

Verloedering van tuinen

Hierbij meegenomen de omzetting van zelfstandige woonruimte in kamerverhuur



Discussiestuk voor de Nijmeegse Gemeenteraad

1. Aanleiding

Overlast en verloedering verlagen de leefbaarheid van woonbuurten en wijken. Gemeenten hebben als beheerders van de openbare ruimte een belangrijke taak om de leefbaarheid te vergroten. Dit citaat komt uit een brochure van VROM.

Veel bewoners ervaren overlast, verloedering en gevoelens van onveiligheid in hun woonomgeving. In deze notitie willen we ons grotendeels beperken tot de verloedering van panden en voortuinen en de overlast van (te grote concentraties) kamerverhuur. Andere elementen van woonoverlast zoals burengerucht of overlast van drugspanden laten we hier buiten beschouwing. Wij richten ons onderzoek met name op de kamerverhuurpanden omdat het juist daar vaak ontbreekt aan het nemen van de eigen verantwoordelijkheid. Stadspartij Nijmegen NU! richt zich specifiek op het aspect van de verloedering van de voortuinen omdat dat er mede de oorzaak van is dat een hele buurt of wijk achteruit gaat. Deze visuele vervuiling tast het straatbeeld aan en roept ergernis op bij de omwonenden. Het beeld dat bewoners maar ook de bezoekers van Nijmegen hebben wordt mede bepaald door de uitstraling van de panden en de tuinen. Het lijkt alsof er wettelijk weinig te doen is tegen deze misstanden. Maar verloedering is efficiënt te bestrijden als alle betrokken partijen samenwerken.

Stadspartij Nijmegen NU! heeft bij diverse gelegenheden herhaaldelijk de verloedering van voortuinen aangekaart. Ook zijn wij de laatste tijd door inwoners van onze stad benaderd over deze problematiek. Met deze notitie willen we een bijdrage leveren aan de aanpak van het probleem.



2. Opzet notitie

Na omschrijving van de aanleiding is de probleemstelling in kaart gebracht. Daarna is cijfermateriaal verzameld en is er geïnventariseerd hoe de diverse betrokken partijen met het gegeven “overlast” omgaan. De volgende stappen zijn gezet:

- Er is een reeks van interviews gehouden met betrokkenen zoals de verschillende type verhuurders als de SSHN, bemiddelingsbureaus en een woningcorporatie;
- Er zijn gesprekken gevoerd met een aantal bij het beleid betrokken ambtenaren van bureau Toezicht, Bouw en Wonen en de Beeldkwaliteitcommissie;
- Er is literatuuronderzoek gedaan door het bestuderen van relevante nota's, beleidsstukken en verordeningen;
- Er is onderzoek gedaan naar het beleid op dit terrein in een aantal vergelijkbare studentensteden.

De huidige stand van zaken in Nijmegen is beschreven. Daarna zijn er conclusies getrokken en worden er aanbevelingen gedaan om de situatie in Nijmegen te verbeteren.



3. Probleemstelling

Nijmegen is een stad met een groot aantal studenten. Vele daarvan wonen op kamers, die voor een deel in bezit en beheer zijn van de Stichting Studenten Huisvesting Nijmegen. Daarnaast zijn er ook een groot aantal particuliere kamerverhuurders. Daar waar het hele pand opgedeeld is voor kamerverhuur, is de kans op verloedering groter. Met name in de binnenstad en aan de singels, maar ook in wijken als Bottendaal, Galgenveld en Altrade vinden we veel grote panden die van gezinswoning omgezet zijn naar kamerverhuurpanden. Het onderhoud van dergelijke grote panden was voor privé bewoning niet meer te betalen. Deze negentiende-eeuwse stadsuitleg wordt binnenkort een Rijksbeschermd Stadsgezicht. Juist bij deze monumentale panden vormen de tuinen een belangrijk onderdeel van de hele uitstraling.

