

Onderwerp

Ontwerpbesluit wijziging Huisvestingsverordening

Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum	16 juni 2026
Portefeuillehouder	G. Visser	Status	Openbaar

Advies

1. Het ontwerp wijzigingsbesluit Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2024 ter inzage te leggen, inhoudende
 - i. De vergunningplicht voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten komt te vervallen voor woningen met een WOZ-waarde tussen € 278.000,- en € 396.000,-;
 - ii. Een vergunningplicht gaat gelden voor het splitsen van grondgebonden zelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde tot en met € 335.000,-;
 - iii. Een aantal ondergeschikte wijzigingen worden doorgevoerd

Aanleiding

Door een aantal ontwikkelingen zijn er wijzigingen nodig in de regels over het beheer van de woonruimte in Nijmegen. Deze regelgeving is opgenomen in de huisvestingsverordening. Naar aanleiding van de evaluatie van het kamerverhuurbeleid heeft het college vervolgstappen ondernomen¹. Een van de vervolgstappen die met de gemeenteraad is besproken, tijdens de politieke avond op 15 januari 2025, is om op kamerverhuur te sturen via één instrument, namelijk het omgevingsplan. Daarnaast is ook onderzocht of sturing op woningsplitsing nodig is door middel van het omgevingsplan. De uitkomst hiervan is dat er behoefte is aan sturing op zowel de kamerverhuur als op de woningsplitsing. Gelet hierop liggen er op dit moment wijzigingen van het omgevingsplan ter visie waarin deze onderwerpen zijn opgenomen². Met betrekking tot specifiek deze onderwerpen zijn ook wijzigingen nodig in de huisvestingsverordening, die in dit collegevoorstel zijn opgenomen.

Beoogde impact: kaderstellend

Dit voorstel draagt bij aan 2 doelen uit het programma wonen en stedelijke ontwikkeling:

- Voldoende beschikbaar aanbod van sociale woonruimte en betaalbare koopwoningen;
- Een stad met gemengde wijken en een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners.

Argumenten

- 1.1 *De vergunningsplicht voor kamerverhuur wordt voortaan geborgd in het omgevingsplan.*

Op dit moment staan de regels van het kamerverhuurbeleid in 2 juridische documenten: in de huisvestingsverordening en het omgevingsplan. Met de voorliggende wijziging van de huisvestingsverordening komt de vergunningsplicht voor het omzetten van zelfstandige woonruimte te vervallen voor woningen met een WOZ-waarde tussen € 278.000,- en €

¹ Raadinformatiebrief 'Evaluatie kamerverhuurbeleid 2024' (19 november 2024, kenmerk: D240963629).

² Collegevoorstel Ontwerpbesluit 'Omgevingsplan gemeente Nijmegen, wijziging 2026-01' (6 mei 2026).

396.000,-. Als gevolg hiervan staan de regels voor kamerverhuur straks in één juridische regeling, namelijk het omgevingsplan. Op die manier is er meer overzicht en daarmee duidelijkheid voor alle betrokkenen. Op dit moment ligt ook een ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan ter visie waarin de regels voor kamerverhuur en splitsen zijn opgenomen³.

1.2 Voor het splitsen en verkameren van grondgebonden zelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde tot en met € 335.000 gaat een vergunningplicht gelden, zodat goedkope grondgebonden koopwoningen beschikbaar blijven.

Uit het 'woonbehoefte onderzoek 2025' komt naar voren dat er veel behoefte is aan goedkope koopwoningen⁴. Deze woningen zijn schaars in de bestaande woningvoorraad en als deze woningen worden toegevoegd in nieuwbouwplannen gaat het vaak om appartementen. In de bestaande woningvoorraad zijn er nog beperkt grondgebonden woningen (woningen op straatniveau, vaak met tuin) beschikbaar met een WOZ-waarde tot € 335.000. Door specifiek dit woningtype te beschermen tegen wijziging en omzetting houden we dit woningtype beschikbaar voor huishoudens met lage- en middeninkomens. In bijlage 3 staat de juridische onderbouwing voor deze vergunningplicht.

1.3 We handhaven de prijsgrenzen van de opkoopbescherming.

De opkoopbescherming zorgt ervoor dat woningen in het goedkope en betaalbare segment niet kunnen worden opgekocht voor verhuur. Om de opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening op te kunnen nemen, moet worden aangetoond dat er sprake is van schaarste. Daarbij moet er ook sprake zijn van verdringing van lage en middeninkomens door investeerders op de koopmarkt. Uit het advies van Companen over het vaststellen van de prijsgrenzen blijkt (zie bijlage 2 'prijsgrenzen goedkope en betaalbare koopvoorraad') dat er in 2025 op de koopmarkt geen sprake meer was van verdringing van koopstarters en huishoudens met een middeninkomen door investeerders. Naar aanleiding van dit advies zullen wij de opkoopbescherming en de onderbouwing ervan evalueren. Hierbij kijken we ook naar de relatie met het kamerverhuurbeleid. Op dit moment blijven de prijsgrenzen vooralsnog hetzelfde als vorig jaar. In 2026 en 2027 vindt er een regionale evaluatie plaats van de huisvestingsverordening, in het bijzonder van de woonruimteverdeling. Gelijktijdig met deze regionale evaluatie wordt ook de onderbouwing en de evaluatie van de opkoopbescherming meegenomen. Dit is geen onderdeel van de regionale evaluatie maar voert gemeente Nijmegen als aanvulling uit.

