

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Martijn Kreling
m1.kreling@nijmegen.nl

Ons kenmerk

D240963629

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

Datum 26 november 2024
Onderwerp Evaluatie kamerverhuurbeleid 2024

Geachte leden van de raad,

Het college heeft uw raad toegezegd (ID: 1951) dat het huidige kamerverhuurbeleid in 2024, na de uitspraak van de Raad van State en vaststelling van de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029, zou worden geëvalueerd. In opdracht van het college is deze evaluatie uitgevoerd door adviesbureau Companen. Met deze brief informeren we u over de uitkomsten van de die evaluatie en de acties die het college op basis daarvan wil ondernemen. Hiermee wordt invulling gegeven aan punt 1 van de motie 'Wie deelt, vermenigvuldigt' (motienummer: 240703.03), luidende: *Op basis van de evaluatie kamerverhuur (Q4) te komen met concrete verbetervoorstellen om woningdelen te bevorderen, met daarbij specifieke aandacht voor het aanpassen van de drempel voor vergunningvrij woningdelen.* U vindt het evaluatierapport als bijlage van deze brief.

Inhoud van deze brief

Eerst nemen we u mee in het huidige kamerverhuurbeleid. Daarna zullen de bevindingen van de evaluatie worden toegelicht. Vervolgens gaan we in op de concrete aanbevelingen vanuit de evaluatie en tot slot de acties die we willen ondernemen op basis van die aanbevelingen. Op hoofdlijnen zijn die acties:

- Aanpassingen voorwaarden kamerverhuur
- Extra uitzondering opkoopbescherming voor kamerverhuur
- Regulering en mogelijke spreiding via omgevingsplan
- Onderzoek sturing op woningsplitsing

Aan het eind van de brief gaan we ook nog in op de nieuwe cijfers vanuit het Kadaster ten behoeve van de prijsgrensbepaling voor de opkoopbescherming.

Huidig kamerverhuurbeleid

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 huisvestingsverordening. Pandeigenaren die hun woning willen verkameren naar 3 of meer

kamers of willen laten bewonen door 3 of meer personen die geen gemeenschappelijk huishouden voeren moeten sindsdien hiervoor een omzettingsvergunning aanvragen.

Deze aanvraag wordt vervolgens getoetst aan diverse randvoorwaarden om een onaanvaardbare negatieve inbreuk op de leefbaarheid te voorkomen. Zo mag verkamering niet leiden tot het insluiten van een naast- onder- of bovengelegen zelfstandige woning en de verkamering mag niet leiden tot meer dan twee direct naast-, onder- of boven gelegen kamergewijs bewoonde woningen. Daarnaast wordt gekeken naar maatregelen ten aanzien van geluid, afval, brandveiligheid en fietsparkeren. Tot slot worden aan de verleende omzettingsvergunning ook voorwaarden gekoppeld die zien op het waarborgen van goed verhuurderschap en een geordend woon- en leefklimaat in omgeving van het pand door de verhuurder.

In 2021 oordeelde de Raad van State dat de regels in de huisvestingsverordening van Nijmegen niet genoeg onderbouwd waren om eigenaren van woningen met een WOZ-waarde boven de NHG-kostengrens te verplichten een omzettingsvergunning aan te vragen. De huisvestingsverordening mag namelijk alleen gelden voor woningen waar schaarste aan is.¹ Dit was voor woningen boven de NHG-kostengrens niet goed genoeg aangetoond, waardoor de gemeente haar aanpak moest aanpassen. In reactie daarop zijn we als gemeente overgegaan tot het uitwerken van een facetbestemmingsplan met bijbehorende beleidsregels. Volgens dit facetbestemmingsplan moeten eigenaren van alle woningen in Nijmegen een omgevingsvergunning aanvragen als ze hun woning willen verhuren aan meerdere bewoners (verkameren), ongeacht de WOZ-waarde. Voor kamerverhuurregels in het facetbestemmingsplan is namelijk geen schaarste-onderbouwing nodig.