Met name bij een aantal kamerverhuurpanden schort het aan toezicht en handhaving van de regels (deze panden worden niet alleen door studenten bewoond maar even zo goed door werkenden) Een bijkomend probleem is vaak de concentratie van kamerverhuurpanden. Als er in een bepaald straatdeel een te groot aantal kamerverhuurpanden zit ten opzichte van gezinsbewoning kan dat de leefomgeving aantasten. Jongeren op kamers hebben meestal een andere leefwijze dan gezinnen met kinderen. Er zijn dan ook gemeenten die hiervoor een procentageregeling getroffen hebben. Punt van zorg hierbij is het toenemend aantal kleine eengezinswoningen in reguliere woonwijken zoals Dukenburg, Neerbos en Hatert, die omgezet worden naar kamerbewoning.

Tuinen zijn te beschouwen als visitekaartjes van de buurt. In een buurt met verzorgde tuinen voelen bewoners zich vaak ook prettiger. Dat draagt bij aan een betere leefomgeving. Om verloedering aan te pakken of nog beter te voorkomen zijn toezicht en handhaving methoden om gedragsbeïnvloeding tot stand te brengen.

Daarbij is het belangrijk om consequent, helder en eenduidig te handelen volgens vastgesteld beleid. Het meest succesvol en effectief blijkt de aanpak waarbij niet alleen wordt gepraat, maar ook het officiële juridische handhavingstraject wordt ingezet. (bron VROM).



4. Huidige stand van zaken in Nijmegen

Uit een serie interviews met betrokkenen wordt duidelijk hoe de stand van zaken in Nijmegen op dit moment is.

4.1 Cijfers

De situatie op de markt van de kamerverhuur is als volgt:

Er zijn in Nijmegen circa 1.400 geregistreerde en 700 niet geregistreerde kamerverhuurpanden. Het aantal kamers per pand varieert maar ligt gemiddeld op 5 à 6. Het totaal aantal studentenkamers wordt geschat op 15.000 inclusief de niet geregistreerde kamerverhuur en de eenheden van de SSHN.

De SSHN heeft 5.034 wooneenheden in eigendom en 233 in beheer. Het grootste deel daarvan zijn kamers die zich in grotere complexen bevinden. Daarnaast heeft de SSHN nog 75 zo genoemde stadspanden in bezit of beheer die per pand 5 à 6 bewoners bevatten.

De Radboud Universiteit heeft 16.000 studenten waarvan er 80% in Nijmegen op kamers wonen, 25% daarvan via de SSHN. Van de HAN zit waarschijnlijk 50% van de studenten op kamers.

Een van de grotere geïnterviewde bedrijfsmatige kamerverhuurbedrijven heeft 660 kamers in eigendom. 60% van de bewoners is student, 40 % werkenden. Een andere, “kleinere” particuliere verhuurder heeft 10 panden met daarin 80 kamers. We hebben het hier alleen over die panden die een kamerverhuurvergunning hebben en commercieel verhuurd worden. Door de omzetting van woonhuis naar kamerverhuur komen er ieder jaar meer kamerverhuurpanden bij. De gemeente Nijmegen geeft gemiddeld 50 keer per jaar een vergunning af. Voor de laatste 5 jaar betekent dat 250 omzettingsvergunningen. Vergelijk met Utrecht, daar zijn in twee jaar tijd slechts 24 nieuwe vergunningen afgegeven. Voor de omzetting gelden bepaalde regels. (zie hoofdstuk 5).

4.2. Beheer

De SSHN heeft voor de grotere complexen medewerkers in dienst voor beheer en toezicht. Voor vuil en afval staan er containers waar ook niet bewoners komen storten. De gemeente plaatste deze containers niet ondergronds waardoor er nu vaak zwerfafval rond de containers ligt. Ook voor de 75 stadspanden is er een complexbeheerder. Indien nodig treedt deze bemiddelend op naar buurtbewoners als er sprake is van overlast.

