zij overleggen niet met Kamerbreed, noch met de BOB en het lijkt ook niet met de gemeente. Daar hebben we vraagtekens bij want uiteindelijk bepaalt hun studentengroei de druk die er ontstaat op de woningmarkt. Naar onze mening moeten de Colleges van Bestuur van beide onderwijsinstellingen met de gemeente en in het verlengde daarvan met de bewoners van die wijken waar de druk te hoog wordt, overleggen. Onze vraag naar de politieke partijen is, wat is jullie antwoord hierop?*

PS. Natuurlijk gaat het bij de groei van alleenstaande huishoudens, met name in de wijken rondom het stadscentrum, niet alleen om studenten, er wonen ook vele alleenstaande arbeidsmigranten, gescheiden mensen en werkende jongeren voor wie een huur- of koophuis onbereikbaar is. Dat lijkt ons ook een zorg te worden voor de politiek.

2. Door de lagere rentes op spaarrekeningen vinden vele spaarders het steeds interessanter om te investeren in de aankoop van doorgaans wat grotere panden om die geschikt te maken voor kamerbewoning. Deze worden dan voor veel geld verhuurd aan kamerbewoners. Dit levert meer op dan zelfs op dit moment (maart 2018) beleggen. Daarmee wordt ingespeeld op zowel de groeiende vraag naar kamers van studenten (zie hierboven onder 1) maar ook naar de vraag vanuit andere alleenstaande huishoudens. Hier willen wij het hebben over het niet toegesneden zijn van de stedelijke voorzieningen op het, als gevolg hiervan, toenemende aantal bewoners in sommige delen van de stad. *Daarbij denken wij o.a. aan het aantal opruimmomenten van de DAR, is één keer*

Maar ook aan de autoparkeervoorzieningen en het fietsparkeren. Het lijkt er nu op, wat dit auto- en fietsparkeren aangaat dat de politiek denkt, zolang hierover geen klachten binnen komen hoeven we niet teveel te ondernemen. Dit geldt vooral het met reden vastgelegde autoparkeerbeleid.

Wat moet hierop het politieke antwoord zijn naar jullie mening? *Maar nog belangrijker is dat de gemeente stappen moet nemen om meer woongelegenheden voor zowel de groei van het aantal alleenstaande huishoudens als specifiek studenten moet gaan bouwen. Welk politiek beleid is hier een duidelijk antwoord op?*

3. Wij willen hier wat concreter ingaan op de nieuwe scherpere beleidsregels (ingegaan op 1-1-2018) aangaande de woningomzettingsvergunningen in Nijmegen. Op zich prima, oordelen wij, maar we hebben opmerkingen bij de uitwerking hiervan. Wij begrijpen bv. dat bewoners van wijken zich zelf moeten melden bij de ODRN (*Omgevings Dienst Regio Nijmegen, controleren de aanvragen van de woningomzettingsvergunningen en moeten ingrijpen bij illegale woningomzettingen naar kamerverhuur*) indien er sprake is van illegale kamerverhuur. Naar ons oordeel ongewenst omdat dit kan leiden tot conflicten met kamerverhuurders die hier niet van gediend zijn. Waarom heeft de ODRN geen totaal bestand van alle kamerverhuurde woningen in Nijmegen, toch op te vragen bij de Gemeentelijke Basis Administratie waarin iedere bewoner van de stad ondergebracht moet zijn? Indien er dan iets niet klopt vanwege een mogelijk ontbrekende woningomzettingsvergunning als er veel alleenstaande huishoudens op één adres wonen, lijkt ons controle van dat adres op zijn plaats. *Kortom waarom moeten omwonenden van de ODRN zelf melden wanneer er naar hun gevoel sprake is van een illegaal kamerverhuurd pand? Daarnaast stelt de ODRN zelf ook nog eens (blijkt uit telefonische contacten die er met een buurtbewoner uit Bottendaal zijn geweest) dat er sprake is van personeelsgebrek, om afdoende te controleren op illegale verkamering. In de woorden van de ODRN "iedere wijk moet zijn beurt maar afwachten". Hoe lang nog?*

4. De nieuwe beleidsregels verkamering zijn per 1 januari 2018 ingegaan maar dat heeft geleid tot een hausse van aanvragen voor woningomzettingsvergunningen in de laatste maanden vóór 1 januari 2018 en tot een beroep op de overgangsregeling tot 1 juni 2018 (wettelijk verplicht, is ons verteld). Deze overgangsregeling houdt in dat iedere kamerverhuurder die illegaal verhuurt tot 1 juni 2018 een vergunning kan aanvragen zonder bestuurlijke boete en dat hij/zij nog valt onder de tamelijk 'vrije' regels die tot 1 januari 2018 golden. In de beleving van velen leidt dat tot veel aanvragen in korte tijd en in hun ogen, tot een toename van het aantal kamerverhuurde panden. Dit geeft de ODRN en de gemeente ook toe. *Maar ook vóór 1-1-2018 bestonden er al beleidsregels als gevolg waarvan woningomzettingsvergunningen werden geweigerd, bv. in de Burghardt van den Berghstraat, met als argument dat volgens informatie van de politie en het wijkmanagement na consultatie van de wijkraad, toekomstige kamerbewoning in een bepaalde woning ongewenst was vanwege de vele verkamerde panden die er al waren en de daarmee gepaard gaande overlast. Gaat de ODRN de hausse van aanvragen voor 1-1-2018 en in de overgangsfase tot 1-6-2018 ook nog als zodanig toetsen? Wij maken ons daarover zorgen o.a. vanwege de al eerder genoemde personele krapte bij de ODRN. Wat vinden jullie?*

5. Tenslotte. De leegstandswet van 1981 (+ latere wijzigingen en waarbij de handhaving, bij wet, ligt bij het College van B&W), een wet die potentiële huizenverkopers de kans geeft om tot het moment dat een pand wordt verkocht, de woning te verhuren al dan niet in verkamerde staat. Met een uiterste termijn van vijf jaar. Echter met het argument niet lukkende verkoop wordt de termijn van vijf jaar regelmatig overschreden. Dit op basis van gegevens nagevraagd bij de ODRN. Het lijkt toch niet de bedoeling dat de leegstandswet hiervoor wordt misbruikt? Wat gaan jullie daar de komende raadsperiode aan doen?

Met vriendelijke groet;

Wim de Natris, voorzitter stichting Bewoners Organisatie Bottendaal,

Theo Lucassen, secretaris, namens de stichting Bewoners Organisatie Bottendaal

p/a

024-3604617

t.lucassen1@chello.nl

Burghardt van den Berghstraat 68

