

Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2018 A

Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Nijmegen,

Gelet op:

Artikel 21 e.v. van de Huisvestingswet 2014,
Artikelen 12 t/m 15 van de Huisvestingsverordening Nijmegen 2016 A en
Titel 4.3 (artikel 4.81 e.v.) van de Algemene wet bestuursrecht

Besluit vast te stellen: "*Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2018 A*";
onder gelijktijdige intrekking van de "*Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2018*" (in werking getreden d.d. 28 november 2017).

Hoofdstuk 1. Inleiding en algemene bepalingen

In deze beleidsregels wordt beschreven op welke wijze het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen uitvoering geeft aan de voorschriften voor omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte, als bedoeld in artikel 21 Huisvestingswet 2014 juncto artikelen 12 tot en met 15 van de Huisvestingsverordening Nijmegen 2016A.

Het college gaat bij een aanvraag om een vergunning voor omzetting of onttrekking uit van een belangenafweging tussen enerzijds het belang van het behoud en/of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van het behoud van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand en anderzijds het belang van de aanvrager van een vergunning. Onder het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste aan zelfstandige woonruimte. Bij het belang van het behoud van een geordend woon- en leefmilieu gaat het met name om de leefbaarheid, in de omgeving van het betreffende pand. Het samenvoegen van woningen tot een grotere woning werd al toegestaan in de beleidsregels uit 2013. In deze beleidsregels is de vergunningplicht ook formeel geschrapt. Het samenvoegen van woningen komt tegemoet aan de vraag naar meer kwaliteit. Dat is verder geen zaak die met een vergunningstelsel geregeld dient te worden.

Artikel 1. Definities

In aanvulling op het bepaalde in de Huisvestingsverordening Nijmegen 2016 A wordt in deze beleidsregels verstaan onder:

1. *Het college*: Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen
2. *De Commissie Omzetting Woonruimte (COW)*: de ambtelijke commissie die aan het bevoegd gezag advies geeft met betrekking tot aanvragen voor een omzettingsvergunning, dan wel met betrekking tot handhavend optreden, naar aanleiding van klachten over overlast. Deze commissie bestaat uit vijf personen: twee medewerkers (vergunningverlener en juridisch adviseur) van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, een medewerker van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, een medewerker van de afdeling Wijkmanagement en een voorzitter.
3. *De verordening*: de Huisvestingsverordening Nijmegen 2016 A (dan wel de verordening die hiervoor op een later tijdstip in de plaats treedt).
4. *Zelfstandige woonruimte*: woonruimte, gerealiseerd met een omgevingsvergunning (bouwen), met een eigen (door de het college toegekend) huisnummer, eigen nutsvoorzieningen en een eigen toegang, welke door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een toilet, keuken en badgelegenheid.
5. *Een kamergewijs bewoond pand*: een (deel van een) gebouw waarin meerdere onzelfstandige wooneenheden (kamers) als hoofverblijf (kunnen) worden bewoond, doorgaans op basis van een *huurovereenkomst*, door meerdere personen, die geen gezamenlijke huishouding voeren. In bouwkundige zin is er nog steeds sprake van één woonfunctie. Er is geen sprake van een bouwkundige (en/of juridische) splitsing in meerdere zelfstandige wooneenheden (en dus in een woongebouw), met eigen (door het college toegekende) huisnummers.
6. *Onzelfstandige woonruimte*: een kleine, onzelfstandige wooneenheid (kamer) in een (deel van een) gebouw, die – door de aard van de inrichting en het gebruik – het privé domein van de bewoner is, die doorgaans (mede) is aangewezen op het gebruik van gezamenlijke voorzieningen elders in dat (deel van een) gebouw.

