

Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2021

Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Nijmegen,

Gelet op:

Artikel 21 e.v. van de Huisvestingswet 2014,
Artikelen 12 t/m 17 van de Huisvestingsverordening Nijmegen 2020 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 2021”

Hoofdstuk 1. Definities

Artikel 1. Definities

In aanvulling op het bepaalde in de Huisvestingsverordening Nijmegen 2020 wordt in deze beleidsregels verstaan onder:

1. *De verordening*: de Huisvestingsverordening Nijmegen 2020 (dan wel de verordening die hiervoor op een later tijdstip in de plaats treedt).
2. *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.
3. *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.
4. *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.
5. *Aanvraagformulier*: het digitale aanvraagformulier voor een omzettingsvergunning zoals te vinden op de website van de gemeente Nijmegen: <https://www.nijmegen.nl/diensten/bouwen-en-wonen/kamerverhuurvergunning/>

Hoofdstuk 2. Regels

In deze beleidsregels wordt nader invulling gegeven aan de volgende artikelen uit hoofdstuk 3 van de verordening

- De leefbaarheidstoets (art 15 lid 1, onder c. en art 15 lid 5)
- De voorwaarden van goed verhuurderschap (art. 16 lid 1)

Artikel 2.1 De leefbaarheidstoets

Ter uitvoering van artikel 15 lid 5 van de verordening Nijmegen 2020 geldt het volgende:

Met de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid, in de directe omgeving van de zelfstandige woonruimte waarvoor een omzettings- of onttrekkingsvergunning 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 en in de Leefbaarometer? 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 Toezicht & Handhaving van de gemeente Nijmegen. Daarnaast wordt de politie (wijkagent) gevraagd om de registraties van de politie ter zake, 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 bedoeld op de eventuele aanwezigheid van bijvoorbeeld mogelijk overlastgevende horecagelegenheden, coffeeshops, 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 2.2. Uitvoering van de toets

Voor het uitvoeren van de leefbaarheidstoets is een ambtelijke adviesgroep de Adviesgroep Woonruimte Omzetting/onttrekking (AWO) ingesteld. De AWO bestaat in ieder geval uit: twee medewerkers (vergunningverlener en juridisch adviseur) van de Omgevingsdienst, een medewerker van de afdeling Stadsontwikkeling met expertise op het gebied van wonen en een voorzitter.

De adviesgroep komt periodiek bijeen en geeft aan het bevoegd gezag een integraal schriftelijk ambtelijk advies met betrekking tot aanvragen voor een omzettings- of onttrekkingsvergunning, dan wel met betrekking tot handhavend optreden, inclusief het intrekken van een reeds verleende vergunning, naar aanleiding van klachten over overlast. Het bevoegd gezag betreft het advies bij haar besluitvorming omtrent de aanvraag of handhavingszaak.

Artikel 2.3 Goed verhuurderschap

Als de aanvraag tot omzetting verleend kan worden, dan wordt aan de vergunning een aantal voorwaarden en voorschriften verbonden met betrekking tot "goed verhuurderschap" (art. 16 van de verordening). 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. De verhuurder voorkomt dat de verhuur 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 realiseert 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.
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:
 - a. toeziet op de hygiëne en veiligheid;
 - b. aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - c. een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
 - d. 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 3. Inwerkingtreding en citeertitel

1. De Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2021 treden in werking op de dag na publicatie onder gelijktijdige intrekking van de Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2020.
2. De beleidsregels kunnen worden geciteerd als 'Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2021'.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 21 september 2021

De Gemeentesecretaris,

mr. drs. A.H. van Hout

De Burgemeester,

drs. H.M.F. Bruls

Toelichting

Algemeen

In deze beleidsregels wordt een nadere uitwerking gegeven van de regels voor omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte zoals vastgelegd in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 en hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening Nijmegen 2020.

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.

Artikel 2.1 De leefbaarheidstoets

In de verordening is bepaald dat alle woningen in de stad met een WOZ-waarde tot de NHG kostengrens aan een fysieke toets en een leefbaarheidstoets moeten voldoen. De voorwaarden van de fysieke toets zijn opgenomen in de verordening. De wijze waarop de impact op de leefbaarheid wordt getoetst is opgenomen in deze beleidsregels. Daarmee is het brede begrip leefbaarheid gevat in een aantal concrete zaken zoals scores in monitorsystemen en aantallen meldingen, aangevuld met kwalitatieve duidingen van wijkprofessionals, zoals politie en toezicht & handhaving.

Als niet wordt voldaan aan een of beide onderdelen van de toets, de fysieke eisen en de leefbaarheidstoets, wordt de omzettingsvergunning geweigerd.

Een melding inzake overlast als voornoemd 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.

Artikel 2.3. Goed verhuurderschap

Dit artikel richt zich op de rol van de verhuurder. De verhuurder van kamerverhuurpanden heeft verantwoordelijkheid voor een goede gang van zaken rond de verhuur, en het voorkomen en tegengaan van overlast. In dit artikel is dit uitgewerkt in een aantal voorwaarden die aan de vergunning worden gekoppeld. Hiermee beogen we de leefbaarheid ook na vergunningverlening te bevorderen.

Artikel 3. Inwerkingtreding en citeertitel

De beleidsregels horen bij de Huisvestingsverordening Nijmegen 2020. Deze verordening is op 31 december 2019 van kracht geworden.