

## **Beroepschrift tegen Ongewijzigd vastgesteld facetbestemmingsplan Kamerverhuur**

Aan: Raad van State  
Tav. Afdeling bestuursrechtspraak  
Postbus 20019  
2500 EA 's Gravenhage

Nijmegen, 14 maart 2022

Betreft: Beroepschrift tegen Ongewijzigd vastgesteld facetbestemmingsplan Kamerverhuur;

Geacht College,

Hierbij dienen het Buurtplatform Wedren- Julianapark en het Platform Kamerbreed als belanghebbenden een beroepschrift bij u in tegen het op 2 februari j.l. door de Raad van de gemeente Nijmegen ongewijzigd vastgestelde facetbestemmingsplan Kamerverhuur (facetbestemmingsplan).

Op 7 oktober j.l. hebben het Buurtplatform Wedren- Julianapark en het Platform Kamerbreed bij de Gemeenteraad van de gemeente Nijmegen (gemeenteraad) een zienswijze ingediend tegen het ontwerp- facetbestemmingsplan (bijlage 1). Op 15 november j.l. is een aanvulling op deze zienswijze ingediend. Middels deze aanvulling hebben 65 inwoners van Nijmegen deze zienswijze medeondertekend (bijlage 2). Op 12 januari j.l. hebben een vertegenwoordiger van het Buurtplatform Wedren- Julianapark en een vertegenwoordiger van het Platform Kamerbreed deze zienswijze nader toegelicht aan de gemeenteraadsleden op de gemeentelijke Inspraak bijeenkomst voorafgaand aan de besluitvorming van de gemeenteraad. Op 14 januari j.l. hebben Buurtplatform Wedren- Julianapark en Platform Kamerbreed een schriftelijke reactie ingediend op de Zienswijzennota Ontwerp facetbestemmingsplan Kamerverhuur (bijlage 3).

De in de diverse stukken genoemde inhoudelijke argumenten tegen het ontwerp facetbestemmingsplan handhaven wij.

Wij stellen beroep in tegen het door de gemeenteraad ongewijzigd vastgestelde facet bestemmingsplan om de volgende redenen.

### **1.**

Met het facet bestemmingsplan beoogt de gemeente Nijmegen om kamerverhuur mogelijk te maken, maar de hierbij optredende overlast tegen te gaan (zie Raadsvoorstel facet bestemmingsplan kamerverhuur, onder Beoogde impact).

Het facet bestemmingsplan bepaalt dat het verboden is om een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan te verkameren. Dit tenzij het een bestaande situatie betreft of als er sprake is van verkameren door een hospes/ hospita. Burgemeester en wethouders (college) kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod op verkamering indien de verkamering niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw. Dit laatste wordt beoordeeld aan de hand van de bij dit facet bestemmingsplan behorende Beleidsregels Kamerverhuur 2021 (beleidsregels). Het betreft een aantal ruimtelijke aspecten van kamerverhuur, die zijn opgenomen in artikel 2.1 Woon- en leefklimaat. Voorts is in de beleidsregels een artikel opgenomen met betrekking tot goed verhuurderschap in relatie tot

het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende pand. Het betreft artikel 2.2., lid 4, te weten “De verhuurder voorkomt dat de verhuur ten koste gaat van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende kamergewijs bewoonde pand.”

Daarnaast wordt om de verkamering te reguleren door de gemeente de Huisvestingsverordening 2020 ingezet voor woningen met een WOZ- waarde tot de NHG-kostengrens met een maximum van € 350.000,-. Voor deze woningen is daarmee naast de bovengenoemde omgevingsvergunning tevens een omzettingsvergunning vereist. De gemeente beoogt hiermee het beschermen van de woningvoorraad door het voorkomen van schaarste. Voor het verstrekken van deze vergunning is o.a. een leefbaarheidstoets noodzakelijk en worden in de vergunning ook een aantal regels met betrekking tot goed verhuurderschap opgenomen. Deze voorwaarden zijn nader geconcretiseerd in de Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2021, te weten artikel 2.1 resp. artikel 2.3. De leefbaarheidstoets gaat na of het woonmilieu van de wijk, buurt of straat al onder druk staat, dan wel of verwacht wordt dat door het verlenen van de vergunning de druk op ontoelaatbare wijze toeneemt. De regels van goed verhuurderschap omvatten een uitgebreide set van voorschriften ten aanzien van de verhuurder om de leefbaarheid ook na vergunningverlening te bevorderen.

Voor woningen met een WOZ- waarde boven de NHG- kostengrens van € 350.000,- worden op deze wijze andere normen gehanteerd voor vergunningverlening voor kamerverhuur. Dit met name ten aanzien van de effecten van verkamering op de leefbaarheid. Immers bij vergunningverlening voor deze woningen wordt geen afweging gemaakt of de leefbaarheid al onder druk staat of ontoelaatbaar toeneemt. Daarnaast zijn de regels voor goed verhuurderschap en dan met name de aanpreekbaarheid van de verhuurder bij overlast niet concreet vertaald in verplichtingen voor de verhuurder.