7. *Goedkope zelfstandige woonruimte*: zelfstandige woonruimte met een WOZ waarde gelijk aan of lager dan € 180.000. Dit bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd met de gemiddelde ontwikkeling van de WOZ waarden voor woningen in Nijmegen.
8. *Melding overlast kamergewijs bewoonde panden*: iedere formele uiting van ontevredenheid over de wijze van bewoning van een in onzelfstandige wooneenheden omgezet pand, die in de directe omgeving van het betreffende pand waarneembaar is. Een melding inzake overlast als vernoemd wordt bij voorkeur via de daartoe van gemeentewege bestemde centrale methode geuit, zowel digitaal als schriftelijk. Een melding kan ook via andere gebruikelijke gemeentelijke kanalen worden geuit. Een melding van overlast bij kamerverhuur door de politie geldt ook als melding zoals hier bedoeld.
9. *Directe omgeving*: een straal van 50 meter rond het om te zetten (dan wel reeds omgezette) pand. Deze grens omvat redelijkerwijs de belanghebbenden, relevante meldingen van overlast en andere factoren die worden afgewogen bij een aanvraag.
10. *Omgevingsdienst*: de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, de regionale uitvoeringsdienst die door het college is gemandateerd om in Nijmegen te beslissen op aanvragen voor omzettings- en onttrekkingsvergunningen en ook om hierop te handhaven.

Hoofdstuk 2. De omzettingsvergunning

Artikel 2. Vergunningsvereiste

Er is een vergunning voor omzetting vereist indien een (deel van een) zelfstandige woonruimte wordt omgezet in drie of meer onzelfstandige wooneenheden en/of wordt bewoond door drie of meer personen, die geen gezamenlijke huishouding voeren.

Artikel 3. Voorwaarden en weigeringsgronden voor het verlenen van een omzettingsvergunning

Toets in twee delen

Het omzetten van zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige wooneenheden kan een onaantvaardbare druk leggen op de leefbaarheid in een straat, wijk of buurt. In het kader van een aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt daarom op fysieke - en op leefbaarheidsaspecten getoetst.

Vergunningsaanvragen worden inhoudelijk getoetst door de *Commissie Omzetting Woonruimte*.

Deze commissie komt periodiek bijeen om de aanvragen voor omzetting te bespreken en daarover een advies uit te brengen. In dat kader wordt onder meer informatie ingewonnen bij de afdeling wijkmanagement, bureau toezicht en handhaving, de ODRN en de politie.

Op basis van het advies wordt besloten of de vergunning, al dan niet onder nadere voorwaarden, wordt verleend of wordt geweigerd.

De toets bestaat uit twee onderdelen:

1. De fysieke toets: de om te zetten zelfstandige woonruimte dient zélf aan een aantal fysieke eisen in het kader van de leefbaarheid te voldoen (o.a. bouwkundige kwaliteit en parkeren);
2. De leefbaarheidstoets: indien de om te zetten zelfstandige woonruimte, naar het oordeel van de Commissie Omzetting Woonruimte, in een qua leefbaarheid kwetsbare omgeving ligt, wordt ook een uitgebreide leefbaarheidstoets van de directe omgeving van de betreffende woonruimte uitgevoerd. In dit deel worden aspecten van de leefbaarheid in een straat, buurt of wijk, en mogelijke impact daarop door de te verlenen vergunning, onderzocht en gewogen.

Als niet wordt voldaan aan (één van) de beide onderdelen van de toets, wordt de omzettingsvergunning geweigerd.

Ad 1. Fysieke eisen

- A. De om te zetten zelfstandige woonruimte voldoet na omzetting aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit 2012, nieuwbouwniveau) voor luchtgeluidsisolatie, met betrekking tot de woning-scheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruiden, teneinde de directe burenen zoveel mogelijk te vrijwaren van geluidsoverlast.
- B. De om te zetten zelfstandige woonruimte voldoet voorts op zijn minst aan de bouwkundige eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan bestaande bouwwerken met een woonfunctie.
- C. De om te zetten zelfstandige woonruimte voldoet aan de specifieke eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt ten aanzien van de woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Dat betekent ook dat er een melding brandveilig gebruik moet worden gedaan door de aanvrager van de omzettingsvergunning indien er 5 of meer personen worden gehuisvest.
- D. Het gebruik ten behoeve van kamergewijze bewoning is (na omzetting) niet strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat betekent dus dat na omzetting moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals beschreven in de actuele beleidsregels Parkeren, die voor kamergewijze bewoonde panden gelden, indien het ter plaatse geldende bestemmingsplan dat voorschrijft. Daarmee wordt overlast als gevolg van een toegenomen parkeerdruk voorkomen.
- E. Na omzetting van een zelfstandige woonruimte wordt eveneens voldaan aan de parkeernorm voor fietsen. Dat betekent dat na de omzetting een kamergewijze bewoond pand dient te beschikken

over een, al dan niet inpandige, voorziening om de fietsen van de bewoners te stallen op het eigen terrein, waarbij:

