

Wijkraden Binnenstad, Noordwest, Noordoost, Overvecht, West, en Zuidwest
T.a.v. dhr. F. Dekkers
Krugerstraat 18
3531 AP UTRECHT



Behandeld door	Ellen van Beckhoven	Datum	9 oktober 2015
Doorkiesnummer	030 – 28 64405	Ons kenmerk	15.510534
E-mail	e.van.beckhoven@utrecht.nl	Onderwerp	Reactie op advies wijkraden over aanscherpen beleid splitsen en omzetten
Bijlage(n)	Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten	Verzonden	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden
Uw kenmerk	E15.001878		
Uw brief van	28 september 2015		

Geachte heer Dekkers,

Zoals aangekondigd sturen wij u hierbij onze inhoudelijke reactie op uw adviezen over de voorstellen van het aan te passen beleid splitsen en omzetten, die wij op 28 september jl. hebben ontvangen.

Allereerst willen wij u nogmaals bedanken voor de geleverde input. Het gaat om complexe onderwerpen waarbij uiteenlopende belangen een rol spelen. Het is dan ook prettig als daarover constructief wordt meegedacht.

Hieronder geven wij puntsgewijs een reactie op uw adviezen.

Advies 1 – nú het beleidsuitgangspunt vast te stellen dat het samenhangend en eenduidig systeem voor het toetsen van leefbaarheid, kwaliteit en goed verhuurderschap ook gaat gelden voor woningen boven de € 400.000 en transformaties en dat de gemeente iets meer, maar niet te veel, tijd neemt om dit samen met de stad uit te werken in een aangepast facetbestemmingsplan of de huisvestingsverordening.

- Op basis van de nieuwe Huisvestingswet kan een vergunningstelsel binnen de Huisvestingsverordening alleen van toepassing zijn op het schaarse en goedkope deel van de woningvoorraad. Recent onderzoek laat zien dat er aanleiding bestaat om de lijn die eind 2011 is ingezet – met een WOZ-waarde van € 280.000 – aan te houden. Gelet op de prijsontwikkelingen sinds eind 2011 wordt thans van een geïndexeerde WOZ-waardegrens van € 305.000 uitgegaan. Uit het onderzoek volgt dat er – in alle segmenten en gemeente breed – schaarste is op de Utrechtse woningmarkt. De schaarste is aan de onderkant van de Utrechtse woningmarkt het meest zichtbaar. Het beleid is er dan ook op gericht om dat segment zo veel mogelijk te beschermen. Dat betekent dat woningen onder de schaarstegrens van € 305.000 vergunning plichtig zijn, daarboven niet. Om voor een vergunning in aanmerking te komen, wordt de (aangescherpte) leefbaarheidstoets uitgevoerd.

- Om omzetten en splitsen ook te kunnen reguleren bij woningen met een WOZ waarde boven de schaarstegrens, wordt een facetbestemmingsplan opgesteld, waarin dezelfde leefbaarheidstoets en daarbij horende kwaliteitseisen worden verwerkt. De doorlooptijd voor het opstellen van het facetbestemmingsplan bedraagt 9 tot 12 maanden (inclusief vaststelling door de gemeenteraad). Om te voorkomen dat in die periode zaken worden geregeld die we met de nieuwe bestemmingsplanvoorschriften juist proberen te voorkomen, stelt het College de raad voor een voorbereidingsbesluit te nemen. Het voorbereidingsbesluit gaat gelden voor het hele grondgebied van de gemeente Utrecht, met uitzondering van Oog in Al en Lunetten. Daar is de toets al in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. In de periode dat dit voorbereidingsbesluit geldt, zullen aanvragen voor een vergunning tot woningvorming (bouwkundig splitsen) worden aangehouden als niet voldaan wordt aan de nieuwe beleidsregels en worden verleend als ze hier wel aan voldoen. Aanvragen voor een omzettingsvergunning worden verleend wanneer ze voldoen aan de nieuwe beleidsregels en geweigerd wanneer ze hier niet aan voldoen.
- Transformatie is niet meegenomen in het voorstel, omdat transformatie niet geregeld is in de Huisvestingsverordening. Transformatie gaat namelijk niet over het beheer van de bestaande woningvoorraad. Wanneer echter sprake is van een plan om een pand te transformeren van een niet-woonfunctie naar een woonfunctie, wordt een leefbaarheidsafweging meegenomen in de afwijkingsprocedure. Daarbij wordt gekeken naar de bestaande kamerverhuursituaties in de directe omgeving, eventuele vervolgplannen voor transformatie in aangelegen panden en wordt rekening gehouden met de effecten van de transformatie op de openbare ruimte (parkeren auto en fiets).
- In het afgelopen half jaar is diverse malen met verschillende belanghebbenden gesproken, onder andere met de wijkraden. Iedereen kon reageren op de evaluatie van het bestaande beleid en is betrokken bij het opstellen van het nieuwe beleid. Met het aangepaste beleid is zoveel mogelijk recht gedaan aan de uiteenlopende belangen van verschillende partijen. In de aanloop naar de op te stellen omgevingsplannen (van kracht per 1 januari 2018) worden belanghebbenden weer betrokken. Datzelfde geldt bij eventueel tussentijdse aanpassingen.

