



Jaartal / nummer
2011 / 035

Naam
Beleidsregels onttrekking, samenvoeging en omzetting 2011

Publicatiedatum
30 maart 2011

Opmerkingen

- **Vaststelling** van de beleidsregels bij besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. 22 maart 2011, agendapuntnummer. 2.2.
De **inwerkingtreding** is in het voorstel bepaald op **31 maart 2011**, op welk tijdstip het voorgaande gemeenteblad (GB02-070) is vervallen.

Beleidsregels onttrekking, samenvoeging en omzetting 2011

1. Inleiding

Het reguleren van wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad is één van de instrumenten ter bescherming van de omvang en de samenstelling van de woningvoorraad. De Huisvestingswet geeft het formele kader voor regels op het gebied van wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Het Algemeen Bestuur van het Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft deze in de Regionale Huisvestingsverordening van toepassing verklaard op de Gemeente Nijmegen. Deze verordening biedt ruimte voor nader (gemeentelijk) beleid, zowel over de vraag, of een vergunning voor onttrekking, samenvoeging of omzetting al dan niet kan worden verleend, als over de vraag onder welke voorwaarden een vergunning kan worden verleend. Dit nadere beleid kan in de vorm van beleidsregels door burgemeester en wethouders worden vastgesteld.

Het bepaalde in deze beleidsregels is van toepassing op alle woonruimte in Nijmegen, ongeacht de huur- of koopprijs, tenzij anders vermeld.

2. Wanneer is een vergunning nodig?

Artikel 30 van de Huisvestingswet bepaalt, dat het zonder vergunning van burgemeester en wethouders niet is toegestaan woonruimte, die behoort tot een in de Huisvestingsverordening aangewezen categorie:

- a) aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is (economische onttrekking of sloop);
- b) met andere woonruimte samen te voegen;
- c) van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Onder zelfstandige woonruimte wordt hier verstaan een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Onttrekkings- en samenvoegingsvergunningen

Bovenstaand betekent dat een vergunning is vereist voor elk van reguliere bewoning door een huishouden afwijkend gebruik van een woning. Hieronder valt onder andere het geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning onttrekken ten behoeve van gebruik als bedrijfs-, winkel- of kantoorruimte, sloop, samenvoeging met een andere woning, e.d..

Omzettingsvergunningen (kamerverhuur)

Een vergunning voor omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte is vereist indien vergunning wordt aangevraagd ten behoeve van bewoning door 5 of meer personen. Indien een omzettingsvergunning wordt aangevraagd voor een goedkope eengezinswoning gelden er strengere eisen:

- Voor *goedkope eengezinswoningen* (eengezinswoningen met een WOZ-waarde onder de door de Stadsregio Arnhem Nijmegen vastgestelde grens van een goedkope koopwoning (2011: €172.000)) gelden strengere vergunningvereisten voor omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten. Omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte van goedkope eengezinswoningen ten behoeve van bewoning tot en met 2 personen is vergunningvrij. Vanaf 3 personen is voor dit type woningen een omzettingsvergunning vereist.

3. Wanneer wordt een vergunning (niet) verleend?

Een onttrekkings-, samenvoegings- of omzettingsvergunning wordt door burgemeester en wethouders niet verleend, indien het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken van de bestemming tot bewoning, het samenvoegen met andere woonruimte of het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.

Hiervan is in ieder geval sprake, indien:

- a) de woning waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het stadscentrum en de onttrekking wordt aangevraagd ten behoeve van een economische functie, met uitzondering van:
 - i. een economische functie waarbij overnachtingsaccommodatie voor toeristisch verblijf wordt toegevoegd (hotel, pension, bed&breakfast); of
 - ii. een economische functie waarbij toilet-, opslag- en/of kantoorruimte wordt toegevoegd op de eerste verdieping gelegen boven een middelzware of zware horecagelegenheid (categorie 2a of 3 Staat van horeca-activiteiten (model Nijmegen)).
- b) vergunning wordt aangevraagd ten behoeve van omzetting van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte(n), de woning waarop de aanvraag betrekking heeft, een eengezinswoning betreft, op het moment van aanvraag een WOZ-waarde heeft ónder de door de Stadsregio Arnhem Nijmegen vastgestelde grens van een goedkope koopwoning (2011: €172.000) én de vergunning wordt aangevraagd ten behoeve van bewoning van het gebouw door méér dan 3, niet in het verband van een huishouden levende, personen.
- c) de onttrekkingsvergunning wordt aangevraagd ten behoeve van sloop.

