

ECLI	ECLI:NL:RVS:2022:1905
Datum uitspraak	6 juli 2022
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 28 februari 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen geweigerd een vergunning te verlenen aan [partij B] voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in vier onzelfstandige wooneenheden. De aanvraag voor verkamering van het pand van [partij B] is aanvankelijk afgewezen omdat de Commissie Omzetting Woonruimte een negatief advies heeft afgegeven in verband met de leefbaarheid in de wijk. Naar aanleiding van het bezwaar van [partij B] is alsnog vergunning verleend, omdat de COW volgens het college is uitgegaan van onjuiste uitgangspunten bij de leefbaarheidstoets. [partij A] en [appellant sub 2] hebben beroep ingesteld tegen het alsnog verlenen van de vergunning, omdat verkamering van het pand volgens hen de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand aantast en zij vrezen als burens, die wonen aan weerszijden van het pand, voor overlast.

Volledige tekst

202007149/1/A3 en 202007164/1/A3.

Datum uitspraak: 6 juli 2022

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op de hoger beroepen van:

1. het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen,
2. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], wonend te Nijmegen (hierna in enkelvoud: [appellant sub 2])

appellanten,

tegen de uitspraken van de rechtbank Midden-Nederland van 10 november 2020 in zaken nrs. 19/5232 en 20/1249 in de gedingen tussen:

1. [appellant sub 2]

2. [partij A], wonend te Nijmegen

en

het college.

Procesverloop

Bij besluit van 28 februari 2019 heeft het college geweigerd een vergunning te verlenen aan [partij B] voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in vier onzelfstandige wooneenheden.

Bij besluit van 27 augustus 2019 heeft het college het door [partij B] daartegen gemaakte bezwaar gegrond verklaard, het besluit van 28 februari 2019 herroepen en de omzettingsvergunning verleend.

Bij afzonderlijke uitspraken van 10 november 2020 heeft de rechtbank de door [partij A] en [appellant sub 2] daartegen ingestelde beroepen gegrond verklaard, het besluit van 27 augustus 2019 vernietigd en het college opgedragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van de uitspraak. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraken hebben het college en [appellant sub 2] hoger beroep ingesteld.

[partij A] en [partij B] hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Bij besluit van 23 maart 2021 heeft het college het door [partij B] tegen het besluit van 28 februari 2019 gemaakte bezwaar gegrond verklaard, dit besluit herroepen en de omzettingsvergunning verleend.

[partij A] en [appellant sub 2] hebben gronden ingediend tegen het besluit van 23 maart 2021.

Het college, [partij A] en [partij B] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak behandeld op de zitting van 2 december 2021, waar het college, vertegenwoordigd door mr. A. Rietveld en mr. K. Bisschops, en [appellant sub 2], vertegenwoordigd door mr. H. Martens, rechtsbijstandverlener te Assen zijn verschenen. Voorts is op de zitting [partij B], bijgestaan door mr. E.W.M. van Hoof, advocaat te Nijmegen, als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. De aanvraag voor verkamering van het pand van [partij B] is aanvankelijk afgewezen omdat de Commissie Omzetting Woonruimte (hierna: de COW) een negatief advies heeft afgegeven in verband met de leefbaarheid in de wijk. Naar aanleiding van het bezwaar van [partij B] is alsnog vergunning verleend, omdat de COW volgens het college is uitgegaan van onjuiste uitgangspunten bij de leefbaarheidstoets. [partij A] en [appellant sub 2] hebben beroep ingesteld tegen het alsnog verlenen van de vergunning, omdat verkamering van het pand volgens hen de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand aantast en zij vrezen als burens, die wonen aan weerszijden van het pand, voor overlast. [appellant sub 2] heeft hierbij gesteld dat de vergunning, als deze al zou worden verleend, persoonsgebonden zou moeten zijn omdat bij overname van het pand door een andere eigenaar de overlast zou kunnen toenemen.