Advies 2 – óf in de nieuwe huisvestingsverordening óf in een voorbereidingsbesluit voor het nieuwe facetbestemmingsplan te regelen dat ook boven de € 400.000 omzetten van woningen vergunningsplichtig blijft en getoetst wordt met de verbeterde leefbaarheidstoets.

- Zoals ook in de reactie op advies 1 is te lezen, kan op basis van de nieuwe Huisvestingswet een vergunningstelsel binnen de Huisvestingsverordening alleen van toepassing zijn op het schaarse en goedkope deel van de woningvoorraad. Het beleid is er dan ook op gericht om woningen met een WOZ waarde tot € 305.000 zoveel mogelijk te behouden. Woningen onder die schaarstegrens zijn daarom vergunning plichtig, daarboven niet.
- Om omzetten en splitsen ook te kunnen reguleren bij woningen met een WOZ waarde boven de schaarstegrens, wordt een facetbestemmingsplan opgesteld, waarin dezelfde leefbaarheidstoets en daarbij horende kwaliteitseisen worden verwerkt. Zie verder de reactie op advies 1.

Advies 3 – in de leefbaarheidstoets opnemen of er in de directe nabijheid voldoende ruimte is om de behoefte aan meer autoparkeerplaatsen te faciliteren.

- In geval van omzetten (kamerverhuur) neemt de behoefte aan autoparkeerplaatsen in de buurt naar verwachting niet toe. Studenten beschikken niet of nauwelijks over een auto.
- In geval van splitsen zijn bij vaststelling van de Parkeerplaatsenverordening op 28 maart 2013 op verzoek van de gemeenteraad, de mogelijkheden verkend van meer transparante en beter uitlegbare regels m.b.t. het toewijzen van parkeerplaatsen bij woningsplitsing. Conclusie: de uitgifte van parkeervergunningen is niet het geschikte middel om parkeerdruk bij bouwontwikkelingen en woningsplitsingen te reguleren. Na vaststelling van de Parkeerplaatsenverordening 2014 door de gemeenteraad geldt voor gebieden waar betaald parkeren is ingevoerd, het volgende beleid ten aanzien van het uitgeven van parkeervergunningen na woningsplitsing:
 - Per zelfstandig adres kunnen maximaal 2 parkeervergunningen aangevraagd worden (in de binnenstad en in enkele parkeerrayons daarbuiten maximaal 1)
 - Bij woningsplitsing blijkt het realiseren van parkeerplaatsen, zoals bij (nieuw)bouwontwikkelingen wordt geëist, vaak onmogelijk. Dit betekent dat na woningsplitsing alle nieuwe adressen maximaal twee parkeervergunningen kunnen aanvragen.
 - Per parkeerrayon wordt aan de hand van een quotum (het maximaal uit te geven parkeervergunningen) de parkeerdruk op straat gereguleerd. Dit betekent dat na woningsplitsing meer vergunningen kunnen worden uitgegeven tenzij het quotum is bereikt. In dat geval komen aanvragen voor parkeervergunningen op een wachtlijst. Hiermee wordt een te hoge parkeerdruk voorkomen. Bij klachten over de parkeerdruk kan het quotum in een rayon naar beneden worden bijgesteld.

Advies 4 – voor vooral ouder-kind situaties vergunningen voor een beperkte periode (5 jaar) verlenen.