Indien het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet groter is dan het met het onttrekken van de bestemming tot bewoning, het samenvoegen met andere woonruimte of het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad wél door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend, wordt een vergunning door burgemeester en wethouders verleend.

4. Wanneer wordt een vergunning ingetrokken?

Een vergunning kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, indien:

- 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 aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nagekomen;
- de vergunninghouder één jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning daarvan nog geen gebruik heeft gemaakt, of de woonruimte waarvoor de vergunning is verleend langer dan één jaar niet meer in gebruik is;
- 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;
- het aantal onzelfstandige woonruimten afwijkt van het in de aanvraag vermelde aantal;
- er meer, niet in het verband van een huishouden levende, personen in het gebouw wonen, dan in het in de aanvraag vermelde aantal.

Het college gaat niet eerder tot intrekking van de vergunning over, voordat degene tegen wie het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief in kennis is gesteld dat het voornemens is, dat het de vergunning zal intrekken, indien voor een nader te bepalen datum niet zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de desbetreffende bepalingen van deze beleidsregels wordt voldaan en hij/zij in de gelegenheid is gesteld zich door of namens het college te doen horen.

5. Beleidsregels vergunningverlening

5.1 Behoud of samenstelling van de woningvoorraad

Het eerste beleidsuitgangspunt is het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad. De belangen, die de aanvrager bij zijn aanvraag heeft aangevoerd moeten worden afgezet tegen het gemeentelijk belang bij handhaving van de concrete woonruimte. De gemeente beschermt daarbij de belangen van de categorie personen, die voor dergelijke woonruimte in aanmerking wensen te komen. De belangen van overige personen (bewoners, burens, derden-belanghebbenden) spelen normaliter geen rol. Hun belangen worden door andere wetten en regelgeving dan de Huisvestingswet gediend (Burgerlijk Wetboek, Wet ruimtelijke ordening, Woningwet, Bouwbesluit, Wet Milieubeheer, Wet Geluidhinder, APV, Wabo, Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, etc.).

Bij het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad speelt ook leefbaarheid een rol. Uit de totstandkomingsgeschiedenis van de Huisvestingswet blijkt dat deze wet mede ziet op bescherming van de leefbaarheid door middel van regulering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad, teneinde de negatieve effecten op de omgeving door het op een bepaalde wijze van bewonen van een woning te beperken (Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, 22 november 2006). Hierbij valt o.a. te denken aan parkeer- en verkeersoverlast, botsing van levensstijlen en aantasting van de leefbaarheid door gebrekkige integratie.

De regionale huisvestingsverordening bepaalt dat burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften aan een vergunning kunnen verbinden, voor zover deze voorwaarden kunnen voorzien in het belang van de voorziening in de behoefte aan woonruimte. Naast diverse andersoortige voorwaarden (bijv. voorwaarden t.a.v. de termijn of het gebruik) kan ook de voorwaarde worden gesteld om een onttrekking reëel of financieel te compenseren. Reële compensatie is het vervangen van te onttrekken woonruimte door vergelijkbare woonruimte. Financiële compensatie betekent dat degene die een woning onttrekt, een financiële bijdrage stort ten behoeve van het budget voor wonen-boven-winkels, dat door de gemeente wordt ingezet voor de instandhouding of uitbreiding van de woningvoorraad.