In grote lijnen kent het facetbestemmingsplan dezelfde werking (en inhoudelijke voorwaarden) als de huisvestingsverordening. Met het facetbestemmingsplan zijn de bepalingen ten aanzien van woningomzetting in de huisvestingsverordening overigens niet komen te vervallen. Die regels zijn nu echter alleen nog van toepassing op woningen met een WOZ-waarde van €396.000 of lager.

Op 2 februari 2022 is het facetbestemmingsplan vastgesteld (voorafgegaan door een voorbereidingsbesluit per 7 oktober 2021). Na de uitspraak van de Raad van State van 27 maart 2024 in het beroep tegen het facetbestemmingsplan is het facetbestemmingsplan ook onherroepelijk geworden.

Bevindingen evaluatie

Op dit moment bevat het kamerverhuurbeleid 3 doelstellingen:

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

¹ Met de wijziging van de Huisvestingswet per 1 januari 2024 kan naast schaarste ook gestuurd worden op basis van behoud van de leefbaarheid

2. We willen de samenstelling van de woonruimtevoorraad behouden. En meer specifiek het behoud van de goedkope(re) zelfstandige woningvoorraad in Nijmegen voor starters en gezinnen met een kleine(re) beurs;
3. We willen overlast tegengaan en een geordend woon- en leefmilieu (leefbaarheid) in de omgeving van kamerverhuurpanden behouden.

De evaluatie toetst deze drie doelstellingen en beoordeelt ook of het nog past binnen de huidige volkshuisvestelijke opgaven, zoals de in de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 vastgelegde ambitie om 2.500 studentenwoonplekken toe te voegen.

Effect op de doelstellingen uit het beleid

Geconcludeerd kan 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. Hieronder wordt nader ingegaan op de drie doelstellingen.

Doelstelling 1: behoud van voldoende kamerverhuur

De afgelopen jaren is het aantal (geslaagde) vergunningsaanvragen voor het verkameren van een pand in Nijmegen sterk afgenomen. Zo zijn er in 2018 nog ruim 700 vergunningsaanvragen ingediend², in 2023 lag dat aantal op slechts 23. Hoewel de eisen om in aanmerking te komen voor een vergunning sinds 2018 zijn uitgebreid, lijken vooral de landelijke fiscale maatregelen en de toen nog in voorbereiding zijnde Wet betaalbare huur voor de daling te zorgen. Zo is de overdrachtsbelasting voor particuliere verhuurders stapsgewijs verhoogd en voor de belasting over tweede woningen wordt een fictief rendement gerekend (box 3). Daarnaast zorgt de verruiming en het dwingend maken van het gereguleerde huursegment door de Wet betaalbare huur ervoor dat een verhuurder per 1 juli 2024 ook gebonden is aan een maximaal te vragen huurprijs. Deze ontwikkelingen maken dat beleggers het financieel niet langer aantrekkelijk vinden om in huurwoningen te investeren. Bovendien heeft de gemeente in november 2022 de opkoopbescherming ingevoerd. De opkoopbescherming vormt een extra rem op het verkameren van panden. Woningen in deze prijsklasse zijn namelijk gewild om te verkameren. We constateren dit bijvoorbeeld bij ouders die voor hun kind en medestudenten een woning willen kopen. Vanwege de opkoopbescherming is (kamer)verhuur echter niet mogelijk.

Doelstelling 2: Behoud van voldoende goedkope woningen

Aanvankelijk 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. Met invoering van de opkoopbescherming is daar bovendien een extra bescherming in gekomen. In de loop der tijd is het effect van deze instrumenten 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) hebben – los van het kamerverhuurbeleid – voor een afname van het betaalbare woningaanbod gezorgd.

² Voor 2018 gold een vergunningplicht vanaf 5 of meer kamers. Tot en met 4 was vergunningsvrij.