- Bij omzetten geldt nu een uitzonderingssituatie voor verhuur door ouders aan hun eigen kind met een aantal medestudenten (ouder-kind-regeling). De regels voor deze uitzonderingssituatie komen te vervallen. Overlast komt vrijwel net zo veel voor bij ouder-kindsituaties als bij andere verhuursituaties. Bovendien vraagt een ouder-kindsituatie om jaarlijkse controle.
- Voor een ouder-kindsituatie wordt onder de huidige regels een vergunning verleend voor maximaal 5 jaar. Omdat de vergunning dus tijdelijk is en er geen nieuwe vergunning meer kan worden verleend verdwijnen deze situaties vanzelf. Ook verlenging van de termijn binnen de 5 jaar is niet meer mogelijk. Voor zover het kind daarna nog studeert kan gebruik worden gemaakt van de nieuwe hospitairegeling. Dit geldt evenzeer voor een opvolgend studierend kind. De nieuwe hospitairegeling houdt in dat de ouder het kind voor minimaal 10% eigenaar moet maken van de woning.
- De hospitairegeling zoals die voorheen gold, wordt aangescherpt, zodat alleen nog de echte (ouderwetse) hospitasituatie uitgezonderd wordt van de vergunningplicht. De nieuwe regeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar

van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 10% eigenaar van de woning zijn.

Advies 5 – de praktijk van de leefbaarheidstoets (inclusief de toets van clustervorming) samen met diverse geïnteresseerden te evalueren en te vergelijken met de quotumregeling zoals die in andere steden wordt gebruikt.

- Als één van de weinige gemeenten, hanteert de gemeente Groningen nog een percentage per straat (15%). Dit percentage wordt daar slechts in een beperkt aantal wijken gehanteerd. Overige gemeenten, zoals bijvoorbeeld Eindhoven, hebben inmiddels gekozen voor het Utrechtse systeem. Ook vanuit Groningen en Zwolle is al belangstelling getoond voor het Utrechtse systeem. Wij zien dan ook geen aanleiding om onze leefbaarheidstoets te vergelijken met de quotumregeling die elders wordt gehanteerd.
- Voordelen percentage per straat of wijk:
 - Duidelijke norm voor gemeente en omgeving;
 - Kamerverhuurders kunnen “gestuurd” panden aankopen waar de kans op een vergunning het grootst is.
- Nadelen percentage per straat of wijk
 - Sommige straten en wijken worden vol verklaard terwijl er weinig klachten en meldingen zijn. Andere straten en wijken zullen nog veel kamerverhuur moeten accepteren terwijl er veel klachten en meldingen zijn. Bij een percentage van 15% (norm Groningen) zou bijvoorbeeld in het deel Lombok (omgeving Javastraat) nog wel een aantal kamerverhuurpanden kunnen worden toegevoegd, terwijl er nu op basis van het maatwerk bij de leefbaarheidstoets geen nieuwe aanvragen meer worden gehonoreerd;
 - Clustervorming van kamerverhuurpanden in straten kan niet worden tegengegaan. Bij een percentage per wijk bestaat de mogelijkheid dat kamerverhuur wordt geconcentreerd in de straat waar dat voor de beleggers/ondernemers het meest gunstig is. In wijken met veel huurwoningen zal de concentratie dan ook plaatsvinden in het deel met overwegend koopwoningen.
 - Bij meervoudige leefbaarheidsproblemen (horeca, prostitutie, grote zelfstandige studentencomplexen etc.) biedt het percentage geen oplossing;
 - Het opzetten van een dergelijk systeem kost zeer veel ambtelijke inzet (ervaringen uit Groningen en Eindhoven). Het omvat meer dan het uitdraaien van het bestand aan omzettingsvergunningen. Veel zaken zijn bijvoorbeeld vergund middels een bouwvergunning of omgevingsvergunning. Vervolgens is er nog een groot aantal panden omgezet voor de inwerkingtreding van de vergunningplicht. Een dergelijk systeem is dus nooit helemaal waterdicht en kan zorgen voor een toename van het aantal bezwaar- en beroepszaken.
 - De kans bestaat op schadeverzoeken n.a.v. onjuiste percentages;
 - Bij percentages per straat worden de effecten van kamerverhuur (gebruik tuin of dakterras) op de achtergelegen woningen niet meegenomen. Terwijl daar juist in de praktijk veel “pijn” zit.

Advies 6 – standaard omwonenden (100 m links en rechts van het pand) schriftelijk te informeren over een vergunningsaanvraag om te splitsen of om te zetten.

