

Wonen (kamerverhuur)

Aanleiding en achtergrond

Met de Woonagenda 2024-2029 zet Nijmegen in het op het beter benutten van de bestaande voorraad. Het stimuleren van woningdelen moet daaraan bijdragen. Hier is begin juni 2025 ook een campagne voor gestart. Ook heeft de gemeente de ambitie om 2.500 extra studentenwoonplekken te realiseren. Er zijn verschillende manieren zijn om een woning te delen. Denk hierbij aan hospitaverhuur, groepswonen en kamerverhuur. Woningdelen in de vorm van kamerverhuur wordt vaak geassocieerd met studenten, maar kan ook een andere doelgroep hebben zoals jong werkende, ouderen of andere aandachtsgroepen. Voor een deel van deze groepen is het zelfs fijner en beter om gezamenlijk, met een beetje ondersteuning, te wonen (Nijmeegse Woonzorgvisie 2025-2030). Bovendien zijn er in Nijmegen steeds meer eenpersoonshuishoudens. Op dit moment is 40% van het aantal huishoudens al een eenpersoonshuishouden in Nijmegen. De raad heeft in 2024 het college ook al opgeroepen om met verbetervoorstellen te komen om woningdelen te bevorderen, met daarbij specifieke aandacht voor het aanpassen van de drempel voor vergunningvrij woningdelen (Motie “Wie deelt, vermenigvuldigt”)

Hoe het nu is geregeld

Het huidige kamerverhuurbeleid is nu dubbel geregeld, namelijk in de huisvestingsverordening (hvv) en het facetbestemmingsplan kamerverhuur. Voor verhuur van 3 of meer kamers, of bewoning door 3 of meer personen die niet samen een huishouden vormen, is een vergunning nodig. Een vergunningsaanvraag wordt dan getoetst aan de:

- [Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2021](#) (hvv)
- [Beleidsregels Kamerverhuur 2021](#) (facetbestemmingsplan)

Beide beleidsregels stellen vrijwel dezelfde eisen:

- Verkamering mag niet leiden tot insluiting van een naast-, onder of bovengelegen zelfstandig bewoonde woning;
- Er is een degelijk af te sluiten afvalvoorziening aanwezig op eigen terrein;
- Er is een adequate fietsenstalling aanwezig op eigen terrein;
- Er is geen sprake van onaanvaardbare geluidshinder waarbij we de geluidsnormen op nieuwbouwniveau hanteren zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Vervolgens wordt aan de vergunning nog gekoppeld dat de verhuurder moet zorgen dat de verhuur niet ten koste gaat van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het pand. Om dat te

voorkomen moet de verhuurder een huishoudelijk reglement met leefregels opstellen en in de gaten houden dat zijn huurders zich daar ook aan houden.

Wat stellen we voor?

Allereerst willen we dat het beleid niet meer dubbel geregeld wordt. De vergunningsplicht uit de huisvestingsverordening komt daarom te vervallen. Wel blijft er in de huisvestingsverordening een verbod bestaan op het verkameren van woningen in het goedkope koopsegment (woningen met een WOZ-waarde tot €302.000). Verder zal het volledige kamerverhuurbeleid dan landen in het omgevingsplan.

De Omgevingswet biedt voor het omgevingsplan de volgende reguleringsmogelijkheden:

1. **Algemene regels:** die gelden voor iedereen en moeten worden nageleefd bij het uitvoeren van een activiteit
2. **Informatieplicht:** verplichting voor de initiatiefnemer om bepaalde informatie te verstrekken aan de gemeente. Dit kan zowel voor, na als tijdens de activiteit.
3. **Meldingsplicht:** bij een meldingsplicht moet de initiatiefnemer de activiteit voor de start ervan melden bij de gemeente. Zonder melding is de activiteit verboden.
4. **Vergunningsplicht:** de initiatiefnemer heeft een vergunning nodig voor de activiteit.

