Nijmegen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Nijmegen

Voorbereidingsbesluit activiteit wonen

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen;

gelet op het delegatiebesluit van 28 september 2022;

gelet op artikel 4.14 van de Omgevingswet;

overwegende dat:

een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid waarmee voor het besluitgebied regels worden gesteld over het wonen.

besluit:

Artikel I

Met het oog op de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan de voorbeschermingsregels vast te stellen die zijn opgenomen in Bijlage A.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag van bekendmaking.
Aldus vastgesteld in de vergadering van X september 2025.

De secretaris,

Drs. A.P.W. van de Klift

De burgemeester,

Drs. H.M.F. Bruls

Concept

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Voorbereidingsbesluit activiteit wonen

Voorrangsbepaling

Voor zover de voorbeschermingsregels afwijken van de regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

huishouden	maximaal twee personen die samen een zelfstandige woonruimte bewonen. Als er meer dan twee personen in een woning wonen, dan moet er sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding om als één huishouden te worden beschouwd. Onder een huishouden wordt mede verstaan een woonvereniging.
logies	alle vormen van verhuur voor verblijf, waarbij de betreffende huurders het hoofdverblijf elders hebben.
wonen	het bewonen van een woning.
woning	een complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de duurzame huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
woonvereniging	een groep van drie of meer meerderjarige personen die de bedoeling 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 met inschrijving bij de kamer van koophandel. De lid-bewoners van de woonvereniging zijn economisch eigenaar van de woonruimte. De lid-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.
zelfstandige woonruimte	woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals een badruimte, een toilet en een keuken buiten de woonruimte.

Hoofdstuk 2 VOORBESCHERMINGSREGELS

Artikel 2.1 Toepassingsbereik

De regels in dit voorbereidingsbesluit zijn van toepassing op het wonen.

Artikel 2.2 Oogmerken

De regels in dit voorbereidingsbesluit zijn gesteld met het oog op:
a. het beschermen van de kwaliteit van de fysieke en sociale leefomgeving; en
b. het beschermen van de bestaande woningvoorraad.

Artikel 2.3 Verboden activiteit

Het is verboden een woning anders te gebruiken dan voor wonen.

Artikel 2.4 Uitzondering op verbod: eerbiedigende werking

Het verbod in artikel 2.3 geldt niet indien voor de inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit zelfstandige woonruimte voor logies werd aangeboden.

Concept

Artikel 2.5 Inperking op uitzondering

Artikel 2.4 is niet van toepassing indien het aanbieden van logies, voor de inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit, reeds in strijd was met regels in dit omgevingsplan.

Concept

concept

Toelichting

Algemene toelichting

1 Wat is een voorbereidingsbesluit

Een voorbereidingsbesluit is een besluit dat vooraf gaat aan een wijziging van het omgevingsplan. Het voorbereidingsbesluit voegt tijdelijk regels aan het omgevingsplan toe, de zogenaamde voorbeschermingsregels. Deze voorbeschermingsregels zorgen ervoor dat bepaalde regels uit het omgevingsplan tijdelijk niet meer gelden. Wanneer de regels in het omgevingsplan afwijken van de voorbeschermingsregels, gaan de voorbeschermingsregels voor. Dit is geregeld in de voorrangsbepaling in het voorbereidingsbesluit. Het voorbereidingsbesluit voorkomt dat bepaalde, in het omgevingsplan toegestane, activiteiten mogen worden uitgevoerd. Het gaat dan om activiteiten die in het in voorbereiding zijnde omgevingsplan niet meer zijn toegestaan. Of alleen onder voorwaarden worden toegestaan.

De regels van een voorbereidingsbesluit gelden maximaal een jaar en zes maanden. Binnen die termijn moet de gemeente het omgevingsplan wijzigen.

2 Wat is het doel van een voorbereidingsbesluit

Met een voorbereidingsbesluit voorkomt de gemeente dat een locatie minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het doel waarvoor nieuwe regels in een omgevingsplan in voorbereiding zijn. Dit is het geval als de gemeente nieuwe plannen heeft met een gebied. Daarvoor is vaak een wijziging van de regels in het omgevingsplan nodig. Als in de periode van voorbereiding de bestaande mogelijkheden van het omgevingsplan nog worden benut, dan kan dat de realisatie van de nieuwe plannen bemoeilijken.

3 Soorten voorbeschermingsregels

Artikel 4.14, lid 3 van de Omgevingswet bepaalt welke soorten regels voorbeschermingsregels kunnen zijn. Voorbeschermingsregels kunnen bijvoorbeeld zijn: een verbod om zonder voorafgaande melding of zonder omgevingsvergunning bij die regels aangewezen activiteiten te verrichten die op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan, maar die nog niet plaatsvinden. Voorbeschermingsregels kunnen in een nieuwe vergunningplicht voorzien, waarmee een activiteit alleen nog mag worden uitgevoerd nadat de omgevingsvergunning is verleend. Ook kunnen voorbeschermingsregels voor een bestaande vergunningplicht afwijkende of extra beoordelingsregels bevatten. Maar ook regels bevatten over aan de vergunning te verbinden voorschriften en aanvraagvereisten.

