

Wijziging van de Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020

De raad van de gemeente Nijmegen, 2 februari 2022

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Nijmegen, 21 december 2021;

gelet op de artikelen 4, eerste lid, 5, 6, 9, 11, 11a, 11b, 13, tweede lid, 20, 21, 28 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

b esluit

vast te stellen de volgende wijziging van de Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020.

Artikel I

De Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020 wordt als volgt gewijzigd.

A. In de aanhef wordt het volgende verwijderd:

‘gelet op artikel 9 en artikel 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek’.

B. Artikel 1, definitie ‘Wbmgp’ vervalt en de definities ‘WOZ-waarde’ en definitie ‘Zelfstandige Woonruimte’ komen te luiden:

WOZ-waarde:

De op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde waarde van de onroerende zaak.

Zelfstandige woonruimte:

Woonruimte, met een eigen toegang, die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer wezenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte, dan wel een standplaats voor een woonwagen.

C. Artikel 6a vervalt en komt te luiden:

Artikel 6a Vervallen

D. Artikel 12 eerste lid komt te luiden:

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op zelfstandige woonruimte met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens, met een maximum WOZ-waarde van € 350.000,-.

E. Artikel 15, tweede lid komt te luiden:

2. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a en b, wordt met het oog op het voorkomen van schaarste en ter bevordering van de leefbaarheid, in elk geval geweigerd in de volgende gevallen:

a. wanneer de zelfstandige woonruimte een WOZ-waarde heeft van € 220.000,- of minder;

b. de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en er geen omgevingsvergunning is verleend om dit gebruik toe te staan.

F. Artikel 15, vierde lid, onder a komt te luiden:

a. als er sprake is van onaanvaardbare geluidhinder. Dat is het geval als uit akoestisch onderzoek blijkt dat, ook na het treffen van maatregelen, niet aan de volgende voorwaarden kan worden voldaan:

i. het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van de verblijfsruimten van het te verkameren (deel van een) gebouw naar een aangrenzende gebruiksfunctie is niet kleiner dan 52 decibel (dB);

ii. het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van de verblijfsruimten van het te verkameren (deel van een) gebouw naar een aangrenzende gebruiksfunctie is niet groter dan 54 dB.

G. Artikel 19 komt te luiden:

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikel 2, eerste lid, artikel 13, eerste lid en artikel 16 van deze verordening, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

2. De bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste het bedrag zoals opgenomen in de tabel in bijlage 4 van deze verordening.

H. Aan artikel 21 wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:

3. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een wijziging van deze verordening, worden behandeld conform de gewijzigde verordening tenzij de aanvrager hiermee in een nadeligere positie komt.

I. Artikel 24 komt te luiden:

De verordening heeft de volgende bijlagen:

Bijlage 1: toelichting.

Bijlage 2: richtlijnen voor levensloopgeschikte en rolstoelgeschikte woonruimten (artikel 8, tweede en derde lid)

Bijlage 3: monitorgegevens (artikel 18).

Bijlage 4: bestuurlijke boete (artikel 19).

Bijlage 5: (vervallen).

Bijlage 6: (vervallen).

Bijlage 7: (vervallen).

Bijlage 8: horeca-accentgebied in het centrum van de gemeente Nijmegen (artikel 15, derde lid).

J. Bijlage 1 Toelichting, 8 Selectieve woningtoewijzing Wbmgp (artikel 6a), komt te luiden:

8. (vervallen)

K.

Bijlage 1 Toelichting, 13 Onttrekking en omzetting (artikel 12 tm 17), onder de kopjes 'Aanwijzing' en 'Zelfstandige en onzelfstandige woningen', komt te luiden:

Aanwijzing

In Nijmegen is sprake van schaarste aan woonruimte met onrechtvaardige en onevenwichtige effecten. Voor een onderbouwing van deze conclusie verwijzen wij naar het rapport 'Onderbouwing instrumenten Huisvestingsverordening Nijmegen' d.d.1-10-2019 en naar het rapport 'Onderbouwing instrumenten voor behoud en beheer woonruimtevoorraad Nijmegen 2020' d.d. 7 juli 2020 aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Nijmegen op 23 september 2020. De woonruimte die op dit moment aanwezig is, willen we beschermen. Deze moet beschikbaar blijven voor huishoudens die weinig andere mogelijkheden hebben. Het onttrekken of omzetten(verkameren) van woonruimte willen we dan ook reguleren. Alle woonruimte met een WOZ-waarde tot de kostengrens zoals die gehanteerd wordt bij de Nationale Hypotheek Garantie, heeft een omzettings- of onttrekkingsvergunning nodig. Het gaat hierbij om de kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen. Hieraan verbinden wij een maximum van een WOZ-waarde van € 350.000.- omdat wij tot deze grens kunnen aantonen dat er een schaarste bestaat aan woonruimte die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Dit volgt ook uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2021:1336). De Afdeling heeft in dezelfde uitspraak geoordeeld dat het niet is toegestaan om redenen van leefbaarheid een vergunningplicht in te stellen.