De aangevallen uitspraak

2. De rechtbank heeft de beroepen van [partij A] en [appellant sub 2] gegrond verklaard onder verwijzing naar de uitspraak van de rechtbank Gelderland van 24 januari 2020 (ECLI:NL:RBGEL:2020:398). In die uitspraak is geoordeeld dat artikel 12 van de Huisvestingsverordening Nijmegen 2019 (hierna: de verordening 2019) onverbindend is wegens strijd met de Huisvestingswet omdat de noodzaak voor het vergunningenstelsel gebrekkig is onderbouwd. De rechtbank heeft het oordeel van de rechtbank Gelderland over de gebrekkige onderbouwing gevolgd en hieraan de conclusie verbonden dat de verordening 2019 buiten toepassing had moeten worden gelaten en daarom niet aan de besluitvorming ten grondslag mocht worden gelegd. Het besluit van 27 augustus 2019 is om deze reden vernietigd en het college is opgedragen een nieuw besluit op het bezwaar van [partij B] te nemen. Het college heeft dit op 23 maart 2021 gedaan en heeft met toepassing van de Huisvestingsverordening Nijmegen 2020 (hierna: de verordening 2020) de omzettingsvergunning opnieuw verleend. Aan een inhoudelijk oordeel over de beroepsgronden van [partij A] en [appellant sub 2] is de rechtbank in haar uitspraak niet toegekomen.

De hoger beroepen

3. Het college stelt in hoger beroep dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat artikel 12 van de verordening 2019 niet mocht worden toegepast. Volgens het college is voor de noodzaak van een vergunningplicht ter bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte wel een deugdelijke onderbouwing aanwezig. Die motivering voldoet aan de in de Huisvestingswet gestelde eisen. Het college verwijst daarvoor naar de rapporten "Onderbouwing instrumenten Huisvestingsverordening Nijmegen" van 14 mei 2019 en "Onderbouwing instrumenten voor behoud en beheer woonruimtevoorraad Nijmegen" van 1 oktober 2019. Deze rapporten zijn volgens het college door de rechtbank ten onrechte buiten beschouwing gelaten. Er is ook een geactualiseerde onderbouwing van deze rapporten, door de gemeenteraad vastgesteld op 23 september 2020. Het oordeel van de rechtbank is volgens het college bovendien innerlijk tegenstrijdig. Artikel 12 van de verordening 2019 moet namelijk volgens de rechtbank buiten toepassing worden gelaten omdat dit niet voorafgaand aan de inwerkingtreding van de verordening 2019 is onderbouwd terwijl tegelijkertijd gelegenheid wordt gegeven dit gebrek in een nieuw besluit te herstellen. Het besluit van 23 maart 2021 is dan ook volgens het college alleen ter uitvoering van de onjuiste uitspraak genomen zodat dit besluit moet worden vernietigd.

[appellant sub 2] stelt in hoger beroep, net als het college, dat wel een onderbouwing van de verordening aanwezig is en dat de vergunningplicht ook nog achteraf mag worden onderbouwd. De rechtbank heeft volgens hem, als de motivering al gebrekkig zou zijn, ten onrechte geen bestuurlijke lus toegepast om de gelegenheid te bieden dit gebrek te herstellen.

Beoordeling hoger beroepen

4. Het college en [appellant sub 2] bestrijden terecht het oordeel van de rechtbank dat artikel 12 van de verordening 2019 vanwege een gebrekkige onderbouwing buiten toepassing moest worden gelaten en dat daarom voor het verkameren van het pand geen omzettingsvergunning was vereist. Uit de uitspraak van de Afdeling van 23 juni 2021, (ECLI:NL:RVS:2021:1336), waarin eveneens de vraag aan de orde was of aan de vergunningplicht een voldoende motivering ten grondslag lag, volgt namelijk dat een motivering achteraf kan worden gegeven en uit die uitspraak volgt ook dat het rapport

‘Onderbouwing instrumenten Huisvestingsverordening Nijmegen’ van 14 mei 2019 als voldoende motivering voor de vergunningplicht kan dienen. De rechtbank heeft dit niet onderkend.

De betogen slagen.

4.1. De hoger beroepen zijn gegrond. De aangevallen uitspraak moet worden vernietigd. Met de vernietiging van de aangevallen uitspraak ontvalt de grondslag voor het besluit van 23 maart 2021 dat op basis van die uitspraak is genomen. Dat besluit moet daarom ook worden vernietigd. Doende wat de rechtbank zou moeten doen, zal de Afdeling de beroepen van [partij A] en [appellant sub 2] tegen het besluit van het college van 27 augustus 2019 inhoudelijk beoordelen.