- per onzelfstandige wooneenheid een fietsparkeerplaats aanwezig is;
 - een inpandige stalling voor fietsen niet hoger gelegen is dan de begane grondvloer;
 - een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke, daartoe bestemde, ruimte.
- F. Indien de om te zetten zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige wooneenheden, zou leiden tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig bewoonde woning, door kamergewijs bewoonde woningen, dan wordt de vergunning niet verleend.
- G. Voor omzetting van zelfstandige woonruimte met een WOZ waarde lager of gelijk aan € 180.000 in onzelfstandige woonruimten wordt geen vergunning verleend. Het college wenst namelijk de goedkope(re) zelfstandige woningvoorraad in Nijmegen te behouden voor starters en gezinnen met een kleine(re) beurs.
- H. Er wordt geen vergunning verleend indien sprake is van omzetting in onzelfstandige *woonruimte* voor het verschaffen van kortdurend tijdelijk *verblijf*, te vergelijken met *logies*, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers. Dat laatste veroorzaakt naar de mening van het college een té grote inbreuk op de leefbaarheid van een buurt.

Toelichting

Verblijfsruimte in de vorm van logies, die vaak door een eigenaar / ondernemer wordt aangeboden aan door hem ingehuurde werknemers, heeft een zeer forse impact op de directe omgeving. Werknemers wonen er niet, maar verblijven er slechts tijdelijk. Er is veel verloop. Er is geen of nauwelijks contact met de omwonenden. Er is geen betrokkenheid met het pand of de omgeving daarvan. Werknemers hebben doorgaans allemaal een auto, hetgeen de parkeerdruk in de buurt sterk verhoogd. Uit ervaring blijkt dat er vaak sprake is van fors conflicterende leefstijlen en het volstrekt negeren van klachten van omwonenden. Dat wil het college voorkomen. Deze vorm van logies wijkt af van kamerverhuur omdat men daar doorgaans toch langere tijd in een bepaald pand woont. Buurtgenoten kennen elkaar beter en weten ook wie ze aan moeten spreken in het geval van overlast.

Ad 2. De leefbaarheidstoets

Met deze toets wordt de leefbaarheid, in de directe omgeving van de zelfstandige woonruimte waarvoor een omzettingsvergunning wordt aangevraagd, in kaart gebracht. Onderzocht wordt of het woonmilieu van de wijk, buurt of straat al onder druk staat, dan wel of redelijkerwijs kan worden verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid op ontoelaatbare wijze toeneemt. De volgende vragen worden in dat kader beantwoord:

- A. Hoe scoort de wijk/het stadsdeel op leefbaarheid in de meest recente Stads- en Wijkmonitor? Om te bepalen hoe het is gesteld met de leefbaarheid wordt hier in eerste instantie naar gekeken. De monitor is onder meer gebaseerd op tweejaarlijkse enquêtes onder bewoners en is daarmee een belangrijke graadmeter.
- B. Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren? De monitor onder A. is een momentopname en daarmee onvoldoende om een goed en volledig beeld van de situatie te krijgen. Daarom wordt er ook navraag gedaan bij de afdeling Wijkmanagement en de afdeling Toezicht & Handhaving van de gemeente Nijmegen. Daarnaast wordt de politie (wijkagent) gevraagd om de registraties van de politie terzake, inclusief duiding. Tenslotte worden eventuele reacties van omwonenden op het publiceren van de aanvraag bij de beeldvorming betrokken.
- C. Is er sprake van overlast door bestaande kamerbewoning? Hierbij wordt informatie verzameld over het aantal en de aard van meldingen van overlast en handhavingsacties in de directe omgeving van de het pand.
- D. Zijn er nog overige, voor de leefbaarheid relevante, factoren in de omgeving? Hierbij wordt gedoeld op de eventuele aanwezigheid van bijvoorbeeld overlast gevende horecagelegenheden, coffee-shops, prostitutie en mogelijke andere overlast gevende situaties. Indien er sprake is van de aanwezigheid van twee of meer van deze situaties, binnen een straal van 50 meter van het pand waarvoor de aanvraag wordt gedaan, dan wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 4. Goed verhuurderschap

