

Van: Johan de Leeuw - Arns & de Leeuw Makelaars <johan@arnsdeleeuw.nl>

Datum: dinsdag, 3 december 2019 14:36

Aan: Johan de Leeuw [REDACTED]

CC: Arns & de Leeuw Makelaars <info@arnsdeleeuw.nl>

Onderwerp: Vergunningverlening [REDACTED] Nijmegen [REDACTED]

Geachte leden van de raad,

Wij hebben een opdracht gekregen om bovengenoemd pand te verkopen. Dit pand wordt al meer dan veertig jaar, per etage, aan één huurder, verhuurd door de huidige eigenaar. Het gaat om vier etages die allen eigen voorzieningen hebben zoals een woonkamer, slaapkamer, keuken, douche en toilet. Er is een achtertuin voor gezamenlijk gebruik.

Onze opdrachtgever, een particuliere verhuurder met maar één pand, houdt zich niet bezig met regelgeving omtrent dit soort woningen. Hij is geen huisjesmelker, maar wil juist het pand verkopen omwille van leeftijd en gezondheidsredenen.

Op 6 februari 2019 heeft hij bezoek gehad van [REDACTED] van ODRN. Deze [REDACTED] heeft het pand geïnspecteerd en het huidige gebruik goed bevonden. Een bevestiging van zijn goedkeuring vindt u in de bijlage.

Nadat wij recent een koper voor het huis hebben gevonden heeft de taxateur, voor de financiering van het pand, contact gehad met [REDACTED]. Nu blijkt dat [REDACTED] zijn standpunt heeft gewijzigd. Een e-mail van [REDACTED] treft u eveneens in de bijlage aan.

Op basis van deze informatie krijgt de koper de financiering van het pand niet rond. De ontbinding van de overeenkomst is inmiddels ingeroepen.

Recent las ik in De Gelderlander over dit probleem in Nijmegen. Een afschrift hiervan treft u eveneens aan.

Wij zouden graag uw hulp inroepen om duidelijkheid in deze kwestie te krijgen.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Arns & de Leeuw Makelaars
Johan de Leeuw

Langestraat 18
6851 AP Huissen
T 026-3258210
E info@arnsdeleeuw.nl
W www.arnsdeleeuw.nl

[Privacyverklaring](#)






Tweede Walstraat 14
6511 LV Nijmegen
Telefoon 024-7517700
E-mail info@odrn.nl

Postadres
Postbus 1603
6501 BP Nijmegen

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Datum
27 maart 2019

Ons kenmerk
OD20 /

Contactpersoon

[Redacted]

Onderwerp
Gereedmelding geen vergunningplichtige
bewoning

[Redacted]
Datum uw brief

Telefoonnummer
024 – 751 7700

Adres

[Redacted]

Geachte [Redacted],

Zoals u weet, zijn wij op 6 februari 2019 bij u langs geweest voor een controle van uw pand aan de [Redacted] te Nijmegen in het kader van een omzettingsvergunning. Met deze brief informeren wij u over de resultaten.

Waarom controleren wij?

De ODRN controleert panden waarvan we vermoeden dat ze kamergewijs bewoond worden zonder omzettingsvergunning. Dit doen wij in opdracht van de gemeente Nijmegen. Vandaar dat wij bij u langs zijn geweest om te kijken of er sprake is van kamerbewoning in uw pand.

Resultaten

De controle laat zien dat er op het moment van controleren geen sprake is van vergunningplichtige kamergewijze bewoning. Vandaar dat we geen vervolgstappen nemen en de procedure hierbij afsluiten. Wij danken u voor uw medewerking.

Moet u verder nog iets doen?

Als eigenaar moet u ervoor zorgen dat uw pand voldoet aan de regels. U bent zelf verantwoordelijk voor het op de hoogte blijven van het actuele Nijmeegse kamerverhuurbeleid en de overige toepasselijke wet- en regelgeving. Voor meer informatie over het nu geldende kamerverhuurbeleid kunt u onder andere terecht op de website <https://www.nijmegen.nl/diensten/bouwen-en-wonen/kamerverhuur-omzettingsvergunning/>. Verandert er iets aan de kamergewijze bewoning van uw pand? Geef dit dan op tijd door aan de gemeente (dan wel de ODRN) en zorg dat uw pand voldoet aan de actuele wet- en regelgeving.

Vragen

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief? Neem dan contact op met [Redacted]

[Redacted], [Redacted].

Hoogachtend,

Het College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,
namens deze:

Mr. G.J.W. Bouman, Directeur Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Geachte heer van Tiel

De aangetroffen feitelijke situatie leek er, op het moment van controle in het kader van het actieve handhavingsproject project illegale kamerverhuurpanden, een te zijn van splitsing in (en bewoning van) zelfstandige woonruimten: iedere etage van het pand werd immers zelfstandig bewoond door één huishouden. Daarom werd op dat moment aan eigenaar een brief verzonden, waarin valt te lezen dat het hier in ieder geval geen kamergewijze bewoning betrof, in de zin van voornoemd project. Bij nader inzien was het echter onjuist om in de verzonden brief zonder meer te stellen dat er geen sprake zou zijn van een vergunningplichtige situatie van kamergewijze bewoning. Want daarmee is de kous niet af. Dat ligt namelijk ook aan de kwalificatie die eigenaar zelf aan dit pand geeft: als eigenaar inderdaad zelf van mening is dat het gaat om splitsing in 4 zelfstandige woonruimten (appartementen), dan had hij hiervoor een omgevingsvergunning (bouwen), in de zin van de Wabo, moeten aanvragen. In dat geval zou er onder meer worden getoetst aan het bestemmingsplan en het Bouwbesluit. En dat betekent dan weer de nodige bouwkundige aanpassingen aan het pand, extra parkeerplaatsen enz. enz. Als dat echter niet de bedoeling/wens van de eigenaar is, dan gaat het kennelijk dus wel om een situatie van (luxe) kamergewijze bewoning en zou er dus toch een omzettingsvergunning, in de zin van de Huisvestingswet 2014, moeten worden aangevraagd voor het hele pand. In Nijmegen is namelijk een omzettingsvergunning noodzakelijk als een zelfstandige woonruimte wordt omgezet in drie of meer onzelfstandige wooneenheden en/of wordt bewoond door drie of meer personen, die geen gezamenlijke huishouding voeren. Het is dus het één (omzetting) óf het ander (splitsing): een hybride vorm van bewoning kennen we in juridische zin niet. Als er niets gebeurt, sluit ik niet uit dat er met betrekking tot dit pand alsnog een handhavingstraject zal worden gestart.

Ik hoop u met het voorgaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

██████████ | Toezichthouder briks

████████████████████

Tweede Walstraat 14, 6511 LV Nijmegen | Postbus 1603, 6501 BP Nijmegen

████████████████████ | www.odregionijmegen.nl N.B.



Straatbeeld van studentenpanden in de Burghardt van den Berghstraat in de Nijmeegse wijk Bottendaal. © Paul Rapp

Aanpak illegale kamerverhuur Nijmegen faalt

NIJMEGEN - Het Nijmeegse beleid om illegale kamerbewoning aan te pakken, is tot nu toe een papieren tijger. De gemeente schat dat er 2.000 studentenhuizen zonder vergunning verhuurd worden. Een minderheid van 1.300 kamerverhuurders beschikt wel over een vergunning.

Harm Graat en Matthieu Klein Tank 23-11-19, 13:50



Twee jaar na de gemeentelijke belofte om hier iets aan te doen is er nog niet één illegaal pand ontruimd. Volgens advocaten Bart van Hoof en Samuel Vermeulen heeft het stadsbestuur juridisch geen poot om op te staan.

Twee jaar geleden sprak de Nijmeegse wethouder Harriët Tiemens dreigende taal richting kamerverhuurders zonder vergunning. Ze kregen vanaf 1 januari 2018 nog een halfjaar om zich te melden. Daarna zouden boetes volgen. „Wie niet tijdig reageert zal het voelen”, zei Tiemens dreigend. „Een situatie gedogen, dat doen we niet meer.”

Ik denk dat dat komt omdat de gemeente vreest dat haar huidige beleid bij de rechter geen stand houdt.

Bart van Hoof, Advocaat

Tot echte actie kwam het echter nauwelijks, is de ervaring van onder anderen advocaat Bart van Hoof, die meerdere huiseigenaren bijstaat. „Ik denk dat dat komt omdat de gemeente vreest dat haar huidige beleid bij de rechter geen stand houdt.”

De gemeente heeft volgens hem de fout gemaakt het te voeren anti-verkameringsbeleid alleen in door het college van B en W vastgelegde beleidsregels vast te leggen. Bij zaken die voor burgers erg ingrijpend zijn, vindt de rechter het essentieel dat het besluit democratisch is genomen, door de gemeenteraad dus.

Gemeente moet schaarste aantonen

Die fout wordt inmiddels door de gemeente hersteld. Maar dan nog begeeft de gemeente zich juridisch op glad ijs, denkt Van Hoof. Ze beroept zich op schaarste op de woningmarkt om te verbieden dat een huis dat geschikt is voor starters verkamerd wordt. Van Hoof: „Mijn redenering is: daar kunnen ook zes studenten in en dan heb je meer mensen geholpen. De wet vereist dat je om dergelijke maatregelen te kunnen nemen de schaarste moet aantonen. Het is volgens mij een vrij grote fout van de gemeente dat men dat nalaat.”

Leefbaarheid bevorderen

Bij beschikkingen over vergunningen op basis van de huisvestingswet maakt de gemeente gebruik van een 'leefbaarheids criterium'. Is er al veel overlast in een wijk, dan is dat een reden een vergunning te weigeren. Dit kan helemaal niet, denkt advocaat Samuel Vermeulen. „De Huisvestingswet is alleen bedoeld om de verdeling van schaarse woonruimte te reguleren en toepassing van deze wet om de leefbaarheid te bevorderen is zelfs door de wetgever expliciet uitgesloten.”

Woningwet is streng

Wethouder Tiemens erkent dat er de nodige juridische hindernissen zijn. „De Woningwet is heel strikt. Je hebt niet zoveel mogelijkheden als gemeente. We gaan beter onderbouwen dat er sprake is van schaarste en dan ben ik benieuwd hoe de rechter daarnaar gaat kijken. Bedenk dat we pas vorige zomer echt met dit beleid zijn begonnen, er lopen nu al diverse procedures voor de rechtbank. Deze maanden gaan spannend worden.”