De beroepen

5. [partij A] en [appellant sub 2] betogen dat het college ten onrechte een omzettingsvergunning heeft verleend voor het pand. [partij A] en [appellant sub 2] wonen ieder naast het pand aan weerszijden daarvan en stellen dat kamerverhuur in het pand de leefbaarheid van de wijk en hun woongenot aantast. Zij stellen dat ze hinder ondervinden van hun burens en de resultaten van het geluidsonderzoek niet te controleren zijn, anders dan door metingen. Ook wijzen ze op de parkeerdruk in de omgeving. [partij A] betwist dat voldoende plek is voor het plaatsen van fietsen. Volgens [partij A] en [appellant sub 2] is niet goed gemotiveerd waarom is afgeweken van het negatieve advies van de COW over kamerverhuur in dit pand. Voor zover dit zou gaan om incidenten buiten een straal van 50 meter rondom het pand stellen zij dat zich niet alleen daar problemen voordoen, maar ook dichterbij het pand. [partij A] heeft er ook op gewezen dat in het pand aan de andere zijde naast haar woning ook kamerverhuur plaatsvindt, die ten onrechte niet bij de beoordeling is betrokken.

Het advies van de COW en het standpunt van het college

6. Niet in geschil is dat omzetting van het pand vergunningplichtig is. In deze zaak gaat het om de vraag of het college de gevraagde omzettingsvergunning mocht verlenen en of het hierbij mocht afwijken van het advies van de COW.

De COW heeft geadviseerd geen omzettingsvergunning te verlenen voor het pand. Dit advies steunt met name op de visie van de wijkagent en de wijkmanagers. De wijkagent heeft daarbij niet alleen gekeken naar de mogelijke invloed van kamerverhuur binnen een straal van 50 meter rondom het pand maar heeft ook gekeken naar een ruimere straal van 100 meter. Over het pand zelf zijn geen meldingen bekend en ook zijn er geen problemen of incidenten bekend binnen een straal van 50 meter rondom het pand. Binnen een straal van 100 meter zijn wel problemen. Deze bestaan voornamelijk uit overlast van rondhangende jongeren en het verkeerd aanbieden van afval en overlast door het parkeren van fietsen en door de parkeerdruk. De wijkagent heeft daarom aan de COW gemeld dat zij kritisch zou moeten kijken naar het toelaten van kamerverhuur in dit pand omdat kamerverhuur doorgaans overlast met zich brengt en dat kan leiden tot incidenten met de buurtbewoners van een sociaal zwakke wijk. Hij heeft daarbij opgemerkt dat het ‘niet de voorkeur verdient om positief te adviseren’. Het wijkmanagement heeft negatief geadviseerd omdat vanwege een lopende integrale aanpak voor het oplossen van problemen binnen de wijk het toelaten van nieuwe kamerverhuur in deze wijk wordt afgeraden.

Naar aanleiding van het bezwaar van [partij B], waarbij deze onder meer heeft gewezen op gelijke gevallen in de buurt waarin wel vergunning is verleend, heeft het college contact

opgenomen met de wijkagent voor nadere informatie. Hieruit is gebleken dat de wijkagent zijn visie heeft gebaseerd op de wijk als geheel. Deze wordt geheel als een kwetsbare wijk gezien en in een ander deel van de wijk wordt daarom al extra aandacht gegeven aan de leefbaarheid door een integrale aanpak van de problemen. Het college heeft het advies van de COW niet gevolgd omdat het vindt dat de uitgangspunten van het beleid niet goed zijn gevolgd bij de afweging over dit pand. Het is namelijk volgens het college nadrukkelijk de bedoeling niet alle kamerverhuur uit te sluiten en juist per pand af te wegen welke invloed kamerverhuur heeft op de directe omgeving. Het bij voorbaat uitsluiten van een hele wijk is in strijd met het uitgangspunt dat een individuele toets moet worden uitgevoerd.

