Wijziging van Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2024

De raad van de gemeente Nijmegen, bijeen in zijn vergadering van XX-XX-XXXX;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 september 2026

Gelet op artikel 21 van de Huisvestingswet 2014

Besluit

Vast te stellen de volgende wijziging van de "Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2024":

Artikel I

Artikel 1 begripsbepaling van Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen, wordt als volgt gewijzigd:

~~A Onder de begripsbepaling Doorstromer wordt de volgende begripsbepaling toegevoegd:~~

~~*Grondgebonden zelfstandige woonruimte*: zelfstandige woonruimte die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld, met uitzondering van appartementen waarbij de onderste zelfstandige woonruimte zich op de begane grond bevindt.~~

~~B~~ A Onder de begripsbepaling *Woonduur,* wordt de volgende begripsbepaling toegevoegd:

Woonvereniging: een groep van drie of meer meerderjarige personen die gezamenlijk het doel hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. De woonvereniging is eigenaar van het pand, georganiseerd in een formele rechtspersoon met volledige rechtspersoonlijkheid, opgericht bij notariële akte en is als zodanig die rechtsvorm van de onderneming ingeschreven bij de kamer van koophandel. De bewoners zijn lid van deze woonvereniging en zijn economisch eigenaar van de woonruimte. Deze bewoners hebben een verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor een goed beheer en onderhoud van de woonruimte. De woonvereniging beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald, zoals de hypotheeklasten, kosten van verzekeringen, belastingen, heffingen, onderhoud, nutslasten en dergelijke.

~~C~~. B Onder de begripsbepaling *Herstarter,* wordt de volgende begripsbepaling toegevoegd:
Hospes/hospita:

De 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in de zelfstandige woonruimte woont en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 3 onzelfstandige woonruimten verhuurt aan maximaal drie personen.

Artikel II

Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad wordt als volgt gewijzigd:

A Artikel 12 komt te luiden:

Artikel 12 Werkingsgebied

1. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:
   - woonruimten in eigendom van een corporatie inclusief de SSH&;
   - woonverenigingen, of;
   - woonruimten voor het huisvesten van personen die permanent (24 uur) zijn aangewezen op een vorm van professionele zorg en begeleiding

B Artikel 13 komt te luiden:

Artikel 13 Onttrekken, omzetten en verbouwen zelfstandige woonruimte

1. Het is verboden om, zonder vergunning van burgemeester en wethouders zoals bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder a, c en e van de wet:

a. zelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde tot en met € 396.000,- aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar.
b. ~~grondgebonden~~ zelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde tot en met € 335.000,- om te zetten of omgezet te houden, in drie of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning door drie of meer personen plaatsvindt.
c. ~~grondgebonden~~ zelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde tot en met € 335.000,- tot twee of meer zelfstandige woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.

2. De vergunningplicht zoals bedoeld in het eerste lid onder b is niet van toepassing op een situatie met een hospes-/hospita.

Artikel 15 komt te luiden:

Artikel 15 Weigeringsgronden

1. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a , b en c, kan worden geweigerd als:
   a. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang dat met de onttrekking, omzetting of verbouwing is gediende;
   b. het onder a genoemde belang niet kan worden gediend door het stellen van voorschriften en voorwaarden aan de vergunning:
   c. in het geval zoals bedoeld in artikel 25, eerste lid van de wet.
2. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a, b en c wordt met het oog op het voorkomen van schaarste en ter bevordering van de leefbaarheid, in ieder geval geweigerd in de volgende gevallen:

a. indien de zelfstandige woonruimte een WOZ-waarde heeft van € 335.000,- of minder.
b. Indien de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende omgevingsplan en er geen omgevingsvergunning is verleend om dit gebruik toe te staan.

3. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a kan ook worden geweigerd in de volgende gevallen:
    a. Indien er sprake is van een onttrekking ten behoeve van sloop, tenzij met de onttrekking het volkshuisvestelijk belang, het belang van herstructurering, stedelijke vernieuwing of het algemeen belang is gebaat;
    b. Indien er sprake is van een onttrekking ten behoeve van een middelzware of zware horecagelegenheid in het centrum, tenzij:
        i. de woonruimte is gelegen buiten een horeca-accentgebied en de aanvraag betrekking heeft op een toilet, kantoor of opslag, direct grenzend aan en ter ondersteuning en uitbreiding van een bestaande (middel)zware horecagelegenheid;
        ii. de woonruimte is gelegen in een horeca-accentgebied en de aanvrager heeft aangetoond dat de onttrekking geen hinder oplevert voor bestaande woonfuncties in de directe omgeving.

Artikel III

Bijlage 1 Toelichting wordt als volgt gewijzigd:

A

Toelichting onder paragraaf 'Artikel 12 tot en met 17 Onttrekking en omzetting' komt te luiden:

Artikel 12 tot en met 17

<u>Aanwijzing</u>

In Nijmegen is sprake van schaarste aan woonruimte met onrechtvaardige en onevenwichtige effecten. Voor een onderbouwing van deze conclusie verwijzen wij naar de notitie 'Onderbouwing omzettingsvergunning kamerverhuur huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2024'.

De goedkope en middeldure woonruimte die op dit moment aanwezig is, willen we beschermen. Deze moeten beschikbaar blijven voor bewoning. Goedkope ~~grondgebonden~~ zelfstandige woonruimten willen we behouden voor huishoudens die weinig andere mogelijkheden hebben.

Om die reden reguleren we het onttrekken en omzetten van woonruimten. Alle zelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde tot en met € 396.000,-hebben een onttrekkingsvergunning nodig. Alle ~~grondgebonden~~ zelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde tot en met € 335.000,- komen niet in aanmerking voor een vergunning om de woning te wijzigen.