Zelfstandige en onzelfstandige woningen

Voor de toepassing van het omzettingsvergunningenstelsel is het van belang of er sprake is van onzelfstandige woonruimte, en het al dan niet voeren van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Onzelfstandige woonruimte kenmerkt zich doordat de individuele bewoners, die geen duurzame gezamenlijke huishouding voeren, wel een eigen kamer hebben maar wezenlijke voorzieningen zoals een toiletruimte, badruimte of keuken, met elkaar delen.

Zelfstandige woonruimte is een woonruimte met een eigen toegang welke door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van een of meer wezenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte. Dit kunnen zowel eengezinswoningen als appartementen zijn, die door één huishouden worden bewoond.

Verhuurde onzelfstandige woonruimte in eigendom van corporaties is niet vergunningplichtig (artikel 12 lid 2). Gezien hun wettelijk vastgelegde maatschappelijke doelstelling is het niet gewenst om daar extra drempels voor op te werpen. In die gevallen waarin corporaties panden onzelfstandig verhuren, doen ze dat in het kader van hun sociaal-maatschappelijke doelstelling.

L. Bijlage 4 komt te luiden:

Bijlage 4 Bestuurlijke boetes (artikel 19)

Overtreding	Artikel HVV	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde en volgende overtredingen
In gebruik <i>nemen</i> van woonruimte zonder huisvestingsvergunning (8,lid 1 Hww)	2, lid 1	€ 435,-	€ 435,-	€ 435,-	€ 435,-

Een woonruimte anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning <i>te onttrekken of onttrokken te houden</i> (21, lid 1, onder a, Hvw)	13, lid 1	€ 5000,-	€ 7.500,-	€7.500,-	€ 7.500,-
Een woonruimte anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning <i>te onttrekken of onttrokken te houden</i> vanuit een bedrijfsmatige exploitatie (21, lid 1, onder a, Hvw)	13, lid 1	€ 10.000,-	€ 15.000,-	€ 15.000,-	€ 15.000,-
Een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden zonder vergunning (21, onder c, Hvw)	13, lid 1	€ 5.000,-	€ 7.500,-	€ 7.500,-	€ 7.500,-
Een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden zonder vergunning vanuit een bedrijfsmatige exploitatie (21, onder c, Hvw)	13, lid 1	€ 10.000,-	€ 15.000,-	€ 15.000,-	€ 15.000,-
Niet naleven van de in de vergunning opgenomen voorwaarden of voorschriften (26, lid 1, onder c, jo 24 Hvw)	16	€ 5.000,-	€ 7.500,-	€ 7.500,-	€ 7.500,-
Niet naleven van de in de vergunning opgenomen voorwaarden of voorschriften ten aanzien van een woonruimte die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd (26, lid 1, onder c, jo 24 Hvw)	16	€ 10.000,-	€ 15.000,-	€ 15.000,-	€ 15.000,-