Bonafide verhuurders werken met huurcontracten waarin afspraken vastgelegd worden. Daarin zijn ook huisregels opgenomen over onderhoud van de kamer en de algemene ruimtes. De ervaring leert dat kamerbewoners niets zelf doen, ondanks de afspraken en

contracten. De grotere verhuurders hebben mensen in dienst die de gemeenschappelijke ruimtes schoonmaken en alles controleren. De vergoeding hiervoor is opgenomen in de servicekosten. Als er rommel in de gangen, kelders en tuinen wordt aangetroffen wordt er eerst gewaarschuwd. Daarna wordt het weggehaald op kosten van de huurder. Dit systeem werkt niet overal. De controle zou scherper mogen zijn. Problemen ontstaan vaak bij panden waarvan de eigenaar buiten Nijmegen woont en die zich niets gelegen laat liggen aan de toestand van en rondom zijn vastgoed.

4.3 Gemeentelijk toezicht en handhaving

De mogelijkheden in de gemeente Nijmegen om op te treden tegen de inrichting van particuliere terreinen zijn op dit moment beperkt. Alleen als er sprake is van milieudelicten of een bouwtechnisch gevaarlijke situatie kan er aanleiding zijn om op te treden. Uit het oogpunt van welstand heeft de gemeente Nijmegen op dit moment geen middelen om op te treden tegen verwaarloosde en verrommelde tuinen. Welstandsaspecten zijn alleen van toepassing voor gebouwde objecten. De Bouwverordening Artikel 5.1.1 “de staat van onderhoud van open erven en terreinen”, biedt wel aanknopingspunten om in ernstige gevallen de eigenaar te sommeren de rommel op te ruimen. Het gaat daarbij dan onder andere over verontreiniging, schadelijke stoffen en de aanwezigheid van begroeiing. In Nijmegen wordt gemiddeld twee keer per jaar een aanschrijving verstuurd voor een verwaarloosde tuin. Het gaat dan om overlast van ongedierte in het kader van de volksgezondheid. Daarnaast kan in beperkte mate artikel 7.3.2 van de bouwverordening / hinder toegepast worden.

In het kader van het milieutoezicht kan er, na waarschuwingen ook handhavend opgetreden worden door boetes uit te delen of daarna zelfs op kosten van de eigenaar het laten verwijderen van zaken zoals autowrakken. Het bureau toezicht controleert deze zaken, maar wordt in principe dus alleen ingezet voor toezicht en handhaving in de openbare ruimte en niet voor private terreinen. Als de verrommeling niet valt onder de genoemde voorbeelden dan is optreden erg lastig. Probleem is de mate van vervuiling. Hoe leg je dat vast. Wat voor de een rotzooitje is, is voor de ander een gezellige verzameling spullen.

Meerdere gemeenten in Nederland worstelen met de problematiek van verloederde voortuinen. Zo heeft in Hilversum in december 2010 het college van B&W een speciaal artikel “houd het netjes” (maatregelen tegen ontsiering en stankoverlast in de APV) geactiveerd. Hilversum loopt met deze maatregel voorop in ons land. Bij verloedering is van gevaar of concrete fysieke hinder meestal niet of nauwelijks sprake zodat art. 5.1..1. en 7.3.2. van de APV geen oplossing bieden. Hier wordt art. 4.7.1. van de APV in Hilversum gebruikt. Het gaat over het belang van het uiterlijke aanzien van de gemeente. Nieuw is dat de hele bebouwde kom van Hilversum aangewezen wordt als werkingsgebied van dit artikel. Daarmee kan er wel opgetreden worden tegen verrommelde private terreinen zoals

voortuinen. Het artikel gaat alleen ingezet worden tegen sterk storende situaties met een groot uitstralings-effect op de omgeving.

In 2005 is in Nijmegen een gemeentelijke stuurgroep “Woonoverlast en Intimidatie” opgericht met GSB gelden. De stuurgroep heeft werkprocessen ontwikkeld die nu regulier gehanteerd worden. De stuurgroep als zodanig bestaat niet meer. Onderling overleg tussen bureau Veiligheid en de corporaties is nu structureel geworden. Het gaat dan meer om woonoverlast in strafrechtelijke zin, niet om verloedering en verrommeling. De corporaties hebben voor hun eigen complexen voor wat betreft handhaving en tegengaan van verloedering een taak. Zij werken daarbij samen met de gemeentelijke wijkmanagers als deze misstanden signaleren.