Artikelsgewijze Toelichting

Artikel 2.2 Oogmerken

Het oogmerk geeft aan met welk doel de regels in dit voorbereidingsbesluit zijn gesteld.

Artikel 2.3 Verboden activiteit

Dit artikel geeft aan welke activiteit verboden is.

Artikel 2.4 Uitzondering op verbod: eerbiedigende werking

Dit artikel benoemt welke gevallen uitgezonder zijn van het verbod.

Artikel 2.5 Inperking op uitzondering

Dit artikel perkt de uitzondering op het verbod, bedoeld in artikel 2.4, in.

concept

Concept

Motivering

1 Aanleiding

Op basis van het Woonbehoefteonderzoek 2022 en de daaruit voortvloeiende Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 zet de gemeente Nijmegen in op het realiseren van betaalbare woonruimtes en het beschermen van deze schaarse segmenten in de bestaande voorraad. Hierbij is extra aandacht voor lage- en middeninkomens, huurders, starters, studenten en ouderen.

Nu worden in toenemende mate in Nijmegen woonruimtes aangeboden op basis van zogeheten short stay verhuur. Short stay heeft een bedrijfsmatig karakter gericht op kortstondige verhuur aan mensen die slechts voor korte duur in Nijmegen verblijven. Bij deze verblijfsvorm hebben huurders hun hoofdverblijf elders, in gelijke zin als toeristen. Deze verblijfsvorm betreft dus geen wonen, maar een logiesvorm. Bewoners zien hierdoor steeds wisselende mensen in hun appartementengebouw of straat, wat tot anonimiteit en verlies van gemeenschapsgevoel leidt.

Ook de betaalbaarheid kan niet worden gewaarborgd. Bij een short stay huurovereenkomst, juridisch gezien een 'huurovereenkomst naar aard van korte duur' geheten, geldt namelijk geen huurbescherming. De huurbescherming in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en in recente wetgeving zoal de Wet goed verhuurderschap, Wet betaalbare huur en Wet vaste huurcontracten zijn daarmee niet van toepassing. Door de enorme schaarste aan woonruimte zullen de gevraagde huurprijzen veelal boven de gereguleerde huurprijzen uitkomen, waardoor deze buiten het bereik vallen voor lage- en middeninkomens.

Woonruimten die gebruikt worden voor short stay verhuur zijn in de meeste gevallen niet groter dan 50 m^2, met enkele uitschieters tot circa 70 m^2. Deze zouden bij reguliere bewoning, waar sprake is van een duurzaam hoofdverblijf, in vrijwel alle gevallen binnen het betaalbare koopsegment of middenhuursegment vallen. Het gebruik van ruimte voor short stay of andere verblijfsvormen dan reguliere bewoning leidt dus tot een afname van de schaarse betaalbare woonruimtevoorraad die de gemeente juist wil realiseren en beschermen.

2 Noodzaak van het voorbereidingsbesluit

De huidige definitie van de activiteit 'wonen' binnen het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Nijmegen is ruim en staat ook andere verblijfsvormen toe, zoals de toenemende short stay. Met het voorbereidingsbesluit wordt het verboden woonruimte anders te gebruiken dan voor wonen. De definities voor onder andere wonen, woning en huishouden zijn zo geformuleerd dat verhuurvormen als short stay niet meer binnen het begrip wonen vallen. Met dit verbod wordt voorkomen dat gedurende de geldigheidsduur van het voorbereidingsbesluit de ruimte voor reguliere bewoning verder afneemt.

3 Voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan

Met dit voorbereidingsbesluit wordt vooruitgelopen op een wijziging van het omgevingsplan gemeente Nijmegen. In de voor te bereiden wijziging van het omgevingsplan wordt de hierboven genoemde definitie van de activiteit wonen ingeperkt, waardoor short stay niet meer binnen de definitie van 'wonen' valt.

4 Toepassingsbereik van de voorbeschermingsregels

De voorbeschermingsregels gelden voor het ambtsgebied van de gemeente Nijmegen.

5 Het nemen van een voorbereidingsbesluit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders

De Omgevingswet biedt de gemeenteraad de bevoegdheid om het nemen van een voorbereidingsbesluit te delegeren aan het college. De gemeenteraad heeft dit bij besluit van 28 september 2022 mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het college bevoegd is een voorbereidingsbesluit te nemen. De gemeenteraad heeft bevoegdheid om de daaropvolgende wijziging van het omgevingsplan vast te stellen.