Beoordeling van de fysieke toets

7. In de toepasselijke beleidsregels 2018B staat dat een aanvraag om een omzettingsvergunning wordt beoordeeld aan de hand van een fysieke toets en een leefbaarheidstoets. De fysieke toets betreft een aantal fysieke eisen, waaronder de bouwkundige kwaliteit en het parkeren. Wat het beoordelen van het geluid/de gehorigheid van het pand betreft, heeft het college op de zitting toegelicht dat hiervoor een berekening of inschatting van de gehorigheid van een pand wordt gemaakt. In zoverre is het een 'papieren toets' en dat is ook gebruikelijk en worden geen metingen verricht. Alleen als aanleiding bestaat voor twijfel zou eventueel een meting kunnen worden uitgevoerd. De woningen waar het hier om gaat zijn gebouwd in 2007/2008 en voldoen volgens het college onder andere op het aspect geluid zelfs veel beter aan de normen dan vergelijkbare woningen. Het college heeft naar het oordeel van de Afdeling redelijkerwijs geen grond hoeven zien om te twijfelen aan de deugdelijkheid van de verrichte geluidstoets. [partij A] en [appellant sub 2] hebben alleen aangevoerd dat zij mensen op de trap kunnen horen lopen in het pand. Zij hebben verder geen bijzonderheden naar voren gebracht die grond geven om te vermoeden dat de berekening onjuist is of daarbij onjuiste uitgangspunten zijn gebruikt. Het enkele horen van geluiden die kunnen worden beschouwd als normale leefgeluiden is onvoldoende om in aanvulling op de geluidstoets metingen van het college te verlangen.

Waar het gaat om parkeerdruk en het stallen van fietsen heeft [partij B] in bezwaar aangetoond dat de achtertuin een schuur heeft met voldoende plaats voor het stallen van de fietsen. Ook is een parkeerbalans ingediend waaruit volgt dat het parkeren in dit geval neutraal is en de parkeerdruk dus niet toeneemt. [partij A] en [appellant sub 2] hebben niet onderbouwd waarom het college deze gegevens niet bij de beoordeling heeft mogen betrekken.

Het pand aan de andere zijde van de woning van [partij A] staat niet bekend als pand waarin (illegale) kamerverhuur plaatsvindt. Het college heeft ook geen signalen dat hier kamerverhuur zou plaatsvinden. Daarom is dit pand niet meegenomen in de beoordeling. [partij A] heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit onjuist zou zijn. Daarom bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het college er bij de beoordeling van uit had moeten gaan dat de woning van [partij A] door de kamerverhuur zou worden ingesloten door twee op die manier verhuurde panden, wat volgens het beleid reden zou zijn voor weigering van de vergunning. Bovendien heeft het college niet ten onrechte gesteld dat tegen illegale kamerverhuur kan worden opgetreden en dat [partij A] daar een verzoek toe kan doen, ook als dit in de toekomst alsnog zou gebeuren.

Gelet hierop heeft het college terecht geen grond aanwezig gezien dat niet wordt voldaan aan de fysieke toets.

Beoordeling van de leefbaarheidstoets

8. In de beleidsregels 2018B staat omschreven welke aspecten bij de leefbaarheidstoets een rol spelen. Deze toets bestaat uit vier onderdelen.

De wijk/het stadsdeel scoort in de meest recente Stads- en Wijkmonitor een 7,4 op leefbaarheid en daarmee een voldoende. Binnen een straal van 50 meter van het pand is geen andere kamerbewoning aanwezig en er zijn ook geen andere overlast gevende functies. Deze drie onderdelen van de leefbaarheidstoets staan dan ook in dit geval niet aan vergunningverlening in de weg. Daarom is in dit geval alleen het bepaalde onder B van de vier onderdelen van de leefbaarheidstoets aan de orde. Het college stelt terecht dat het negatieve advies van de COW is gebaseerd op de conclusie over de wijk als geheel. Uit het beleid als geheel volgt, zoals het college ook stelt, dat het niet de bedoeling is om kamerverhuur bij voorbaat uit te sluiten, ook niet in de zwakkere wijken. Het college stelt dan ook terecht dat het beleid uit gaat van een individuele toets die binnen een wijk per pand verschillend kan uitvallen, afhankelijk van aan welke criteria wordt voldaan. Het college heeft in dit geval redelijkerwijs geen gronden aanwezig hoeven achten waaruit volgt dat kamerverhuur in dit pand leidt tot negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Zoals het college ter zitting heeft toegelicht, leidt kamerbewoning bovendien niet zonder meer tot negatieve gevolgen voor de omgeving maar kan deze ook positieve gevolgen hebben. Het college heeft hierover bijvoorbeeld toegelicht dat kamerverhuur onder de voorschriften bij de vergunning van goed verhuurderschap ook kan leiden tot verbetering van de situatie in een bepaalde buurt en niet noodzakelijkerwijs tot overlast hoeft te leiden. Het college heeft daarom in afwijking van het advies van de COW betekenis mogen toekennen aan het feit dat geen signalen aanwezig zijn dat de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand onder druk staat en er ook geen signalen zijn dat kamerverhuur in dit pand leidt tot een aantasting van de leefbaarheid. Overigens heeft [appellant sub 2] op de zitting verklaard dat de kamerverhuur die inmiddels een aantal jaar plaatsvindt in het pand geen klachten geeft en dat alles tot nu toe in goed overleg met de eigenaar gaat.