4.4 Woningcorporaties

Verloedering van de woonomgeving komt uiteraard niet alleen voor bij kamerbewoning. Steeds meer zien we in de doorsnee woonwijken dat er voortuinen zwaar verwaarloosd bij liggen en een bron van ergernis zijn voor een hele buurt. Het gevaar hierbij is dat vuil, vuil aantrekt en andere bewoners het ook niet zo nauw nemen en zo een hele straat of buurt achteruit holt. Ook bij huurwoningen in bezit van een woningcorporatie treedt verloedering op, met name in de tuinen. Dit probleem lijkt beter hanteerbaar dan dat van de privé kamerverhuurpanden. Bij de corporatiewoning is immers sprake van een hoofdbewoner die aangesproken kan worden door de verhuurder, de corporatie. Dit geldt uiteraard in mindere mate voor gebouwencomplexen. Daar is de dader van de vervuiling vaak moeilijk te achterhalen. De meeste woningcorporaties hebben een strikt beleid op de verloedering. Zo heeft woningcorporatie Talis gericht beleid om de leefbaarheid te verbeteren. Daarbij geldt de volgende visie: De huurder van klant naar (mede) producent van een schone, veilige, hele en prettige woonomgeving maken. Dit samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en overheid. Daarbij rekening houden met diverse leefstijlen. Bij de aanpak van woonoverlast wordt de volgende indeling met betrekking tot de vervuiling gehanteerd richting bewoners:

<i>Procesaanpak</i>	Zoet	Zuur	Zout
Bewonersinzet	Activering	Repressie	Hulpverlening
Wel willen en wel kunnen	X		
Wel willen maar niet kunnen			X
Niet willen maar wel kunnen		X	
Niet willen en niet kunnen		X	(X)

Met het uitvoeren van de missie heeft Talis succes. Uit onderzoek blijkt dat de tevredenheid van haar huurders stap voor stap verbeterd. Alle complexen vallen onder toezicht van de wijkbeheerders (10) van Talis. Deze lopen dagelijkse rondes door de wijken, ook 's avonds (rondom bepaalde complexen is er cameratoezicht) De wijkbeheerders zijn goed op de hoogte

van wat er speelt. Voor complexen en woningen gelden huisregels. Bij verloedering worden de huurders aangesproken op basis van hun huurovereenkomst en zo nodig wordt er aangeschreven door de woonconsulenten. Eerst praten maar dan ingrijpen. Bij de aanpak worden de wijkbeheerders, indien nodig, ondersteund door de buurtbemiddeling. Er is overleg en samenwerking met andere corporaties en met bureau toezicht. Als het mis gaat wordt er actie ondernomen. Beter is het preventief te werken, daarvoor heeft Talis een aantal projecten opgezet. Bewoners in de Kastelenbuurt in Hatert kregen nieuwe schuttingen en hekjes om hun tuin af te sluiten. Leerlingen van het Kandinsky college hielpen mee met wieden en opruimen van tuinen. Samen met NEC, de DAR en Tandem zijn er opfleurdagen in wijken georganiseerd. Het gaat daarbij wel om de openbare ruimte maar het bevordert het verantwoordelijkheidsgevoel voor je eigen leefomgeving. Een korte rondgang door Nederland leert dat ook veel woningcorporaties bezig zijn met beleid rond aanpak van woonoverlast en verwaarloosde voortuinen.

Aangezien verloedering en verrommeling procentueel gezien meer voorkomt bij kamerverhuurpanden is het goed om te kijken wat het beleid van Nijmegen en andere gemeenten is bij het omzetten van zelfstandige woonruimte in kamerverhuur. Welke regels worden daarvoor gehanteerd en hoe is daarna het toezicht op de staat van de panden en hun omgeving. In het volgende hoofdstuk richten we ons dan ook specifiek op de kamerverhuurpanden.