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. Vrijwel alle geïnterviewden zijn het erover eens dat het insluitingscriterium, de geluidsnormen en voorwaarden van afvalberging en fietsparkeren een bijdrage hebben geleverd in het beperken van overlastsituaties. Daarnaast vertoont het aantal overlastmeldingen gerelateerd aan kamerverhuur sinds 2018 een dalende lijn. Daarbij moet worden opgemerkt dat uit gesprekken blijkt dat er een afnemende meldingsbereidheid is en er ook meerdere kanalen³ zijn waar burgers hun meldingen kunnen doen. Zo worden overlastmeldingen over panden van SSH& sinds enkele jaren rechtstreeks gemeld bij de studentenhuysvester zelf en pakken zij die voortvarend op.

Verder is het 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 ook belangrijk. Bovendien gelden de leefbaarheidsvoorwaarden bij de vergunningaanvraag alleen voor de nieuwere gevallen. Bij de al lang bestaande kamerverhuurpanden zijn de voorwaarden niet van toepassing.

Ambitie toevoegen 2.500 kamers moeizaam

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& ingevuld moeten worden, de andere helft door private eigenaren/investeerders. Private investeerders zijn op dit moment echter niet of nauwelijks betrokken bij nieuwbouwprojecten op het vlak van studentenhuysvesting. Hun aandeel zal dan ook vooral via oplossingen in de bestaande voorraad gerealiseerd moeten worden. Afgaande op het beperkte aantal verleende vergunningen en de signalen van afname van kamerverhuur is het hoogst onwaarschijnlijk dat het aandeel van de particuliere markt in de ambitie met de huidige regels wordt gehaald. Om naast de inzet in de bestaande voorraad ook studentenhuysvesting in nieuwbouwprojecten te stimuleren wordt met het Nijmeegse Woonfonds daar nadrukkelijk op in gezet. Het zwaartepunt voor de studentenhuysvesting binnen deze regeling ligt op onzelfstandige eenheden, oftewel kamers. Daarnaast wordt de bouw van studentenhuysvesting landelijk gestimuleerd via de Regeling Huysvesting Aandachtsgroepen (RHA).

Aanbevelingen uit evaluatie

Op basis van de bevindingen en de huidige volkshuysvestelijke doelstellingen heeft adviesbureau Companen een aantal aanbevelingen opgesteld voor een effectiever kamerverhuurbeleid, aansluitend bij de ambities in de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029:

Heroverweeg de doelstellingen en 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

³ Politie, s@men, SSH&

bestaande voorraad moet worden ingevuld raadt Companen aan om de doelstellingen van het beleid te heroverwegen en sommige voorwaarden uit het beleid te verruimen.

Betrokkenen geven aan dat hiervoor mogelijkheden zijn:

- Geef meer ruimte aan alternatieve oplossingen voor fietsparkeren als het niet haalbaar is om een inpandige fietsenberging te creëren, zeker in het centrum. Zo kan wonen boven winkels wellicht worden gestimuleerd.
- Hanteer alternatieve geluidseisen die rechtdoen 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 aanvullende leefbaarheidstoets bij de omzettingsvergunningsaanvraag. Het onderzoek wat hierbij komt kijken vergt relatief veel capaciteit, terwijl er nauwelijks aanvragen hierop worden afgewezen. (let op: de leefbaarheidstoets is niet hetzelfde als de voorwaarden, zoals het insluitingscriterium of de geluidsnormen. Deze blijven gehandhaafd).
- Overweeg extra uitzonderingscategorieën voor de opkoopbescherming, zoals de mogelijkheid om het opkopen en verhuren wel toe te staan als een ouder een pand voor kind, inclusief enkele medestudenten aankoopt.

Onderzoek of er noodzaak is tot betere spreiding

Op dit moment bestaat er veel druk in bepaalde wijken (o.a. Centrum, Altrade, Bottendaal) door aanwezigheid van kamerverhuur. Dit heeft invloed op de leefbaarheid. Daarom is er volgens Companen 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.