1.4 Er worden enkele technische wijzingen doorgevoerd zodat er meer duidelijkheid bestaat over definities.

In de huisvestingsverordening worden 2 definities toegevoegd, te weten: hospita/hospes en grondgebonden zelfstandige woonruimte. Op die manier is duidelijk wat we daar onder verstaan.

Kanttekeningen

We willen de bestaande woningvoorraad beter benutten om zo woonruimte toe te voegen. Daarom stimuleren we woning splitsing en willen we zo min mogelijk regels toevoegen. Tegelijkertijd willen we ook de woonkwaliteit waarborgen en schaarse woningen beschermen. Als gevolg hiervan is een vergunningplicht nodig voor het wijzigen van

³ Collegevoorstel Ontwerpbesluit 'Omgevingsplan gemeente Nijmegen, wijziging 2026-01 (6 mei 2026).

⁴ Op 17 maart 2024 is de gemeenteraad geïnformeerd over de uitkomsten van het woonbehoefte onderzoek. Kenmerk raadsinformatiebrief: D260134725

grondgebonden goedkope woningen met een WOZ- waarde tot € 335.000,-. Op die manier houden we deze woningen beschikbaar voor huishoudens met een laag inkomen.

Gesprek met de stad

De wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van verschillende ontwikkelingen. Het kamerverhuurbeleid is geëvalueerd en daarmee is besloten om de juridische grondslag hiervan te regelen in het omgevingsplan. De wijzigingen ten aanzien van de regels voor kamerverhuur en woningsplitsing zijn als onderwerp teruggekomen op de participatie avond van het omgevingsplan⁵. Het actualiseren van de prijsgrenzen komt voort uit het advies van Companen, als aanvulling op het woonbehoefte onderzoek. Dit onderzoek is gebaseerd op het landelijk Woon waarvoor in het land en in de regio grootschalig enquête onderzoek heeft plaatsgevonden, inclusief bijeenkomsten met stakeholders.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Vervolg

Na een college besluit start de formele voorbereidingsprocedure conform afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht met de publicatie en het ter inzage leggen van het ontwerp wijzigingsbesluit. Een ieder heeft binnen de inzagetermijn van zes weken de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerp wijzigingsbesluit. Na het aflopen van deze termijn worden de zienswijzen beoordeeld. Reacties op de zienswijzen worden verzameld in een zienswijzennota en eventuele wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen worden, indien juridisch mogelijk, verwerkt in het wijzigingsbesluit. Op grond van artikel 6 derde lid van de Huisvestingswet moeten de wijzigingen van de (ontwerp-) Huisvestingsverordening ter advies worden voorgelegd aan het college van Gedeputeerde Staten. Namens het college wordt een brief verzonden waarin het college van Gedeputeerde Staten om dit advies wordt gevraagd.

Naast wijzigingen in de huisvestingsverordening liggen er op dit moment ook wijzigingen in het omgevingsplan ter visie⁶. Hierin zijn de regels voor splitsen en kamerverhuur opgenomen. Gelet op de onderlinge samenhang van deze onderwerpen in enerzijds de huisvestingsverordening en anderzijds het omgevingsplan, is het belangrijk dat de ontwerp wijziging van de huisvestingsverordening nu ook alvast ter inzage wordt gelegd. Met deze werkwijze kunnen er na het zomerreces 2 raadsvoorstellen worden geagendeerd die gelijktijdig dan wel opeenvolgend in één raadsvergadering worden behandeld:

- Één voorstel waarin uw college de raad verzoekt om het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen door de regels met betrekking tot kamerverhuur en splitsen in het omgevingsplan op te nemen en;
- Één raadsvoorstel waarin uw college de raad verzoekt om de huisvestingsverordening gewijzigd vast te stellen door enerzijds regels in te trekken (deze worden geborgd in het omgevingsplan) en anderzijds regels over de vergunningplicht in de huisvestingsverordening op te nemen.

⁵ In het collegevoorstel: Ontwerpbesluit 'Omgevingsplan gemeente Nijmegen, wijziging 2025-02' (21 oktober 2025) staat het onderwerp kamerverhuur als onderdeel van de participatie avond naar aanleiding van wijzigingen in het omgevingsplan.

⁶ Collegevoorstel Ontwerpbesluit 'Omgevingsplan gemeente Nijmegen, wijziging 2026-01 (6 mei 2026).

Bijlage(n)

1. Ontwerp wijzigingsbesluit Huisvestingsverordening in PDF.
2. Advies Companen 'prijsgrenzen goedkope en betaalbare koopvoorraad'.
3. Juridische onderbouwing voor de wijzigingen in de huisvestingsverordening.
4. Brief namens het college aan het college van Gedeputeerde Staten waarin advies wordt gevraagd over het wijzigingsbesluit.