5.1.1 Economische onttrekking in het stadscentrum

Nijmegen zet zich al geruime tijd in voor behoud en versterking van de woonfunctie in het stadscentrum, onder meer door het stimuleren van 'wonen-boven-winkels'. Een stadscentrum met een stevige woonfunctie komt de leefbaarheid en herbergzaamheid in dit gebied, vooral na sluitingstijd van de winkels, ten goede. Bovendien biedt het centrum een uniek woonmilieu dat goed aansluit bij de wensen van een deel van de woningzoekenden (met name jongeren, studenten en andere kleine huishoudens met een stedelijke leefstijl). De vraag naar woonruimte in het stadscentrum is onverminderd hoog. Dit heeft geleid tot de beleidsregel dat in het stadscentrum onttrekking ten behoeve van economische functies in beginsel niet wordt toegestaan. Bij een aanvraag hiervoor neemt het college in overweging dat bij een afweging van de belangen van de aanvrager en het belang van behoud van de woonruimtevoorraad het

belang van de woonruimtevoorraad mogelijk financieel of reëel kan worden gecompenseerd (zie *Reële en financiële compensatie*).

Bij aanvragen voor economische onttrekking zet het college, zoals bij elke aanvraag voor een onttrekkingsvergunning, de belangen die de aanvrager heeft aangevoerd af tegen het gemeentelijk belang bij handhaving van de concrete woonruimte. Uiteraard dient hierbij tevens aan de overige toepasselijke regelgeving (bijv. bestemmingsplan, bouwregelgeving, Wet BIBOB, Drank- en Horecawet). Zie hiervoor ook de horecawijzer van de gemeente Nijmegen.

Onder het stadscentrum wordt verstaan: de beide zijden van de Smetiusstraat, Bloemerstraat Augustijnenstraat, Burchtstraat, Kelfkensbos, Gerard Noodtstraat, van Broeckhuysenstraat, van Welderenstraat, In de Betouwstraat alsmede de daartussen gelegen straten en de beide zijden van de Lange Hezelstraat, de Stikke Hezelstraat en Houtstraat.

Uitzonderingen

Twee uitzonderingen gelden op het in beginsel weigeren van aanvragen ten behoeve van economische onttrekking in het stadscentrum en de bijbehorende compensatieregeling. Ten eerste kan het college uitzondering maken voor onttrekking van woonruimte ten behoeve van een economische functie waarbij overnachtingsaccommodatie voor toeristisch verblijf wordt gecreëerd, zoals een hotel, pension of bed&breakfast. Dit wordt in beginsel wel toegestaan. Net als wonen-boven-winkels, zorgt een dergelijke functie voor verbetering van de leefbaarheid in het gebied. Daarnaast zorgt het voor verbetering van de toeristische aantrekkingskracht van Nijmegen. Uit hotelonderzoek (2008) blijkt ook dat er ruimte is voor uitbreiding van het hotelaanbod in Nijmegen.

Ten tweede kan het college uitzondering maken voor onttrekking van woonruimte op de eerste verdieping gelegen boven een middelzware of zware horecagelegenheid (bedrijven die vallen onder categorie 2a of 3¹) in het centrum. Het betreft de volgende bedrijven: bar, bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal, shoarma/grillroom, zalenverhuur, dancing, discotheek, nachtclub, partycentrum. Indien een onttrekkingsvergunning wordt aangevraagd ten behoeve van het creëren van toilet-, opslag- en/of kantoorruimte op de eerste verdieping gelegen boven de betreffende horecagelegenheid dan kan het college vergunning verlenen. Voorwaarde voor vergunningverlening is dat de aanvrager op basis van objectieve argumenten kan aantonen dat het realiseren van woonruimte op de betreffende verdieping redelijkerwijs niet haalbaar is en dat de nieuwe functie geen belemmering oplevert voor een (bestaande) woonfunctie op eventueel aanwezige hogere of naastgelegen bebouwing.

Reële en financiële compensatie

Indien toestemming voor onttrekking in het stadscentrum na belangenafweging en compensatie wordt verleend, dient bij voorkeur reëel te worden gecompenseerd: vervanging van de te onttrekken woonruimte in het stadscentrum door toevoeging aan de voorraad van vergelijkbare woonruimte eveneens in het stadscentrum. Van reële compensatie is sprake indien een bedrijfsruimte wordt omgezet in woonruimte of nieuwe woonruimte wordt gecreëerd. Van reële compensatie is sprake als deze nieuwe woonruimte naar aard, ligging, kwaliteit en prijsniveau (minimaal) gelijkwaardig is aan de onttrokken woonruimte: de omvang en de kwaliteit van de woonruimtevoorraad, zowel in technische zin als in prijs/kwaliteitverhouding, blijft dan op peil.