Voor deze participatiebijeenkomst komen we tot de volgende regels waarbij we graag met u het gesprek aangaan over kamerbewoning door 4 personen:

Algemene regels

We introduceren een minimum gebruiksoppervlakte eis bij kamergewijze bewoning:

- Minimum oppervlakte van de eigen kamer moet 6m² zijn.
- Minimum gebruiksoppervlakte per persoon van het totaal aantal verblijfsruimtes (slaap-, woon- eet-, werkruimtes) moet 12m² zijn.
- Elke kamer mag maar door één persoon worden bewoond.

Specifieke regels

Aantal personen/kamers woningdelen	Regels
2	Woningdelen door 2 personen valt onder de definitie van een huishouden en is daarmee vergunningsvrij.

3	Vergunningsvrij, maar wel een informatieplicht om de gemeente in te lichten van de activiteit en dat wordt voldaan aan de algemene regels. Maakt geen onderdeel meer uit van de insluitingsbeoordeling,
4 Optie 1	Vergunningsvrij, maar wel een informatieplicht om de gemeente in te lichten van de activiteit en dat wordt voldaan aan de algemene regels. Maakt geen onderdeel meer uit van de insluitingsbeoordeling.
4 Optie 2	(Gedeeltelijk) vergunningsvrij, maar met een meldplicht waarbij aanvullende voorwaarden gelden. Bijvoorbeeld: - Voldoen aan geluidsnormen, aan te tonen door akoestische onderbouwing - Adequate fietsenstalling op eigen terrein - Meldplicht bij <120m², vergunningsplicht bij >120 m²
4 Optie 3	Vergunningsplicht blijft behouden. Voorwaarden uit Beleidsregels kamerverhuur 2021 blijven het toetsingskader voor vergunning, dus: ➤ Verkamering mag niet leiden tot insluiting van een naast-, onder of bovengelegen zelfstandig bewoonde woning; ➤ Degelijk af te sluiten afvalvoorziening op eigen terrein; ➤ Adequate fietsenstalling op eigen terrein; ➤ Geen onaanvaardbare geluidshinder waarbij we de geluidsnormen op nieuwbouwniveau hanteren zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
5 of meer	Vergunningsplicht blijft behouden. Voorwaarden uit Beleidsregels kamerverhuur 2021 blijven het toetsingskader voor vergunning

Toelichting op het voorstel

In 2024 hebben we met de Evaluatie Kamerverhuurbeleid 2024 het overlasteffect van kamerverhuur geanalyseerd. Uit een nadere analyse van die overlastgegevens door Onderzoek & Statistiek blijkt dat bij circa 2% (1 op de 50) van het totaal aantal particuliere

woningdeeladressen met 3 bewoners sinds medio 2022 een overlastmelding is gedaan. Gemiddeld gezien werd per adres 1,5 keer een melding gedaan in deze categorie. We maken hierbij de inschatting dat de leefbaarheidseffecten voor de omgeving met 3 kamerbewoners niet groter, of onredelijk groter, zijn dan bij een gemiddeld gezin. We geven die daarom een gelijke status. De gemeente Utrecht heeft twee jaar geleden al deze stap ondernomen en hebben recent in het [NRC \(04-08-2025\)](#) laten weten dat het aantal overlastmeldingen niet is toegenomen, terwijl wel het aantal woningdelers is toegenomen. Om te kunnen monitoren wat de wijziging voor effect heeft in Nijmegen stellen we wel een informatieplicht om de gemeente in te lichten dat er gestart is met kamerbewoning door 3 personen. Dat geldt ook voor beëindiging ervan.

Bij kamerbewoning door 4 personen is bij 4,6% (1 op de circa 22) van het totaal aantal adressen een overlastmelding gedaan. Ook hierbij zien we een gemiddelde van 1,5 keer een melding per adres.

Ter vergelijking, bij 5 of meer personen ligt het aandeel overlastadressen op 7,1% (1 op de 14) met een gemiddelde van 2,5 keer melding per adres.

Onze vragen aan u

We bespreken graag met u waar voor u de kritieke grens ligt. Ook zijn we benieuwd welke leefbaarheidseffecten voor u het belangrijkste zijn (geluid, afval, fietsen, insluiting) en hoe we die het beste kunnen beschermen. Uiteraard is er ook ruimte voor andere opmerkingen of aanvullingen.