Zelfstandige en onzelfstandige woonruimten

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 in die onzelfstandige woonruimte.

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 die 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.

Het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten die in eigendom zijn 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 met onzelfstandig woonruimten verhuren, doen ze dat in het kader van hun sociaal-maatschappelijke doelstelling.

Gemeenschappelijke huishouding of niet

Voor de omzettingsvergunning is van belang of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Dit criterium is mede bepalend voor het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Eén huishouden is gedefinieerd als ‘een alleenstaande, of twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren’.

In beginsel is bij het samenwonen door studenten of jongeren, in een pand met onzelfstandige woonruimten géén sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding.

De wens om zo te wonen en dezelfde voorzieningen (douche, keuken etc.) te gebruiken wordt primair gevormd door het oogmerk om tijdens de studietijd, per definitie tijdelijk, in een bepaalde levensfase, goedkoop te kunnen wonen.

Het oogmerk om bestendig, voor onbepaalde tijd een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband aan te gaan, waarbij bijvoorbeeld alle kosten samen worden opgebracht en gedeeld, is niet aanwezig dan wel van secundaire orde. In de praktijk worden creatieve constructies opgetuigd teneinde aan te tonen dat studenten die in een onzelfstandige woonruimte wonen toch als één huishouden moeten worden beschouwd. In de regel is daarvan dus géén sprake.

Woonverenigingen

In de verordening is een definitie van het begrip woonvereniging opgenomen. Hiermee wordt beoogd om aanvragers duidelijkheid te bieden over deze woonvorm. Een belangrijk verschil met kamerverhuur is dat een woonvereniging een hechtere samenlevingsvorm heeft die een zekere bestendigheid van de leden

kent. Woonverenigingen zijn eigenaar van het pand. De leden-bewoners hebben het economisch eigendom, met een (gedeelde) aansprakelijkheid voor beheer en onderhoud.

Dit moet zijn geformaliseerd middels een formele rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid, opgericht bij notariële akte en met inschrijving van de rechtsvorm van die onderneming bij de kamer van koophandel. De vereniging heeft daarnaast een fonds of gezamenlijke rekening voor betaling van de vaste lasten, zoals de hypotheeklasten, kosten van verzekeringen, belastingen, heffingen, onderhoud nutslasten e.d.. Hiermee onderscheiden zij zich van gewone kamerverhuur.

Weigeringsgronden

Uit de Huisvestingswet volgt dat de raad regels stelt omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning kunnen leiden. In artikel 15 geeft de raad hieraan uitvoering.

Een belangrijk argument om een vergunningenstelsel in het leven te roepen voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte is de noodzaak om de zelfstandige woonruimte in het goedkope segment te beschermen. Zoals hierboven geconcludeerd is er een schaarste aan deze woonruimte. De woonruimte die op dit moment aanwezig is, willen we behouden.

Gelet hierop is in het tweede lid bepaald dat ~~(grondgebonden)~~ zelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde van € 335.000,- of minder sowieso niet mogen worden omgezet in onzelfstandige woonruimte, niet mogen worden onttrokken aan de woonbestemming en ook niet mogen worden verbouwd naar twee of meer zelfstandige woonruimten. We willen deze woonruimten behouden voor gezinnen met een kleine beurs. In de bijlage 'wijziging huisvestingsverordening 2026' staat de onderbouwing voor het beschermen van ~~grondgebonden~~ zelfstandige woningen met een WOZ-waarde van € 335.000,- of minder. ~~Met grondgebonden zelfstandige woningen doelen we voornamelijk op éénsgezinswoningen.~~

In het derde lid zijn enkele bijzondere weigeringsgronden opgenomen voor de onttrekkingsvergunning. Deze vergunning wordt geweigerd als het gaat om sloop. Hierop is een aantal uitzonderingen. In de gevallen wanneer een woonruimte wordt gesloopt ten behoeve van een volkshuisvestelijk belang, belang van herstructurering, stedelijke vernieuwing of in het kader van het algemeen belang, dan wordt een onttrekkingsvergunning wel verleend.

Ook vinden onttrekkingen plaats ten behoeve van een andere bestemming. Wanneer een onttrekking plaatsvindt ten behoeve van een andere economische functie dan bestaat daartegen in beginsel geen bezwaar. Dit geldt niet voor de onttrekking van goedkope woonruimte (artikel 15, tweede lid) en onttrekking ten behoeve van short stay verhuur. Ook geldt dit niet wanneer een woonruimte wordt onttrokken ten behoeve van een middelzware of zware horecagelegenheid in het centrum.

Hierbij wordt onder middelzware of zware horeca verstaan bedrijven in de categorie 2a of 3 zoals een 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.

Bij beoordeling van een aanvraag voor onttrekking ten behoeve van een middelzware of zware horecagelegenheid in het centrum is bescherming van de huidige woonfunctie het uitgangspunt. In geval van een dergelijke aanvraag wordt gekeken of de te onttrekken woning gelegen is in een horeca-accentgebied.

Buiten de horeca-accentgebieden 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.

In de horeca-accentgebieden 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 onttrekkingsvergunning niet verleend.

Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden. Indien deze voorschriften niet worden nageleefd kan een vergunning op grond van artikel 26 van de Huisvestingswet worden ingetrokken. Daarom vinden wij het belangrijk dat ook aan in het verleden verleende vergunningen, alsnog voorschriften kunnen worden verbonden.

Artikel IV

Dit besluit treedt in werking op de dag na publicatie.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van XX-XX-XX:

De raadsgriffier,

Drs. S.J. Ruta

De voorzitter,

Drs. H.M.F. Bruls