5. Regelgeving in Nijmegen bij omzetting naar kamerverhuur

Voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamerverhuurpand) is een onttrekkingvergunning nodig. Dit geldt voor alle woonruimte in de gemeente Nijmegen, ongeacht de huur-of koopprijs, waar vier of meer kamers verhuurd worden. Hierin moeten naast alle basisgegevens van de aanvrager en het perceel ook tekeningen van de bestaande en de gewenste situatie worden opgenomen. In het stadscentrum wordt de vergunning niet zonder meer verleend. Onttrekking van woonruimte ten behoeve van commerciële functies wordt daar in beginsel niet toegestaan. Als na belangenafweging B&W toch omzetting toestaan voor een pand in het centrum, dan zal het verlies aan woonruimte gecompenseerd moeten worden. Er kan ook een tijdelijke omzetvergunning aangevraagd worden voor maximaal 5 jaar.

Bij de omzetting van een zelfstandige woning naar kamerverhuur moet het pand voldoen aan de bouwverordening en het Gebruiksbesluit. Voorheen waren die regels geformuleerd in de notitie “Gerust op kamers, aanschrijfbeleid kamerverhuurpanden” Voor splitsing van een pand is geen splitsingsvergunning nodig. In de praktijk komt het er in Nijmegen op neer dat, met uitzondering van het centrum, overall omzetting van gezinsbewoning naar kamerbewoning toegestaan wordt ongeacht het type pand of de locatie. B&W kan weigeren een vergunning af te geven maar dit gebeurt dan op basis van veiligheidseisen. Daarnaast is de volgende regel vastgelegd: “Als burgemeester en wethouders het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter achten dan het met het onttrekken van de bestemming tot bewoning gediende belang, kunnen zij die vergunning weigeren” Deze regel wordt echter nooit geëffectueerd. Daarbij zijn er ook geen heldere criteria waaraan een negatief besluit op grond het hier genoemde belang (in andere gemeenten leefbaarheid genoemd) getoetst kan worden. Een negatieve uitspraak is dus makkelijk aanvechtbaar voor de rechtbank.



6. Vergelijk met andere studentensteden

Groningen

Wanneer een “gewone” woning in gebruik wordt genomen voor kamerverhuur wordt daarmee een zelfstandige woning aan de woningvoorraad onttrokken. Hiervoor is een onttrekkingsvergunning nodig. Bij de aanvraag woningonttrekking wordt gekeken naar de grootte, aard en ligging van het pand. Bij kamergewijze verhuur aan 5 of meer personen dient er een zogenaamde ‘gebruiksmelding’ gedaan te worden. Als enige studentenstad in Nederland voert de gemeente Groningen actief beleid en een ondersteunende campagne om overlast van kamerverhuurpanden te beperken en te voorkomen. Dat betekent dat er een maximum gesteld is aan het aantal kamerverhuurpanden in een straat (15% per straat). Uitzonderingen wordt gemaakt voor de binnenstad en enkele zeer lange straten. De gemeente inspecteert daarnaast de kamerverhuurpanden met 5 of meer bewoners op brandveiligheid en achterstallig onderhoud. Het stadsbestuur heeft beleid vastgesteld om geluidsoverlast bij kamerverhuurpanden terug te dringen. Om dit te bereiken worden huiseigenaren verplicht hun pand te voorzien van geluidsisolatie. Verder plaatst de gemeente fietsenrekken om overlast van foutgeparkeerde fietsen te voorkomen. Inspecteurs van de gemeente werken samen met politie en Meldpunt Overlast om structureel overlast snel aan te pakken. De gemeente voert een campagne, “Leven in de stad” genaamd, om het wederzijds begrip tussen studenten en hun burens te verbeteren. In Groningen bestaat er een keurmerk voor kamerverhuurpanden die voldoen aan de brandveiligheidseisen.