¹ Staat van horeca-activiteiten (model Nijmegen).

Een vereiste daarbij is, dat de nieuwe woonruimte is of wordt gecreëerd met het oog op de onttrekking, en dat hierbij geen beroep wordt gedaan op financiële steun van de gemeente. De onttrekking wordt eerst toegestaan nadat de nieuwe woonruimte aan de voorraad is toegevoegd, tenzij door de aanvrager een waarborgsom of bankgarantie wordt verstrekt ter grootte van het bedrag, dat had moeten worden betaald indien sprake was van financiële compensatie. Als de aanvrager zijn verplichtingen ten aanzien van reële compensatie binnen de gestelde termijn nakomt, wordt dat bedrag volledig gerestitueerd. In het andere geval vervalt dit bedrag aan het budget voor wonen-boven-winkels. Als reële compensatie niet mogelijk is, kan dus ook financiële compensatie worden aangeboden.

Degene die de vergunning aanvraagt stort in dat geval een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag in het gemeentelijk budget voor wonen-boven-winkels. De gemeente zal dit geld aanwenden ten behoeve van handhaving of uitbreiding van de woningvoorraad. Op basis van de Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing kunnen subsidies worden verstrekt, waarmee wordt gestimuleerd dat leegstaande bedrijfsruimten of leegstaande etages boven winkels in het Stadscentrum worden omgezet tot woningen. In beginsel worden de kosten gesubsidieerd die worden gemaakt voor het uitvoeren en aanbrengen van voorzieningen in woningen, en de kosten van voorzieningen waarmee leegstaande (bedrijfs-)woningen boven winkels een eigen opgang krijgen in plaats van een toegang via de winkelruimte.

- *Hoogte financiële compensatie*

Het tarief wordt afgestemd op de schade, die de woningvoorraad door de onttrekking wordt aangebracht: een onttrokken woning zal immers moeten worden vervangen, ofwel, omgekeerd geredeneerd: als een woning niet onttrokken zou worden, zou deze niet vervangen behoeven te worden.

Burgemeester en wethouders stellen in deze beleidsregels vast dat per vierkante meter gebruiksoppervlakte (zijnde de totale vloeroppervlakte van een woonruimte, vast te stellen cf. NEN 2580) geldt, ten aanzien van alle soorten te onttrekken woningen in het stadscentrum, het volgende compensatiebedrag: €340,--.

- *Vrijstelling van compensatie*

Als een onttrekkingsvergunning wordt aangevraagd voor woonruimte, waarvan de bruikbaarheid of inzetbaarheid voor de huisvestingsmogelijkheden in de gemeente Nijmegen aantoonbaar minder is dan normaliter van dergelijke woonruimte zou mogen worden verwacht, kan gehele of gedeeltelijke vrijstelling van compensatie worden verleend.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien de woning een zeer geïsoleerde ligging heeft, bij een gebrekkige en problematische bouwkundige constructie van de woning, of als zich andere, vergelijkbare factoren voordoen, waardoor het (gemeentelijk) belang bij handhaving van de bestemming van die woning geringer is.

De aanwezigheid van dergelijke factoren moet met objectieve argumenten worden gestaafd, en bij de aanvraag worden toegelicht. Indien de aanvrager aannemelijk maakt, dat deze factoren zich voordoen, kunnen burgemeester en wethouders bij het verlenen van de vergunning gehele of gedeeltelijke vrijstelling van compensatie verlenen.