Het ongewijzigd vastgestelde facet bestemmingsplan kamerverhuur bepaalt daarmee dat er twee vergunningensystemen met verschillende eisen voor vergunningverlening tot verkamering gehanteerd worden, waarbij die voor woningen met een WOZ- waarde boven de NHG- grens leidt tot meer negatieve effecten voor de leefbaarheid in de omgeving van een te verkameren woning.

Plaatsen we dit in breder perspectief dan is het zo dat vóór de uitspraak van 23 juni 2021 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de Huisvestingsverordening van de gemeente Nijmegen er één vergunningsstelsel gehanteerd werd wat betreft de vergunningverlening voor kamerverhuur voor woningen met een WOZ- waarde onder of boven de NHG- kostengrens. Voor beide categorieën gold de leefbaarheidstoets en de regeling voor goed verhuurderschap, zoals nu voor de woningen met een WOZ- waarde tot de NHG-kostengrens.

Hieruit blijkt dat de gemeente Nijmegen welbewust kiest om de verkamering van woningen met een WOZ- waarde boven de NHG- grens gemakkelijker te maken met alle gevolgen voor de leefbaarheid. Dit staat daarmee haaks op de beoogde impact van wat beoogd wordt met het facet bestemmingsplan.

Deze woningen bevinden zich met name in de binnenstad en de wijken rondom de binnenstad, de 19<sup>de</sup> eeuwse staduitleg. Hier concentreert zich ook de verkamering (zie facet bestemmingsplan op pag. 19, de geografische spreiding van kamerverhuur met een (omzettings)vergunning). Bewoners van deze wijken worden hierdoor extra gedupeerd.

In onze zienswijze hebben wij aangegeven dat bijv. in de steden Arnhem en Wageningen in de aldaar van gelding zijnde facetbestemmingsplannen wel voorzien is in een toets op leefbaarheid en beeldkwaliteit én een meer adequate regeling “goed verhuurderschap”. In onze zienswijze hebben wij verder vermeld dat er geen enkel beletsel is om dat in Nijmegen

op overeenkomstige wijze te regelen. Wij hebben de gemeenteraad gevraagd om dat dan ook te doen. Dit echter zonder gevolg

## 2.

Het facetbestemmingsplan Kamerverhuur met bijbehorende 'Beleidsregels Kamerverhuur 2021' bieden met de insluitingsregels voldoende om kamerverhuur over Nijmegen te spreiden (zie Zienswijzennota Ontwerp facet bestemmingsplan kamerverhuur, beoordeling zienswijze Buurtplatform Wedren- Julianapark, Platform Kamerbreed Nijmegen, pag. 16).

Onder 1. Is al vermeld dat de kamerverhuur zich met name concentreert in de binnenstad en in de zogeheten 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuitleg. De kaart op pag. 19 van het facet bestemmingsplan geeft hier inzicht in. Hierbij moet worden opgemerkt dat hierin de woningen met een omzettingsvergunning zijn weergegeven. Nijmegen telt daarnaast nog zo'n 2000 illegaal verkamerde woningen, die zich ook vooral weer in de binnenstad en de 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuitleg zijn gelegen. Uit eigen onderzoek en ervaringsgegevens is in te schatten dat in sommige straten en delen van de binnenstad en de 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuitleg het percentage kamerverhuur 50% of meer bedraagt.

In zijn brief aan de gemeenteraad van 7 december j.l. over een quotum concludeert het college dat de huidige inzet met insluitingsregels via het facetbestemmingsplan en de huisvestingsverordening de goede weg is. Op deze wijze zou de kamerverhuur gespreid worden en worden nieuwe ongewenste situaties voorkomen. Al vermeld is dat de huisvestingsverordening voor de meeste woningen in de 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuitleg niet van toepassing is omdat ze een WOZ-waarde hebben boven de NHG- grens. Een eenvoudige berekening leert verder dat toepassing van de gehanteerde insluitingsregels uiteindelijk kan leiden tot 35% verkamerde woningen in een straat.

Gevoegd bij het onder 1. aangetoonde gegeven dat verkameren van woningen met een WOZ-waarde boven de NHG- grens gemakkelijker gemaakt wordt kan dit facet bestemmingsplan er alleen maar toe leiden dat de verkamering juist geconcentreerd wordt in de binnenstad en 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuitleg ipv. dat er een spreiding over Nijmegen plaatsvindt.

Het blijkt dat dit ook het feitelijke voorgestane beleid is van de gemeente, want in de zienswijzennota op pag. 16 en de brief van 7 december j.l. over een quotum is opgenomen dat de gemeente vindt dat een quotum als te hanteren instrument om concentratie tegen te gaan "kan leiden tot verplaatsing van kamerverhuur naar traditionele gezinswijken waar eerder een botsing van leefstijlen wordt verwacht".