De betogen slagen niet.

Beoordeling persoonsbinding

9. [appellant sub 2] heeft betoogd dat de omzettingsvergunning persoonsgebonden zou moeten zijn. Nu is er een goede band met de eigenaar van het pand en deze heeft ook nette huurders maar dat kan veranderen als het pand zou worden verkocht. Het college wil geen persoonsbinding omdat dat een te grote inbreuk zou zijn op het eigendomsrecht en ook geen redenen aanwezig zijn om zo'n beperking in de vergunning op te nemen omdat genoeg waarborgen aanwezig zijn om op te treden tegen bijvoorbeeld malafide verhuurders.

9.1. Aan de omzettingsvergunning zijn voorschriften gekoppeld die zien op goed verhuurderschap. Deze staan omschreven in artikel 4 van de beleidsregels en maken onderdeel uit van de vergunning. Het niet voldoen aan de voorschriften van de vergunning kan leiden tot intrekking daarvan. Ook kan de vergunning worden ingetrokken als het gebruik van de vergunning in de praktijk leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het pand. Het college stelt daarom terecht dat waarborgen aanwezig zijn om te kunnen optreden tegen een eventuele nieuwe eigenaar als vergunninghouder als in de toekomst de situatie in negatieve zin verandert door de eventuele verkoop van het pand.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie beroepen

10. De beroepen zijn ongegrond.

Proceskosten

11. Het college moet de proceskosten van [appellant sub 2] vergoeden.

12. De griffier van de Raad van State zal aan [appellant sub 2] het door hem betaalde griffierecht terugbetalen.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de hoger beroepen van het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen en van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] gegrond;

II. vernietigt de uitspraken van de rechtbank Midden-Nederland van 10 november 2020 in de zaken nrs. 19/5232 en 20/1249;

III. vernietigt het besluit van 23 maart 2021, kenmerk JZ20/Z19.020563/D210726414;

IV. verklaart de beroepen van [partij A] en [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen van 27 augustus 2019 ongegrond;

V. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen tot vergoeding van bij [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] in verband met de behandeling van het hoger beroep gemaakte proceskosten tot een bedrag van €1.897,50, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het college aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VI. verstaat dat de griffier van de Raad van State aan [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] het door hen voor de behandeling van het hoger beroep betaalde griffierecht ten bedrage van €265,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen aan de betalingsverplichting is voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S. Langeveld-Mak, griffier.

w.g. Scholten-Hinloopen
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Langeveld-Mak
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 6 juli 2022

317

BIJLAGE

Huisvestingswet 2014

Artikel 21

1. Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de

samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

[...]

c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;

[...]

Huisvestingsverordening 2019

Artikel 14 Voorwaarden en voorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voorwaarden en voorschriften verbinden.

Artikel 15 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder a tot en met c van de wet kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang;

b. het onder a genoemde belang niet kan worden gediend door het stellen van voorschriften en voorwaarden aan de vergunning;

c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

[...]

Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2018B

Artikel 1 Definities

[...]

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.

[...]

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 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.

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.

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 onaanvaardbare 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 bepaald volgens NEN 5077(Bouwbesluit 2012, nieuwbouwniveau), voor luchtgeluidsisolatie, met betrekking tot de woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruidten, teneinde de directe bureu zoveel mogelijk te vrijwaren van geluidsoverlast.

[...]

E. Na omzetting van een zelfstandige woonruimte wordt eveneens voldaan aan de parkeernorm voor fietsen. Dat betekent dat na de omzetting een kamergewijs 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 in pandige 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.

[...]

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, 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 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:
 - 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.
13. 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 2017 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken als:

[...]

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.