5.1.2 Kamerbewoning

Prijsgrens

Eén van de doelstellingen uit de gemeentelijke woonvisie is zorg te dragen voor voldoende woningen voor de lage inkomens. Betaalbaarheid is in het Nijmeegse woonbeleid van oudsher

een rode draad. Nijmegen ondersteunt de relatief grote doelgroep met een laag inkomen. Met name voor jonge gezinnen is het moeilijk een betaalbare eengezinswoning te vinden. Ter bescherming van de goedkope eengezinswoningvoorraad is de prijsgrens voor een goedkope eengezinswoning opgenomen waaronder geen omzettingsvergunning wordt verleend voor bewoning door méér dan 3, niet in het verband van een huishouden levende, personen. Deze prijsgrens (WOZ-waarde: €172.000) geldt voor de gehele gemeente Nijmegen.

Leefbaarheid

Sinds 1999 voert Nijmegen een liberaal kamerverhuurbeleid. Vergunningen voor omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten werden in principe overal verleend. De aanwezigheid van een flinke studentenpopulatie draagt bij aan het karakter en de sfeer van de Nijmeegse stedelijke samenleving. De aantrekkelijkheid van Nijmegen als stad om te studeren is dan ook zeer gebaat bij goede huisvestingsmogelijkheden voor studenten. Gezien de aanhoudende grote vraag naar studentenhuisvesting is er ook alle reden toe het kameraanbod op peil te houden en waar mogelijk te vergroten.

Over het algemeen gaat kamerbewoning goed samen met andere bewoningsvormen. Op sommige locaties zijn er echter klachten over (al dan niet ervaren) overlast bij kamerbewoning. Het gaat dan om overbewoning, herrie, een gebrekkige uitstraling van het pand of slecht onderhouden tuinen met fietswrakken en/of vuilniszakken. De overlast wordt veroorzaakt door studenten, maar ook door niet-studenten zoals (tijdelijke) arbeidsmigranten of werkende jongeren.

Veel van deze klachten kunnen worden aangepakt op basis van andere regelgeving. Zo legt de Woningwet nadrukkelijk een zorgplicht op aan de eigenaar van een pand en legt ook het Gebruiksbesluit de verantwoordelijkheid voor het voldoen aan de geldende brandveiligheidseisen bij de eigenaar en exploitant. De gemeente oefent toezicht uit op deze regelgeving. In geval van overbewoning geldt de bouwverordening, waarin is opgenomen dat het verboden is een woning te bewonen met of toe te staan dat een woning wordt bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. In geval van geluidsoverlast of afval in voortuinen kan op basis van de APV opgetreden worden. Toezichthouders surveilleren hiervoor in de wijken en treden, op basis van eigen waarneming of meldingen, op. Zo worden eigenaren van kamerverhuurpanden aangesproken indien afval in voortuinen wordt geplaatst en er wordt bijvoorbeeld afgesproken dit afval in containers op te slaan. Als sluitstuk kan overtreding van regelgeving leiden tot bestuurs- of strafrechtelijke sancties.

De ambitie is om kamerbewoning zoveel mogelijk op peil te houden en waar mogelijk te vergroten. Bij vergunningverlening wordt de leefbaarheid echter ook in ogenschouw genomen.

- Aanwijzing wijk

Ter bescherming van de leefbaarheid kan het college bepalen dat in een wijk omzettingsvergunningen enkel worden verleend voor bewoning aan maximaal 3, niet in een huishouden levende, personen. Bij de aanwijzing van een wijk neemt het college het volgende in overweging:

1. Er is sprake van een kwetsbare leefbaarheidssituatie

Om de leefbaarheidssituatie te beoordelen wordt gebruik gemaakt van gegevens uit de Stads- en wijkmonitor. Het gemiddelde rapportcijfer (2009) voor de woonbuurten is met een 7,5 het hoogste dat sinds 1998 is gemeten. Nijmegen kent echter ook een aantal

aandachtswijken die lager scoren op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. In deze wijken is sprake van een kwetsbare leefbaarheidssituatie.

2. *Er is ontoelaatbare overlast door kamerbewoning*

Bij de beoordeling hiervan weegt het college twee aspecten:

- a. Het aantal klachten over en handhavingsacties tegen overlast door kamerbewoning;
- b. Een negatief advies van de afdeling wijkmanagement.

- *Individuele gevallen*

Indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat het verlenen of in stand laten van een omzettingsvergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op de leefbaarheid in het gebouw of in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft kan het college besluiten de bewoning van het gebouw te beperken tot maximaal 3, niet in het verband van een huishouden levende, personen.