Eenvoud: keuze tussen huisvestingsverordening of omgevingsplan

Veel betrokkenen (verhuurders, makelaars, studenten, omwonenden) vinden het huidige kamerverhuurbeleid zeer complex. De stapeling van sturingsinstrumenten, namelijk de huisvestingsverordening en facetbestemmingsplan met elk hun bijbehorende beleidsregels, maakt het voor mensen ingewikkeld. Companen raadt aan om alleen via het facetbestemmingsplan (per 1 januari 2024: omgevingsplan) te sturen. Bovendien heeft de Rijksoverheid het voornemen om op termijn de sturing op de woonruimtevoorraadbeheer van de Huisvestingswet naar de Omgevingswet te verplaatsen.

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 komt voort vanuit financiële overwegingen. Splitsen levert binnen de huidige regelgeving namelijk een hoger rendement op dan verkamering. Enerzijds kan woningsplitsing een uitkomst bieden voor sommige opgaven. Er worden immers 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). Companen raadt daarom aan om in ieder geval na te denken of aanvullende sturing op woningsplitsing noodzakelijk is.

Meer aandacht voor handhaving en monitoring van cijfers

Diverse betrokkenen vinden dat er meer controle uitgevoerd moet worden op naleving van de vergunningsvoorwaarden. Zijn de woningen bijvoorbeeld daadwerkelijk in voldoende mate aangepast naar de gestelde eisen in de huisvestingverordening? Nu wordt nog te veel gehandeld vanuit meldingen. Doordat sommige omwonenden echter terughoudend zijn met melden wordt een deel van de illegale of overlast gevende kamerbewoningspanden gemist.

Verder is tijdens de evaluatie 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 voorhanden. Echter, 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 acht Companen dat niet onbelangrijk.

Vervolgstappen college

Gelet op de aanbevelingen vanuit Companen is het college voornemens om verschillende acties uit te voeren in 2025. Naast de acties volgend uit de evaluatie van het kamerverhuurbeleid, stimuleren we met de aanpak woningsplitsen en woondelen het toevoegen van woonruimte in de bestaande woningvoorraad. Zo willen we de ruimte in de Participatiewet maximaal benutten (waardoor mensen met een uitkering makkelijker een woning kunnen delen zonder dat zij worden gekort op hun uitkering) en lobbyen we bij het Rijk voor het verder wegnemen van belemmerende werking van rijksregelgeving op woondelen. Ook zorgen we voor meer bekendheid van dit onderwerp door het opzetten van een campagne. De acties naar aanleiding van het kamerverhuurbeleid zijn als volgt:

Aanpassingen voorwaarden kamerverhuurbeleid

We volgen de aanbeveling op om te zoeken naar alternatieve oplossingen voor fietsparkeren, mits effectief en passend qua leefbaarheid. Samen met partijen kijken we wat er kan om zodoende meer ruimte te creëren voor wonen boven winkels. Buiten de in de rapportage genoemde fietsenstalling op de eerste verdieping, zijn er vanuit de evaluatie namelijk nog geen andere oplossingen genoemd. Ook heroverwegen we de geluidsnormentoets. Dit betekent dat zowel de geluidsnormen zelf als de toetsing daarvan opnieuw tegen het licht worden gehouden. Dit heeft overigens niet per se een versoepeling van de normen tot gevolg. Als college staan we daar terughoudend in, aangezien geluidsoverlast de meest gemelde vorm van overlast is. Verder blijkt uit de

evaluatie dat voorwaarden zoals het insluitingscriterium, geluidsnormen en voorwaarden voor afvalberging bijdragen aan het beperken van overlastsituaties. Daarentegen wordt de meerwaarde van de additionele leefbaarheidstoets bij een omzettingsvergunningaanvraag sterk in twijfel getrokken.⁴ Nu de noodzaak voor deze aanvullende leefbaarheidstoets ontbreekt stellen we voor om die af te schaffen. Ten slotte zorgen we voor een betere monitoring.