Er is dus geen sprake van spreiding van kamerverhuur over Nijmegen. Omdat wij als bewoners van de 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuitleg hierdoor wederom gedupeerd worden hebben wij de gemeenteraad gewezen op de Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2019, waarin opgenomen is dat per straat in beginstel een maximum van 5% kamerverhuurpanden geldt. Daarnaast is het zo dat er in tal van gemeenten maatregelen genomen zijn om concentratie van kamerverhuur in bepaalde wijken echt te voorkomen. De gemeenteraad heeft dit echter niet overgenomen.

## 3.

Het facet bestemmingsplan reguleert alleen nieuwe te verkameren woningen. Om te kunnen blijven handhaven op bestaande kamerverhuurpanden zonder omzettingsvergunning tot de NHG- kostengrens is de huisvestingsverordening noodzakelijk (zie Raadsvoorstel Vaststelling facet bestemmingsplan kamerverhuur, onder kanttekeningen 1.2, pag. 5).

Opnieuw wordt hier een onderscheid wat betreft de gevolgen van verkamering voor de leefbaarheid gemaakt tussen woningen met een WOZ- waarde onder of boven de NHG- grens. Voor de al verkamerde woningen in de 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuitleg boven de NHG- grens of die illegaal verkamerd zijn is niet voorzien in een regeling goed verhuurderschap, immers er is geen vergunning nodig waarin dit vastgelegd zou kunnen zijn. Dit conform de uitspraak van 23 juni 2021 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de Huisvestingsverordening van de gemeente Nijmegen. Er is dus geen basis om handhavend op te treden tegen de verhuurder. Op een door ons als proef ingediend verzoek tot handhavend optreden tegen de verhuurder van een ernstig overlast gevend pand aan de Bijleveldsingel in Nijmegen heeft de gemeente geweigerd om handhavend op te treden (zie brief van gemeente met kenmerk JZ20/ Z21.065027/ D211288094, bijlage 4) met als motivatie dat de regels van goed verhuurderschap niet van toepassing zijn. In dit verband is het kenmerkend dat uit informele gesprekken met ambtenaren blijkt dat men wel wil optreden tegen verhuurders van overlast gevende woningen maar dat dit niet kan vanwege een ontbrekend instrumentarium. Door het ontbreken van een regeling goed verhuurderschap blijft de gemeente in gebreke wat betreft het bestrijden van overlast ten gevolge van al bestaande kamerverhuurpanden met een WOZ- waarde boven de NHG-kostengrens.

In onze zienswijze hebben wij verwezen naar de gemeente Arnhem waar een regeling goed verhuurderschap voor alle kamerverhuurpanden met of zonder vergunning in de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) is opgenomen. Dit als onderdeel van de vaststelling van het daar geldende facetbestemmingsplan.

Dit roept bij het college geen gevoel van urgentie op om hier iets aan te doen. Er wordt in de Zienswijzenota op pag. 16 slechts een toezegging gedaan dat de regels van de APV en de Wet aanpak Woonoverlast, als ultiem middel tegen extreem overlast gevende verhuurders of huurders, onderwerp van onderzoek zou kunnen zijn.

Aan de gemeenteraad hebben wij gevraagd om de regeling goed verhuurderschap zoals opgenomen in de Beleidsregels Kamerverhuur 2021, als behorend bij het facetbestemmingsplan, meer verplichtend te maken voor de verhuurder. Tevens dient deze regeling via de APV van toepassing te zijn voor alle verkamerde panden in Nijmegen, zodat er een instrument is om handhavend op te treden tegen verhuurders van overlast gevende woningen. De Wet aanpak Woonoverlast dient als afsluitend instrument ingezet te worden indien het handhavingstraject geen resultaat heeft. Dit kan als onderdeel van het vast te stellen facet bestemmingsplan in de besluitvorming betrokken worden.

De gemeenteraad heeft hier echter geen gehoor aan gegeven.

Tenslotte nog het volgende. Het facet bestemmingsplan legt het kamerverhuurbeleid van de gemeente Nijmegen voor de komende jaren vast. Een beleid waarbij er onderscheid wordt gemaakt tussen vergunningverlening voor woningen met een WOZ- waarde boven en onder de NHG- grens. Hierdoor ontstaat er een onevenwichtigheid waarbij de leefbaarheid van de bewoners van de 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuitleg onevenredig onder druk wordt gezet. Ook is er sprake van een beleid dat niet leidt tot een spreiding van kamerverhuur en van de overlast over de stad en dat daarmee zijn doel niet bereikt. Er is ook niet voorzien in een regeling voor goed verhuurderschap voor eerder verkamerde woningen met een WOZ- waarde boven de NHG- grens, waarbij er opnieuw sprake is van een onevenwichtigheid in beleid met gevolgen voor de leefbaarheid in de 19<sup>de</sup> eeuwse staduitleg.

Wij hopen dat ons beroepschrift door u gegrond wordt verklaard en dat daarmee het besluit van de gemeenteraad van 2 februari j.l. vernietigd wordt.

Hoogachtend,  
Bestuur Buurtplatform Wedren- Julianapark