Als de aanvraag tot omzetting de toets onder artikel 3 doorstaat wordt aan het verlenen van de vergunning de voorwaarde van "goed verhuurderschap" verbonden. Hiermee beogen we de leefbaarheid ook na vergunningverlening te bevorderen. Goed verhuurderschap houdt het volgende in:

1. Er is sprake van een legale situatie, alle benodigde vergunningen zijn dus verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.
2. De onzelfstandige wooneenheden worden verhuurd middels schriftelijke huurcontracten, waarbij de hoogte van de huur wordt berekend volgens de regels van het woningwaarderingstelsel.
3. Er is sprake van een situatie die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de directe omgeving van het betreffende kamergewijs bewoonde pand.
4. Het pand waarin kamers worden bewoond (als ook de kamers zélf) verkeert (verkeren) in goede staat van onderhoud en wordt (worden) ook in goede staat van onderhoud gehouden.

5. De eigenaar/verhuurder spant zich in om na omzetting een degelijke en af te sluiten voorziening voor het deponeren van huishoudelijk afval (vuilniszakken e.d.), inpandig of in de voor- of achtertuin, te realiseren.
6. In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn door eigenaar/verhuurder huis- en leefregels (huishoudelijk reglement) opgesteld en wordt er toegezien op naleving daarvan door de bewoners.
7. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij de eigenaar/verhuurder zélf dan wel een derde, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld die:
 - toeziet op de hygiëne en veiligheid;
 - aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
 - zich kenbaar maakt in de directe omgeving van het pand als beheerder.
8. De verhuurder werkt mee aan de aanpak die de gemeente Nijmegen hanteert in het geval van overlast.

Artikel 5. Intrekkingsgronden

De vergunning als bedoeld in artikel 21 Huisvestingswet 2014 en artikel 12 van de Huisvestingsverordening Nijmegen 2016A kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken als:

1. de vergunninghouder niet daadwerkelijk binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden is overgegaan tot onttrekking of omzetting van woonruimte;
2. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijze kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
3. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd;
4. het gebruik van de vergunning in de praktijk leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het pand.

Artikel 6. Vergunning voor onttrekking van zelfstandige woonruimte ten behoeve van een andere bestemming of sloop.

1. Een vergunning is in de gemeente Nijmegen eveneens vereist voor het onttrekken van een zelfstandige woonruimte aan de woningvoorraad ten behoeve van een andere bestemming of sloop.
2. Onttrekking ten behoeve van een *economische* functie wordt in beginsel toegestaan, met uitzondering van een onttrekking ten behoeve van een middelzware of zware horecagelegenheid (bedrijven die vallen onder categorie 2a of 3[1]). Ter bescherming van de woonfunctie wordt deze vorm van onttrekking in het centrum in principe niet toegestaan. Het betreft de volgende bedrijven: bar, bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal, shoarma/grillroom, zalenverhuur, dancing, discotheek, nachtclub, partycentrum. Onder "centrum" wordt in dit verband verstaan: de beide zijden van de Smetiusstraat, Bloemerstraat, Augustijnenstraat, Burchtstraat, Kelfkensbos, Gerard Noodtstraat, van Broeckhuijsenstraat, van Welderenstraat, en In de Betouwstraat, alsmede de daartussen gelegen straten, en de beide zijden van de Lange Hezelstraat, de Stikke Hezelstraat en Houtstraat.
3. Bij beoordeling van een aanvraag voor onttrekking ten behoeve van een middelzware of zware horecagelegenheid in het centrum is bescherming van de huidige woonfunctie uitgangspunt. In geval van een dergelijke aanvraag wordt gekeken of de te onttrekken woning gelegen is in een horeca-accntgebied.
4. Buiten de horeca-accntgebieden geldt dat een onttrekking alleen wordt toegestaan indien het een aanvraag betreft ten behoeve van toilet, kantoor of opslag direct grenzend aan en ter ondersteuning en uitbreiding van een bestaande (middel)zware horecagelegenheid.
5. In de horeca-accntgebieden dient de aanvrager aan te tonen dat de onttrekking geen hinder oplevert voor bestaande woonfuncties in de directe omgeving. Bij beoordeling van de aanvraag wordt getoetst of er sprake is van aangrenzende (naast- of bovengelegen) woningen waar in het afgelopen jaar ook werkelijk gewoond is. Als hier sprake van is dan wordt een ontrekkingsvergunning niet verleend. In andere gevallen wordt een ontrekkingsvergunning in principe wel verleend.
6. Onttrekking van woonruimte ten behoeve van sloop wordt in beginsel afgewezen, tenzij met de onttrekking het volkshuisvestelijk belang, het belang van herstructurering, stedelijke vernieuwing of het algemeen belang is gebaat. In die gevallen is geen ontrekkingsvergunning vereist.