Utrecht

Ook in Utrecht is voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamers) een omzettingsvergunning nodig. Daarbij moet er voor woningen tot €360.000 prijspeil 2009, compensatie geboden worden, financieel of in de vorm van gelijkwaardige woonruimte elders. Via de ouder-kind constructie kan een tijdelijke omzetvergunning aangevraagd worden voor ouders die een pand kopen voor hun studerende kind en enkele medestudenten. De hospita-situatie en de woongroep zijn bijzondere vormen van zelfstandige bewoning, in die gevallen is dan ook geen omzettingsvergunning nodig. Bij de belangenafweging wordt het belang van de aanvrager afgewogen tegen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, waarbij ook de leefbaarheid van de buurt of wijk betrokken wordt. De leefbaarheidstoets omvat een aantal elementen zoals: de situatie rond het pand (onderhoudsniveau en straatbeeld) is er sprake van een nieuwe of bestaande situatie van kamerbewoning, klachtenpatroon of reactie op de publicatie en het algemeen buurtoordeel uit de wijkmonitor. Als vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon –en leefmilieu van de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft, dan kan de vergunning worden geweigerd. In de aandachtsgebieden en krachtwijken staat de leefbaarheid onder druk. De kwetsbare situatie in die gebieden is voor het college

aanleiding om deze in beginsel uit te sluiten van omzetting. In Utrecht is tot nu toe niet voor gekozen voor een % regeling zoals in Groningen. Dit kan namelijk in strijd zijn met de door de rechter opgelegde individuele belangenafweging per vergunningaanvraag. Bij een evaluatie gaven veel buurtbewoners aan dat ze zich zorgen maken om de snelle toename van het aantal zelfstandige wooneenheden door splitsing (toename verkeersdruk, parkeerdruk, afname gezinswoningen, afname sociale samenhang, geluidsoverlast en minder aandacht voor onderhoud van de buurt) De Commissie toekomst studentenhuusvesting heeft het College van B&W geadviseerd om een keurmerk in te voeren voor verhuurders. Verhuurders die aan een aantal eisen voldoen (o.a. t.a.v. huurcontracten en onderhoud), krijgen een keurmerk, zodat potentiële kamerhuurders weten dat de situatie voldoet aan de eisen.

Tilburg

Vanaf 2010 is er een omzettingsvergunning ingevoerd voor kamerverhuur. Via deze vergunning worden ongewenste concentraties van kamerverhuur tegengegaan en worden er duidelijke voorwaarden gesteld waarmee de overlast teruggedrongen kan worden. Een kamerverhuurpand is een gebouw met 3 of meer kamers dat de eigenaar apart verhuurt als hoofdverblijf. De kamerbewoners maken gebruik van één of meer gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een keuken, een badkamer of een toiletruimte. Bij opsplitsing in koopunits beschouwd de gemeente de unit als een appartement. Volgens het bestemmingsplan is het realiseren van appartementen in de meeste eengezinswoningen niet mogelijk. De gemeente kijkt eerst hoeveel kamerverhuurpanden er al aanwezig zijn in de betreffende wijk. Als dat er te veel zijn krijgt de nieuwe aanvrager geen vergunning. In een aantal gebieden staat de leefbaarheid onder druk. Het college wil deze gebieden ontlasten en heeft daarom besloten deze gebieden aan te merken als kwetsbaar gebied, waar geen nieuwe kamerverhuurpanden worden toegestaan. Bij verkoop van bestaande kamerverhuurpanden zal de nieuwe eigenaar het pand niet langer mogen inzetten voor de verhuur van kamers. De aanvrager van de vergunning krijgt aanvullende voorwaarden mee bij het toezenden van de vergunning. Deze zijn onder andere: 1) De verhuurder maakt zich in (in ieder geval) schriftelijk kenbaar bij de direct omwonenden van het pand (directe burens en overburens, eventueel achterburens). Hij/zij meldt daarbij dat het pand in gebruik is genomen/gaat worden voor kamerverhuur en geeft aan waar hij/zij bereikbaar is bij vragen of overlast. 2) Indien de huurders overlast veroorzaken en de omwonenden bij deze huurders geen gehoor krijgen over deze klachten, gaat de verhuurder hierover het gesprek aan met de huurder. De verhuurder is verantwoordelijk voor het oplossen van eventuele conflicten. Alle huurders moeten zich houden aan standaardhuisregels. Bij aanhoudende overlast kan de verhuurder zijn vergunning verliezen. De gemeente verleent de vergunning voor een periode van maximaal 5 jaar. Het naleven van de aanvullende eisen is voorwaarde voor het verlengen van de vergunning.

