



7333 LC APELDOORN

Datum

Datum uw brief

Ons kenmerk

OD40/

201300139

Leistraat 299

Onderwerp

Woningomzettingsvergunning  
(kamerverhuur)Topaasstraat 85

Geachte heer/mevrouw,

**Aanvraag omzettingsvergunning.**

Op 25 maart 2013 heeft u een aanvraag ingediend voor een vergunning voor het omzetten van de zelfstandige woonruimte, gelegen aan de Topaasstraat 85 te Nijmegen, in meerdere onzelfstandige woonruimten. Een en ander ten behoeve van kamergewijze verhuur/bewoning.

Het betreft hier concreet het realiseren van 7 onzelfstandige wooneenheden.

**Beoordeling aanvraag.**

Op grond van artikel 30 Huisvestingswet, juncto artikel 1 lid 2 sub c appendix van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013, is het verboden om zonder omzettingsvergunning een (zelfstandige) woonruimte, gelegen in een bepaald gebied om te zetten in onzelfstandige woonruimten.

Op grond van artikel 2, appendix, van de Regionale Huisvestingsverordening wordt de aangevraagde omzettingsvergunning in principe verleend, tenzij het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad groter is dan het, met het omzetten gediende belang en voorts het belang van behoud of samenstelling van de woningvoorraad ook niet door het stellen van voorwaarden of voorschriften voldoende kan worden gediend.

De beleidsregels onttrekking, samenvoeging en omzetting 2013 zijn op 16 januari 2013 in werking getreden. Hierin is het Nijmeegse beleid ten aanzien van omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur) te vinden.

**Technische eisen aan kamergewijs verhuurde panden.**

Wij maken u opmerkzaam dat er een landelijke uniformiteit geldt met betrekking tot de brandveiligheidsvoorzieningen in een kamerverhuurpand. De eisen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2012 (terug te vinden op [www.rijksoverheid.nl/bouwregelgeving](http://www.rijksoverheid.nl/bouwregelgeving)) en gelden als er zich in een pand vijf of meer wooneenheden bevinden. In andere gevallen gelden de eisen voor een "reguliere" woning. De brandweer Nijmegen kan u verder informeren over de eventueel noodzakelijke brandveiligheidsvoorzieningen.

Tevens is bepaald, dat in geval van kamergewijze verhuur (vijf of meer wooneenheden) er een gebruiksmelding aan de gemeente (brandweer) moet worden gedaan. Dit dient minimaal vier weken vóór aanvang van het kamergewijs gebruik gemeld te worden. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn de vragen over brandveiligheid en de gebruiksmelding opgenomen.

**Omgevingsvergunning.**

Indien in dit pand bouwkundige aanpassingen noodzakelijk zijn om de kamergewijze bewoning mogelijk te maken (plaatsing keuken, douche, binnenwanden enz.), dan is hiervoor een omgevingsvergunning vereist. Ik verzoek u hiermee rekening te houden.

**Besluit.**

Het College heeft de bevoegdheid om te beslissen op omzettingsaanvragen aan mij gemandateerd.

Gelet op het bovenstaande besluit ik om de vergunning voor het omzetten van de zelfstandige woonruimte in 7 onzelfstandige woonruimten aan de Topaasstraat 85 ten behoeve van kamergewijze bewoning te verlenen.

Het betreft een woning met een WOZ-waarde van meer dan € [REDACTED]

**Voorwaarden.**

1. Deze omzettingsvergunning is niet persoonsgebonden, tenzij dit uitdrukkelijk onder opmerkingen/voorwaarden" staat vermeld.
2. De vergunning vervalt, indien de woonruimte voor een ander dan het hierboven genoemde Doel wordt gebruikt.
3. De wettelijke huurbescherming voor de bewoners van het pand wordt door afgifte van de vergunning niet aangetast.

De vergunning kan worden ingetrokken:

- als niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, hiervan gebruik wordt gemaakt;
- vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat het in stand laten van de vergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op de leefbaarheid in het gebouw of in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft;
- er meer, niet in het verband van een huishouden levende, personen in het gebouw wonen, dan het in de aanvraag vermelde aantal;
- als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
- de woonruimte wordt gebruikt voor een ander doel, dan waarvoor deze vergunning is afgegeven;
- vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat het in stand laten van de vergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op de leefbaarheid in het gebouw of in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft;

**Woonoverlast.**

Indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat het in stand laten van de vergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op de leefbaarheid in het gebouw of in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft, dan kunnen aanvullende voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

**Verschuldigde legeskosten.**

Ingevolge de Nijmeegse Legesverordening zijn voor het in behandeling nemen van een aanvraag op grond van artikel 30 van de Huisvestingswet legeskosten verschuldigd. Deze bedragen

[REDACTED] U ontvangt hiervoor op korte termijn een aparte rekening.

U kunt tegen voornoemde legesheffing, binnen zes weken na dagtekening van deze brief, schriftelijk bezwaren indienen bij het hoofd van de onderafdeling Bezwaar & Beroep Belastingen,

Vervolgvel  
3-1

Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen. Voor nadere inlichtingen over deze legesheffing kunt u zich ook wenden tot het in het briefhoofd vermelde doorkiesnummer.

**Bezwaarschrift.**

Indien u het niet eens bent met dit besluit kunt u hiertegen, gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit, een schriftelijk en gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen, afdeling Juridische Zaken, Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED]  
medewerker van de afdeling Vergunningverlening ODRN.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,

[REDACTED] afdelingshoofd Vergunningverlening ODRN