Hoofdstuk 3. Handhaving bij meldingen van overlast

Artikel 7. Handhavingsprocedure

1. Meldingen van overlast van een kamerverhuurpand worden bij voorkeur ingediend via een door het college te verstrekken centrale methode. Meldingen kunnen ook ingediend worden via andere gebruikelijke gemeentelijke kanalen. Een melding van overlast bij kamerverhuur door de politie geldt ook als melding zoals hier bedoeld.

2. Of een melding van overlast gegrond is wordt bepaald door de Commissie Omzetting Woonruimte. Dit wordt kenbaar gemaakt aan de verhuurder.
3. Bij meer dan vijf gegronde meldingen van overlast over een kamergewijs bewoond pand binnen een periode van acht weken worden de eigenaar/verhuurder en huurders uitgenodigd voor een gesprek met een afvaardiging van de Commissie Omzetting Woonruimte. Dit laat onverlet dat bij melding van een ernstig incident direct een gesprek als hiervoor bedoeld kan plaatsvinden. Een ernstig incident is bijvoorbeeld een situatie die ernstig gevaar oplevert voor de omgeving, zoals een brandonveilige situatie of een geweldsincident, of een ernstige inbreuk op het geordend woon- en leefklimaat. Of een situatie beschouwd wordt als een ernstig incident wordt bepaald door de Commissie Omzetting Woonruimte.
4. Wanneer na het gesprek zoals vermeld in art. 7.3 binnen acht weken opnieuw meer dan vijf gegronde meldingen van overlast voor hetzelfde pand worden geregistreerd, of een melding van een ernstig incident, treedt een onderzoeksprocedure in werking. Eigenaar en bewoners worden van het starten van deze procedure door de ODRN op de hoogte gesteld. Hierin worden de volgende stappen doorlopen:
 - a. nader onderzoek naar de inbreuk op leefbaarheid door de ODRN;
 - b. bespreken van de uitkomsten van het onderzoek met de eigenaar/verhuurder van het kamerverhuurpand, de ODRN en eventueel een vertegenwoordiging van de bewoners van het kamerverhuurpand.
 - c. Op basis van de uitkomsten van het leefbaarheidsonderzoek en advies van de Commissie Omzetting Woonruimte, neemt de ODRN, daartoe gemandateerd door het college, een besluit over het al dan niet intrekken van de omzettingsvergunning of het opleggen van extra voorwaarden.
5. In geval de omzettingsvergunning niet wordt ingetrokken of wordt beperkt, wordt het aantal klachten met betrekking tot het betreffende pand weer op 0 gesteld. Deze klachten blijven wel onderdeel uitmaken van het genoemde in artikel 3 Ad 2 C.
6. Wordt de omzettingsvergunning wél ingetrokken, dan is kamergewijze bewoning ter plaatse gedurende twaalf maanden niet toegestaan en zal in die periode een eventuele aanvraag voor een omzettingsvergunning, wegens een ontoelaatbare inbreuk op de leefbaarheid, worden geweigerd.