M. Bijlage 5, bijlage 6 en bijlage 7 vervallen, en komen te luiden.

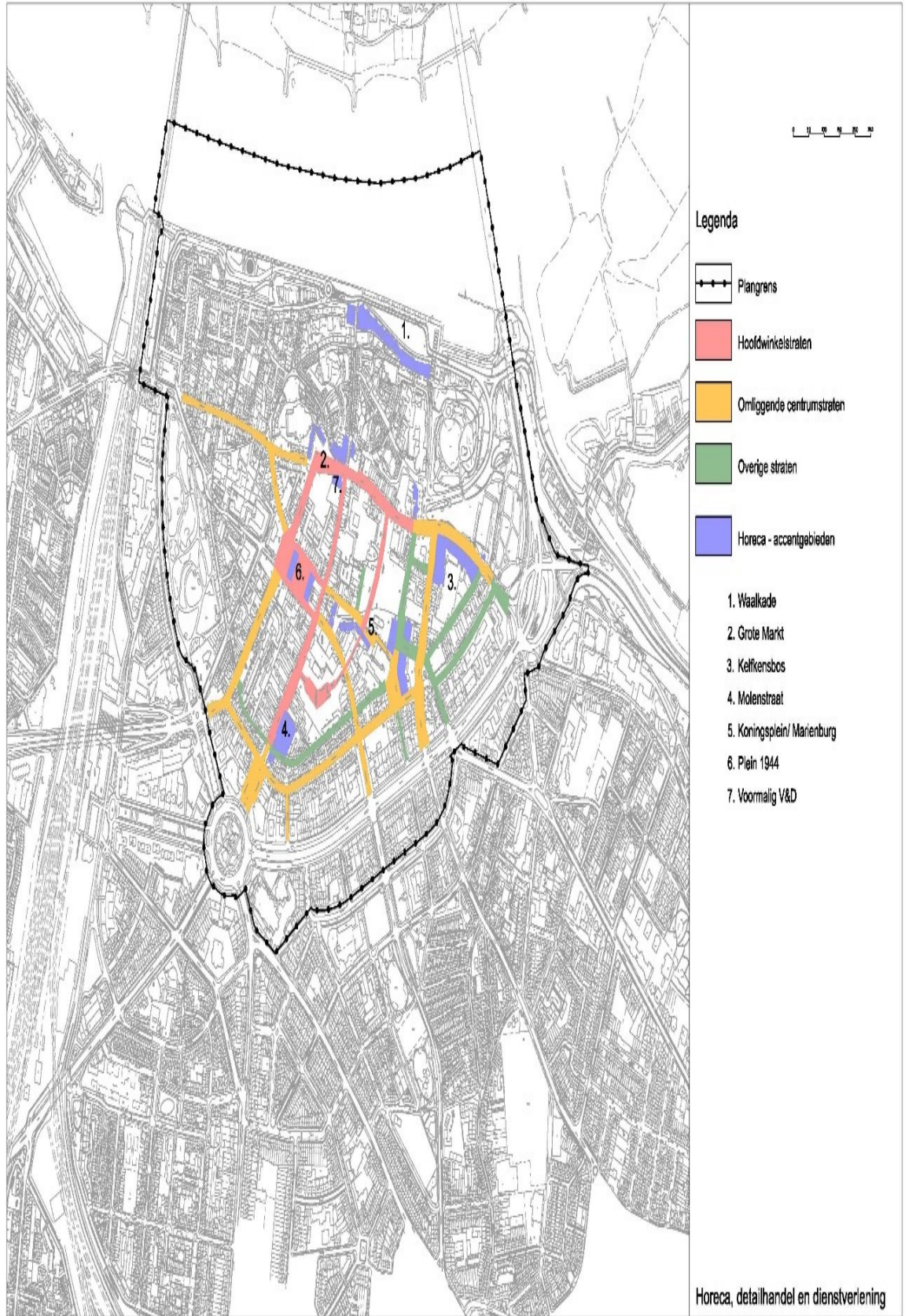
Bijlage 5 (vervallen)

Bijlage 6 (vervallen)

Bijlage 7 (vervallen)

N. Bijlage 8 wordt gewijzigd en komt te luiden:

Bijlage 8 Horeca-accentgebieden in het centrum van de gemeente Nijmegen



Artikel II

Dit besluit treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 2 februari 2022:

De raadsgriffier,

Drs. S.J. Ruta

De voorzitter,

Drs. H.M.F. Bruls

Toelichting

A.

In november 2021 verlopen de besluiten van de minister waarbij de wijken Teersdijk, Ackerbroekweg en Zwanenveld 40-er straten, zijn aangewezen op grond van artikel 5 derde lid, van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (verder Wbmgp). Op 20 oktober 2021 heeft de gemeenteraad besloten de minister niet te verzoeken om verlenging van deze aanwijzingsbesluiten. Dit betekent dat na afloop van de aanwijzingsbesluiten in november 2021 de Wbmgp niet meer wordt toegepast in de gemeente Nijmegen. Alle bepalingen in de Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020 die verband houden met de Wbmgp worden daarom ingetrokken.

B.

De definitie van de Wbmgp is niet langer relevant.

Het is mogelijk dat de WOZ waarde ten tijde van de behandeling van een bezwaarschrift hoger is dan tijdens het indienen van de aanvraag. Strikte toepassing van de oude definitie zou er toe leiden dat uitgegaan moet worden van een oude waarde. Bij de behandeling van een bezwaarschrift vindt een volledige heroverweging plaats naar de omstandigheden van dat moment. Dat heet een ex nunc-toetsing. Hierbij past dat wordt uitgegaan van de WOZ-waarde zoals die op dat moment, ten tijde van de behandeling van het bezwaarschrift, voor het pand geldend is. Om deze reden wordt de toevoeging 'op het moment van de aanvraag' verwijderd.

Uit recente jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2020:2166) volgt dat de omstandigheid dat woonruimtes niet beschikken over een eigen huisnummer, niet doorslaggevend is voor de vraag of sprake is van zelfstandige woonruimte. Het uitblijven van een beslissing over de toekenning van het huisnummer zou dan immers de zelfstandigheid van de woonruimte in de weg zou staan. Een situatie die volgens de Afdeling in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel. Om deze reden wordt de zinsnede 'en formeel toegekend huisnummer' verwijderd.