7. Conclusies

Na onderzoek komen wij tot de volgende conclusies.

Verloedering en verrommeling van tuinen

- Met name bij een aantal kamerverhuurpanden treedt verloedering en verrommeling op. Oorzaak is een gebrek aan toezicht op het pand door de eigenaar en een ontbrekend gemeenschappelijk verantwoordelijkheidsgevoel van de bewoners;
- Ook bij eengezinswoningen en corporatiewoningen zien we verloedering;
- Omwonenden ervaren dit als overlast en een aantasting van de woonomgeving;
- Het aanzien van de stad voor bezoekers gaat achteruit, dit geldt met name voor de singels;
- Bonafide kamerverhuurders en de SSHN treffen maatregelen om verloedering tegen te gaan;
- Woningcorporaties ontwikkelen allerlei acties en projecten om verloedering aan te pakken of te voorkomen, bewustwording en gezamenlijke verantwoordelijkheid;
- De gemeente Nijmegen heeft op dit moment weinig wettelijke middelen ter beschikking om verloedering van (particuliere) voortuinen aan te pakken;
- Bureau toezicht kan hier maar sporadisch tegen optreden en heeft in principe geen taak bij particuliere terreinen als het niet om gevaarlijke situaties gaat.

Beleid inzake kamerverhuurpanden

- Nijmegen voert een zeer liberaal beleid bij omzetting van gezinswoning naar kamerverhuur;
- In vrijwel alle gevallen wordt er meegewerkt aan deze omzetting;
- Bij verhuur van vier of meer kamers is een omzettingsvergunning nodig;
- Deze verplichting kan omzeild worden door het vormen van een woongroep;
- Bij vergunningverlening spelen alleen veiligheidseisen en de bouwverordening een rol;
- Er wordt niet getoetst op leefbaarheid en omgevingsfactoren bij vergunning verlening;
- Er is geen % regeling, nog uitsluiting van wijken bij omzetting naar kamerverhuur.



8. Aanbevelingen

Zowel voor het tegengaan van verloedering als het voor het ontwikkelen van nieuw beleid ten aanzien van kamerverhuurpanden formuleren we hier een aantal aanbevelingen.

Aanpak verloedering

Een aantal van de hier genoemde aanbevelingen zijn niet alleen nuttig om verloedering aan te pakken maar helpen evenzeer mee om algemene overlast te voorkomen c.q. te bestrijden.

- Mogelijkheden voor een (vrijwillig) kwaliteitskeurmerk onderzoeken, de verhuurder verplicht zich tot bepaalde maatregelen, de huurder kan er vanuit gaan dat de verhuurder betrouwbaar is. Onder dit keurmerk kunnen ook zaken als milieubewust en duurzaam wonen vallen;
- Gemeente en corporaties kunnen nog meer samenwerken bij het opzetten van campagnes voor een schone buurt, gericht op zowel openbaar als privéterreinen. Ook het thema overlast kan zo bespreekbaar gemaakt worden;
- Nog meer samenwerking bevorderen tussen de wijkbeheerders van de corporaties en de gemeente om zo ongewenste situaties snel te kunnen signaleren;
- Kamerverhuurpanden die niet beschikken over een goede opslag voor huisvuilzakken te verplichten tot het hebben van een eigen container die wekelijks geleegd wordt;
- Te onderzoeken of de DAR tegen betaling de vuilniszakken uit de tuin haalt zodat ze er niet weken blijven liggen;
- In overleg treden met de eigenaar over het plaatsen van fietsklemmen op eigen terrein;
- De gemeentelijke toezichthouders een taak geven bij het signaleren van verloederde private (tuinen) terreinen;
- Voor controle hierop een fotoboek samenstellen met ongewenste situaties;
- Na signalering dit melden aan centraal punt van waaruit de eigenaar ingelicht wordt;
- Blijft de situatie hetzelfde, dan moet de toezichthouder boetes kunnen uitschrijven. Hiervoor moet het betreffende artikel in de APV aangepast worden, zoals de gemeente Hilversum gedaan heeft.