Extra uitzondering opkoopbescherming voor kamerverhuur

Het college wil uitvoering geven aan de aanbeveling om een extra uitzondering op de opkoopbescherming in te voeren voor studentenkamers. Nijmegen kent een geschiedenis van veelal kleine particuliere verhuurders, mogelijk ook voor een deel ouders die destijds woningen kochten voor hun kind dat ging studeren. Uit de evaluatie en ook interne signalen blijkt dat er regelmatig ouders aan de gemeente of Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) vragen of zij een woning, vallend onder de werking van de opkoopbescherming, mogen kopen voor hun studerende kind. Om financiële en sociale redenen zouden zij daar dan graag bijvoorbeeld nog 2 andere studenten in willen plaatsen. Onze opkoopbescherming houdt dat nu tegen. Er kan nu alleen een vergunning worden verleend voor het kind. De twee andere studenten voldoen immers niet aan de uitzonderingseis van een eerste- of tweedegraads familierelatie. Het is koffiedik kijken hoeveel potentiële studentwoonplekken we hiermee momenteel mislopen, maar we zien vanuit volkshuisvestelijke overwegingen de optie om een uitzondering op de opkoopbescherming in te passen voor studentenkamers. Deze ruimte zou ten koste gaan van de bestaande betaalbare koop. Op basis van de huidige inzichten van het woningbouwprogramma zien we die ruimte voor het segment boven de goedkope koop grens (woz-waarde van €302.000). In Q1 2025 vindt een herberekening plaats waaruit moet blijken of die inzichten nog correct zijn. Uw raad wordt daar in Q2 2025 over geïnformeerd. Vaststelling van dit voorstel, namelijk het wijzigen van de huisvestingsverordening, is een bevoegdheid van uw raad.

Regulering en spreiding via omgevingsplan

Het college wil uitvoering geven aan de aanbeveling om te sturen via één instrument, namelijk het omgevingsplan. Naast het voordeel van minder bureaucratie en het voornemen van het Rijk om de woonruimtevoorraadbeheer (waar kamerverhuur onderdeel van is) op termijn naar de Omgevingswet te verplaatsen, biedt het omgevingsplan ook de mogelijkheid om gemakkelijk gebiedsgericht te sturen en zo lokaal maatwerk te leveren. Zo kunnen gebieden met een hoge druk op de leefbaarheid bijvoorbeeld profiteren van striktere regels, terwijl er in andere delen van de stad versoepelingen kunnen worden ingevoerd. Hoe dit verder vorm krijgt wordt beoordeeld binnen de kaders van de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie. Daarbij zullen ook aanpassingsmogelijkheden voor corporaties worden meegenomen. Het vaststellen van de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan is een bevoegdheid van uw raad.

Onderzoek sturing op woningsplitsing

⁴ Zie voor een voorbeeld bijlage II bij rapportage Evaluatie kamerverhuurbeleid 2024.

Het college erkent de zorgen rondom leefbaarheidseffecten bij woningsplitsing en ziet daarnaast dat voormalig kamerverhuurpanden worden verbouwd naar (kleine) zelfstandige studio's, voornamelijk voor de verkoop. Deze ontwikkeling zal de opgave voor meer studentenwoonplekken alleen maar bemoeilijken, aangezien studio's in plaats van kamers ook een verandering en verbreding van de doelgroep met zich meebrengt. Studenten kunnen uiteraard ook wonen in de kleinere studio's, maar het aandeel studenten die voldoende financiële draagkracht heeft om die studio's te bemachtigen is kleiner dan de groep die een kamer kunnen betalen. We vinden het daarom belangrijk om voor studenten in te blijven zetten op kamers. Bovendien draagt het wonen 'op kamers' volgens Kences beter bij aan het welzijn van de student dan het wonen in een zelfstandige studio.⁵ Het is echter aannemelijk dat alleen het versoepelen van de kamerverhuurregels niet direct zal leiden tot meer kamers. Om die reden onderzoeken we hoe sturing op woningsplitsing kan bijdragen aan meer studentenkamers. Tegelijkertijd wordt ook beoordeeld hoe eventuele regulering van splitsen zich verhoudt tot de andere volkshuisvestelijke doelstellingen.