C.

Verwezen wordt naar de toelichting onder A. Huisvestingsvergunningen die zijn verleend met toepassing van de Wbmgp, behouden rechtskracht. Voorschriften die zijn opgenomen in een huisvestingsvergunning met het oog op de Wbmgp, vervallen van rechtswege omdat de grondslag voor deze voorschriften vervalst.

D.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat in Nijmegen schaarste bestaat aan woonruimte met een WOZ waarde tot € 350.000,- hetgeen leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten (ECLI:NL:RVS:2021:1336). Daarnaast heeft de Afdeling geoordeeld dat het niet is toegestaan een vergunningplicht in te stellen om redenen van leefbaarheid. Artikel 12 is hierop aangepast.

Op dit moment hanteren we de NHG-kostengrens als grens. De NHG-kostengrens zal in 2022 hoger zijn dan €350.000,-. In 2022 zal de NHG-kostengrens stijgen van €325.000 naar €355.000. Wij nemen daarom naast de (flexibele) NHG-kostengrens ook een maximum op, te weten een WOZ-waarde van € 350.000,-. Omdat wij tot deze grens kunnen aantonen dat er een schaarste bestaat aan woonruimte die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Dit volgt ook uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2021:1336). Mocht de NHG-kostengrens weer dalen tot onder het maximum van € 350.000,-, dan is de NHG-kostengrens doorslaggevend voor de vraag of een omzettingsvergunning nodig is.

In het eerste lid onder b zijn alle woningen in bepaalde wijken onder de vergunningplicht gebracht. Deze bepaling wordt ingetrokken omdat geen vergunningplicht mag worden ingevoerd om redenen van leefbaarheid.

E.

Artikel 15, tweede lid onder b bevat een weigeringsgrond voor situaties waarin de omzetting in strijd is met het bestemmingsplan. Na vaststelling van het Facetbestemmingsplan kamerverhuur is verkamering van een pand op grond van het bestemmingsplan alleen toegestaan na het verlenen van een omgevingsvergunning. Met de wijziging van dit artikel is duidelijk dat wanneer de omgevingsvergunning wordt geweigerd, ook de omzettingsvergunning wordt geweigerd.

F.

De beoordeling van het geluidsaspect op grond van de Huisvestingsverordening is in overeenstemming gebracht met de beoordeling van het geluidsaspect op grond van het bestemmingsplan zoals opgenomen in de Beleidsregels Kamerverhuur 2021. Bij het opstellen van de Beleidsregels Kamerverhuur 2021 zijn alle ruimtelijke relevante regels nogmaals beoordeeld. De geluidsregels zijn aangevuld met regels voor contactgeluid. Het doel van de geluidsregels is te voorkomen dat een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid ontstaat als gevolg van een toename van de geluidsbelasting. Veel panden kunnen naar alle waarschijnlijkheid voldoen aan deze regels; al dan niet na het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen. Oudere panden zullen niet zonder ingrijpende maatregelen aan de geluidseisen kunnen voldoen.

G.

Artikel 19 wordt aangepast zodat deze beter leesbaar is. Bestuurlijke boetes die voortvloeien uit toepassing van de Wbmgp worden ingetrokken.

H.

De aanpassing van artikel 15, vierde lid, onder a leidt tot een strengere beoordeling van de aanvraag. Niet alleen geluidsoverdracht via de lucht wordt beoordeeld maar ook contactgeluid wordt meegenomen. Dit zou voor ingediende aanvragen kunnen leiden tot een weigering van de omzettingsvergunning welke de aanvrager niet hadden kunnen voorzien. Gelet hierop wordt een bepaling toegevoegd aan het overgangsrecht.

I.

Artikel 24 wordt in overeenstemming gebracht met de wijzigingen in de bijlagen.

J. en K.

De toelichting op de huisvestingsverordening wordt in overeenstemming gebracht met de wijzigingen.

L.

De tabel opgenomen in bijlage 4 bij de Huisvestingsverordening is aangepast zodat deze beter leesbaar is. De boetebedragen voor in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning zijn geactualiseerd. Ook is voor het in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning een boete opgenomen voor de tweede tot en met vierde overtreding.

M.

Bijlage 6 kan vervallen gelet op wijzigingen in artikel 12. Bijlage 5 en 7 kunnen vervallen omdat de Wbmgp niet langer wordt toegepast.

N.

In bijlage 8 zijn de meest recente horeca-accentgebieden opgenomen.