Artikel 8. Bestuurlijke boete

1. Conform artikel 21 van de Huisvestingsverordening Nijmegen 2016A kan bij het overtreden van van het verbod bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 en voor het handelen in strijd met de voorwaarden en voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de Huisvestingswet 2014 een bestuurlijke boete worden opgelegd. De op te leggen bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste 5000 euro. Deze boete bedraagt ten hoogste 10.000 euro als de woonruimte waarop de overtreding betrekking heeft bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. Indien een bestuurlijke boete is opgelegd voor een overtreding als bedoeld in artikel 21, derde lid van de Huisvestingsverordening Nijmegen 2016A en binnen vijf jaar herhaling van deze overtreding plaatsvindt, bedraagt de op te leggen bestuurlijke boete ten hoogste 150% van de vorengenoemde bedragen.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 9. Overgangsrecht

1. Bestaande kamergewijs bewoonde panden met een geldige omzettingsvergunning op basis van de Beleidsregels voor omzetting, onttrekking en samenvoeging 2013, of oudere regelgeving, behouden deze vergunning en zijn daarmee dus legaal.
2. Eigenaren/verhuurders van onzelfstandige wooneenheden in panden waarvoor geen omzettingsvergunning is verleend, kunnen gedurende een termijn van zes maanden na de inwerkingtreding van deze beleidsregels alsnog een vergunning voor omzetting aanvragen, ter legalisatie van deze bestaande situatie.
3. Een aangevraagde vergunning (als bedoeld onder 2.) wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Er wordt door aanvrager aangetoond dat de kamergewijze bewoning onder de Beleidsregels voor omzetting, onttrekking en samenvoeging 2013, vergunningsvrij was. Dat betekent dat:

- a. Het een grondgebonden pand betreft, waarvan de WOZ waarde, in de periode van zes maanden vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregels, lager dan of gelijk aan € 172.000 was, én er gedurende die periode sprake was van kamergewijze bewoning met maximaal twee kamers en/of bewoning door maximaal twee personen, die geen gezamenlijke huishouding voerden.

óf:

- b. Het een pand betreft met een WOZ waarde van meer dan € 172.000, in de periode van zes maanden voor de inwerkingtreding van deze beleidsregels, én er gedurende die periode sprake was van kamergewijze bewoning met maximaal vier kamers en/of door maximaal vier personen, die geen gezamenlijke huishouding voerden.

óf:

- c. Het een niet-grondgebonden zelfstandige woonruimte (appartement) betreft met een WOZ-waarde van € 172.000 of minder, in de periode van zes maanden voor de inwerkingtreding van deze beleidsregels, én er gedurende die periode sprake was van kamergewijze bewoning met maximaal vier kamers en/of door maximaal vier personen, die geen gezamenlijke huishouding voerden.

En voorts:

- d. er zijn niet eerder sancties opgelegd vanwege overlast als gevolg van o.a. geluid, afval, of achterstallig onderhoud van het betreffende kamergewijs bewoonde pand;
- e. er is geen sprake van overbewoning van het pand, in de zin van het Bouwbesluit 2012 (artikel 7.18);
- f. er wordt voldaan aan de eisen voor brandveilig gebruik op basis van het Bouwbesluit 2012 (inclusief zo nodig de melding brandveilig gebruik);
- g. er wordt tenminste voldaan aan de voorschriften voor bestaande bouw op basis van het Bouwbesluit 2012;
- h. er wordt voldaan aan de voorschriften in het ter plaatse geldende bestemmingsplan met betrekking tot het gebruik.
4. Als niet wordt voldaan aan deze toetsingsgronden dan kan alleen vergunning worden verleend als wordt voldaan aan de geldende (nieuwe) beleidsregels.
 5. Na de periode van zes maanden, na inwerkingtreding van deze beleidsregels, kan geen beroep meer worden gedaan op de voornoemde overgangsregeling en worden alle aanvragen getoetst aan de geldende (nieuwe) beleidsregels.
 6. In illegale situaties wordt handhavend opgetreden volgens deze beleidsregels.

Artikel 10. Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze beleidsregels naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou leiden tot een onredelijke beslissing c.q. situatie, kunnen zij, mits goed gemotiveerd en in het belang van de volkshuisvesting, afwijken van de bepalingen van deze beleidsregels.

Artikel 11. Inwerkingtreding en citeertitel

De beleidsregels treden in werking op 1 januari 2018.

De beleidsregels kunnen worden geciteerd als 'Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2018 A'.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 19 december 2017.

De Gemeentesecretaris,

Mr. Drs. A.H. van Hout

De Burgemeester,

Drs. H.M.F. Bruls