Het college zal hiertoe pas besluiten indien meerdere handhavingsacties niet tot een verbetering van de leefbaarheid in of in de omgeving van het betreffende gebouw hebben geleid. Bij handhavingsacties kan gedacht worden aan optreden tegen geluids-, stank-, of afvaloverlast, maar ook aan het verwijderen van fietswrakken. Voorwaarde voor het beperken van een omzettingsvergunning is dat overtredingen reeds hebben geleid tot bestuurs- of strafrechtelijke sancties.

Indien ook het beperken van de omzettingsvergunning tot een maximum van 3, niet in het verband van een huishouden levende, personen, niet heeft geleid tot een verbetering van de leefbaarheid in het gebouw of in de omgeving van het betreffende gebouw, kan het college besluiten tot intrekking van de vergunning. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als voor het beperken van een vergunning.

5.1.3 Sloop

Onttrekking ten behoeve van sloop wordt in beginsel afgewezen tenzij de onttrekking geschiedt door de gemeente, een ander overheidsorgaan of een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 Woningwet en met de onttrekking het volkshuisvestingsbelang, het belang van herstructurering, stadsvernieuwing of het algemeen belang is gebaat. In die gevallen wordt vrijstelling van de onttrekkingsvergunning en eventuele verschuldigde compensatie verleend.

Onttrekking t.b.v. sloop door overige aanvragers kan wel vergund worden onder het stellen van voorwaarden die het nadeel voor de volkshuisvesting opheffen.

5.2 Overige geldende regels

- Indien wijzigingen in de woonruimtevoorraad aan de orde zijn gelden niet alleen deze beleidsregels, maar dient tevens voldaan te worden aan de overige vigerende regelgeving, zoals de Wabo en het bestemmingsplan.
- Indien woonruimte aan de bestemming tot bewoning wordt onttrokken, zullen eventuele hoger gelegen woonverdiepingen, die niet in de vergunning zijn begrepen, door middel van een aparte toegang bereikbaar moeten blijven.
- Kamergewijze verhuur: indien een woonfunctie wordt gecreëerd voor het bedrijfsmatig verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden en aan meer dan vier personen, gelden de regels uit het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (het Gebruiksbesluit).

6. Tijdelijke onttrekking of samenvoeging

In uitzonderingssituaties is tijdelijke onttrekking of samenvoeging denkbaar. Hierbij moet de aanvrager aannemelijk maken, dat de onttrekking of samenvoeging voorziet in een tijdelijke behoefte van maximaal 5 jaar, en dat een andere oplossing redelijkerwijs niet mogelijk is.

In geval van tijdelijke onttrekking of samenvoeging dient de aanvrager een waarborgsom te betalen, die even hoog is als de financiële compensatie die verschuldigd zou zijn indien voor onbepaalde termijn zou worden onttrokken of samengevoegd. Voor elk jaar of deel van het jaar, waarin de woonruimte onttrokken of samengevoegd is geweest, vervalt 10% van de waarborgsom aan de gemeente.

De woonruimte moet binnen 12 weken na afloop van de termijn waarvoor de vergunning is verleend, weer toegevoegd zijn aan de voorraad, ten minste in de staat waarin de woonruimte verkeerde ten tijde van de indiening van de aanvraag om onttrekking of samenvoeging. Indien de woonruimte weer in een goede staat aan de woningvoorraad is toegevoegd, wordt het restant van de waarborgsom aan de aanvrager terugbetaald. Over waarborgsommen of compensatiegeld wordt geen rente vergoed.

7. Hardheidsclausule

In bijzondere gevallen kan het college, goed gemotiveerd en in het belang van de volkshuisvesting, afwijken van de bepalingen in deze beleidsregels.

8. Inwerkingtreding en citeertitel

Deze beleidsregels treden in werking de dag na publicatie. De “Beleidsregels onttrekking, samenvoeging en omzetting 2002” komen daarbij te vervallen.

De beleidsregels kunnen aangehaald worden als “Beleidsregels onttrekking, samenvoeging en omzetting 2011”.