Meer aandacht toezicht en handhaving

Zowel de vergunningverlening als het toezicht en de handhaving op de kamerverhuurregels in de huisvestingsverordening is op dit moment nog bij de ODRN belegd. Per 1 januari 2025 worden de zogenoemde BRIKS-taken, en daarmee dus ook de taken rondom kamerverhuur, echter teruggehaald naar de gemeente Nijmegen. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de organisatie van toezicht en handhaving binnen onze gemeente. We streven ernaar, gelet op de aanbeveling en bovengenoemde voorstellen, om dit voor in ieder geval de woononderdelen zo efficiënt en integraal mogelijk te organiseren. Daarbij nemen we dus ook het toezicht en de handhaving op de opkoopbescherming en de Wet goed verhuurderschap mee. We zien de integrale invulling van de Haagse Pandbrigade⁶ hierbij als voorbeeld.

Planning vervolgstappen

Voor alle genoemde vervolgstappen geldt dat het de intentie is om deze wijzigingen per 1 januari 2026 in werking te laten treden. Voor de meeste acties is een wijziging van het omgevingsplan en van de huisvestingsverordening nodig. Voor beide instrumenten geldt dat het vaststellen van deze wijzigingen een bevoegdheid is van uw raad. Globaal ziet de planning er voor 2025 dan als volgt uit:

- Q1 2025: voorbereiding voorstellen en consultatie stakeholders
- Mei 2025: ontwerpvoorstellen gereed
- Zomer 2025: brede inspraakperiode ontwerpvoorstellen
- Najaar 2025: verwerken inspraak in nota van beantwoording en wijzigen van ontwerpvoorstellen
- December 2025: definitieve voorstellen ter besluitvorming gemeenteraad
- 1 januari 2026: inwerkingtreding beleidswijzigingen

⁵ [Studentenwelzijn \(kences.nl\)](https://www.kences.nl)

⁶ <https://www.denhaag.nl/nl/verbouwen-en-wonen/haagse-pandbrigade/>

Geen rapportage kamerverhuurcijfers 2025

Het college stelt voor om in 2025 geen halfjaarlijkse rapportages over de kamerverhuurcijfers aan uw raad toe te laten komen. Het maken van een rapportage over de kamerverhuurcijfers in deze periode voegt immers geen nieuwe informatie toe. Op basis van de evaluatie worden al concrete verbeterstappen ondernomen die per 1 januari 2026 in moeten gaan. Rondom de besluitvorming van de voorstellen in december 2025 zal ook met uw raad worden afgestemd wat vanaf 2026 de gewenste vorm van informeren wordt.

Opkoopbescherming

In de raadsinformatiebrief over de prijsgrens opkoopbescherming van 21 mei 2024 (kenmerk: D240411715) hebben we uw raad geïnformeerd dat het op dat moment niet mogelijk was om de prijsgrens van de opkoopbescherming op te hogen op basis van de Kadastercijfers. Deze cijfers lieten zien dat er geen sprake is van verdringing door beleggers in het koopsegment boven een woz-waarde van €396.000. Uit de nieuwe cijfers van het Kadaster over de eerste helft van 2024, opgenomen in het evaluatierapport, blijkt opnieuw dat geen sprake is van verdringing in het koopsegment boven de €396.000. Er zal om die reden wederom (nog) geen voorstel worden gedaan voor verhoging van de prijsgrens. Daarnaast is het college, zoals reeds aangeven in de raadsinformatiebrief van 21 mei 2024, nog steeds voornemens om de systematiek van de prijsgrensbepaling te wijzigen overeenkomstig die van de gemeente Utrecht. Deze wijziging van de huisvestingsverordening gaat dan mee met de hierboven genoemde wijzigingsvoornemens vanuit de evaluatie kamerverhuurbeleid met streefdatum van inwerkingtreding 1 januari 2026.

Met bovenstaande acties verwacht het college op een zorgvuldige manier invulling te geven aan de verschillende ambities uit de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester