

## BUURTPLATFORM



### **Nijmeegs kamerverhuurbeleid moet anders!**

Het zogeheten "aangescherpte" kamerverhuurbeleid van de gemeente Nijmegen is vanaf 2018 in werking. Momenteel wordt dit geëvalueerd. Het Buurtplatform Wedren- Julianapark is een van de partijen die hieraan meedoen.

#### **Vermindering van overlast?**

Belangrijk bij deze evaluatie is of dit beleid geleid heeft tot vermindering van overlast en de leefbaarheid heeft vergroot. Als Buurtplatform vinden wij van niet. Het aantal meldingen van overlast, dat door de gemeente geregistreerd wordt, neemt niet substantieel af. Dat komt volgens ons omdat dit systeem weinig effect heeft. Wat er met een melding gebeurt is onduidelijk. Ook is de terugkoppeling bij een melding summier of niet. Hierdoor treedt ook "meldingsmoeiheid" op.

Ook hanteert de gemeente voor verhuurders, veelal huisjesmelkers dus, het zogeheten goed verhuurderschap. Dat houdt o.a. in dat er voor een kamerverhuurpand een beheerder is die zich kenbaar heeft gemaakt in de buurt en aanspreekbaar is bij overlast en toeziet op hygiëne en veiligheid van zijn kamerhuurpand. In de praktijk komt daar niets van terecht.

Een ander punt is de rol van de ODRN bij de toekenning van een vergunning en bij bezwaarprocedures. Deze organisatie wordt door de gemeente hiervoor ingehuurd. In de praktijk blijkt dat de ODRN slechts oog heeft voor het belang van de verhuurder en de gemeente. Bezwaren van omwonenden worden weggewuifd. Overigens is onlangs de rol van de ODRN's onderzocht in opdracht van het hiervoor verantwoordelijke ministerie. Inderdaad is de conclusie dat de ODRN's niet onafhankelijk zijn en zich te veel richten op de opdrachtgever, de gemeenten dus.

## **Voldoende kamerverhuurpanden?**

Bij de evaluatie wordt ook gekeken of er wel voldoende aanbod is van kamerverhuurpanden in Nijmegen. Dit thema wordt uitgewerkt door de gemeente, SSH& (= studentenhuysvesting) en studentenbelangenorganisaties. De uitkomst is bij voorbaat voorspelbaar namelijk dat er een groot tekort is aan kamers en dat vooral in gebieden die al voor grote delen verkamerd zijn. Door de wijkorganisaties is echter met regelmaat onder de aandacht gebracht dat uit de jaarlijkse Landelijke Monitor Studentenhuisvesting blijkt dat er in Nijmegen geen kamernood is, maar nood aan studio's en appartementen zeker in de 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuitleg. Op zich zou dit al een reden kunnen zijn voor een stop op de afgifte van omzettingsvergunningen voor kamerverhuur m.n. in de 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuitleg.

## **Aanpak illegaliteit**

Ook wordt de aanpak van illegale kamerverhuur geëvalueerd. Zoals bekend is de handhaving ten aanzien van illegale kamerverhuur begin vorig jaar gestopt door de gemeente. De Rechtbank in Arnhem heeft het Nijmeegse kamerverhuurbeleid ondeugdelijk verklaard. De gemeente Nijmegen is hiertegen in beroep gegaan bij de Raad van State. Tot er een uitspraak ligt is het handhavingsbeleid mbt. illegale kamerverhuur dus opgeschort.

In de periode daarvoor is er gehandhaafd in 6 prioriteitsgebieden. Totaal zijn er volgens de gemeente in de periode tot 1 juli 2020 153 inspectiezaken afgerond en 59 handhavingstrajecten opgestart die niet zijn afgerond vanwege de opschorting van het handhavingsbeleid. Aangezien het in Nijmegen vermoedelijk gaat om zo'n 2000 illegale kamerverhuurpanden is dit een druppel op de gloeiende plaat. Daarbij komt dat uit ervaringen van de wijkorganisaties blijkt dat er in de prioriteitsgebieden nog steeds illegale kamerverhuurpanden zijn, die niet geïnspecteerd zijn!

Kort gezegd het handhavingsbeleid ingezet in 2018 heeft tot nu toe geen concrete resultaten opgeleverd.

## **Onze conclusie**

Onze conclusie, en die hebben we ook ingebracht bij deze evaluatie, is dat het huidige "aangescherpte" kamerverhuurbeleid voor bewoners van de 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuitleg mislukt is en anders zal moeten.

Uitgangspunten moeten daarbij zijn:

1. Een daadwerkelijke vermindering van overlast;
2. Minder eenzijdige bewonerssamenstelling in de gebieden die grotendeels verkamerd zijn;
3. Stoppen van verloedering en verwaarlozing van panden én meer gericht op de werkelijke behoeften wat betreft de woningmarkt.

**Daarom:**

- Stop op afgifte van omzettingsvergunningen voor kamerverhuur m.n. in de 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuitleg;
- Quota voor te verkameren panden in de diverse wijken/ gebieden in Nijmegen;
- Handhavingsbeleid opnieuw vormgeven;
- In het verlengde van het nieuwe handhavingsbeleid bevorderen dat illegale kamerverhuurpanden omgezet worden in studio's en appartement dit niet alleen voor kamerbewoners maar ook voor starters en jonge gezinnen.

Hierbij rekening houdend met de (komende) uitspraken over het Nijmeegse kamerverhuurbeleid door de Raad van State.

Bestuur Buurtplatform Wedren-Julianapark