Regelgeving voor omzetting naar kamerverhuur

Zonder te willen vervallen in al te veel regelgeving geven de voorbeelden uit andere studentensteden ons inziens aanleiding om ook in Nijmegen het beleid ten aanzien van het omzetten van eengezinswoning in kamerverhuur onder de loep te nemen.

- Bij omzetting van gezinswoning naar kamerverhuur het begrip leefbaarheid met name voor de omgeving invoeren als ijkpunt;
- Hiervoor heldere criteria ontwikkelen;
- Te bezien of in Nijmegen in bepaalde wijken of buurten in het kader van leefbaarheid en sociale samenhang omzetting naar kamerverhuur niet toegestaan moet worden;
- Onderzoeken of de “woongroepconstructie” in deze aangewezen gebieden tegengegaan kan worden;

- Onderzoeken of er eisen gesteld kunnen worden aan de geluidsisolatie van het kamerverhuurpand, zoals in Groningen gebeurt;
- Alleen een vergunning verlenen als de verhuurder zorgt voor een goede opslag van vuilnis en een goede fietsenberging;
- De eigenaar van het pand verplichten zich bij de omwonenden bekend te maken zodat er een aanspreekpunt is als er problemen optreden;
- De vergunning voor 5 jaar te verlenen waarna een evaluatie volgt voordat de vergunning verlengt wordt.

Nijmegen 31 januari 2011
Stadspartij Nijmegen NU!
fractie@nijmegennu.nijmegen.nl
024-3557367

Ben van Hees
Wiet Benda
Hester Salentijn

Fotografie
Ben van Hees
Ronald Puma

Opmaak
Aldo Paula



9. Bijlagen

Gesprekspartners

Met de volgende personen / organisaties zijn gesprekken gevoerd:

- Stichting Studenten Huisvesting Nijmegen
- Talis (wooncorporatie)
- Wibeco bv, exploitatie onroerend goed
- Kamer Beheer Service, bemiddeling
- Rotsvast, kamerbemiddeling
- Particuliere verhuurder
- Ambtenaren van Bureau Toezicht, Bouwen en Wonen, Vergunningverlening, Commissie Beeldkwaliteit, Bureau Veiligheid

Geraadpleegde literatuur

- Verordeningen en beleidsregels voor onttrekking, samenvoeging en omzetting uit de gemeenten: Nijmegen, Groningen, Utrecht, Tilburg, Hilversum
- Gerust op kamers 2006 gemeente Nijmegen
- Evaluatie beleid omzettingsvergunning gemeente Utrecht, oktober 2010
- Woningwet
- Beeldkwaliteitsbeleid Nijmegen
- Bouwverordening Nijmegen
- APV Nijmegen
- Diverse huurcontracten en huishoudelijke reglementen van verhuurders
- Brochure "Wij staan voor de Wijk" uitgave door samenwerkende partners in Nijmegen
- "Ambities en plannen 2009-2013" Talis
- "De omzettingsvergunning onder de loep", artikel uit Steengoed
- Brochure gemeente Groningen "Leven in Stad"
- Keurmerk Stichting Verantwoord Woningbeheer Nederland
- Hoofdpijnen jaarverslag 2009 SSHN
- Analyse en handreiking aanpak woonoverlast en verloedering van VROM
- Handreiking aanpak verloederde tuinen van VROM
- De negentiende-eeuwse schil: Rijksbeschermd Stadsgezicht
- Keizer, K., Lindenberg, S., & Steg, L. (2008). The spreading of disorder. *Science*, 322, 1681-1685.