- Vergunningaanvragen voor omzetten of splitsen worden gepubliceerd www.overheid.nl. Op die manier kunnen omwonenden reageren op de aanvraag. Die reactie wordt vervolgens meegenomen bij de afweging in het kader van de leefbaarheidstoets.
- Schriftelijk informeren van direct omwonenden over plannen tot omzetten of splitsen, is geen onderdeel van het vergunningtraject. Wel worden de aanvragen dus gepubliceerd en kunnen omwonenden hun zienswijze indienen.
- Aan het verlenen van de vergunning tot omzetting en woningvorming wordt onder andere de voorwaarde van goed verhuurderschap verbonden. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na de vergunningverlening te bevorderen. Goed verhuurderschap houdt onder andere in dat er sprake is van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld die 1) toeziet op de hygiëne en de veiligheid, 2) aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten, 3) 24 uur per dag bereikbaar is, en 4) een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand. Ook dient de verhuurder bij overlast mee te werken aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling. Het niet voldoen aan de voorwaarden van goed verhuurderschap kan leiden tot het intrekken van de vergunning.

We hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd. Uiteraard zijn wij bereid onze antwoorden nader toe te lichten in een gesprek.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,



De burgemeester,



BELEIDSNOTITIE EN BELEIDSREGELS WONINGSPLITSEN EN OMZETTEN

(collegebesluit van 9 oktober 2015 – onder voorbehoud van vaststelling van de wijziging “Huisvestingsverordening Regio Utrecht – Gemeente Utrecht” door de gemeenteraad)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;
gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT

vast te stellen de volgende

Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten

A – Beleidsnotitie Woningsplitsen en omzetten

Aanleiding

Het gemeentelijk beleid rond omzetten en splitsen van woningen moet worden herzien. Het gaat over de spelregels om zelfstandige woningen ‘om te zetten’ naar onzelfstandige kamerbewoning en de spelregels om (ééngezins)woningen te ‘splitsen’ in meer zelfstandige woningen of appartementen. Het beleid is momenteel vastgelegd in een facetbestemmingsplan (splitsen) en in de Huisvestingsverordening (omzetten).

Het beleid moet goed evenwicht bieden aan meerdere belangen: het belang van goede en voldoende huisvesting voor starters en studenten, het belang van beschermen van schaarse woningen en het belang van beschermen van de leefbaarheid in de stad.

De aanleiding voor de beleidsherziening is tweeledig. Ten eerste moeten de regels worden herzien door de invoering van de nieuwe Huisvestingswet. Per 1 januari 2016 moeten onze aangepaste regels zijn vastgelegd in een Huisvestingsverordening die past binnen de nieuwe kaders van de Huisvestingswet.

Ten tweede is uit de evaluatie van het bestaande beleid en uit reacties van en gesprekken met buurtbewoners gebleken dat er in de stad sprake is van toenemende ervaring van overlast door splitsen en omzetten. De stad vraagt ons om aanpassing van de regels.

De regulering (leefbaarheid) kan het best plaatsvinden via bestemmingsplannen: Vanaf 1 januari 2018 wordt het beleid geborgd in het Omgevingsplan onder de nieuwe Omgevingswet. Tot de invoering daarvan wordt het geborgd in de Huisvestingsverordening en in een nieuw op te stellen facetbestemmingsplan.

Uitgangspunten nieuw beleid

Wat willen we bereiken?

- Belang studenten en starters: omzetten en bouwkundig splitsen moet niet onmogelijk worden. Momenteel kent Utrecht een tekort van 5.700 eenheden voor studenten (Apollo 2014). Sinds 2012 bestaat het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht, met als doel het aantal studenteneenheden in Utrecht uit te breiden met 4.000.

Ook aan woningen voor starters is er een tekort. Deze groep is onder andere aangewezen op het middeldure huursegment (huur tussen EUR 710,- en EUR 900,-). Onderzoek laat zien dat de komende 5 jaar tussen de 250 en 1.200 woningen per jaar nodig zijn in dit specifieke segment (stec groep, 2014). Er is in 2014 een Actieplan Middeldure Huur opgesteld om het aanbod in dit segment te vergroten.

Beide actieplannen richten zich met name op nieuwbouw, en gedeeltelijk op transformatie van kantoren naar woningen. Om de tekorten weg te werken is echter meer nodig. Splitsen en omzetten kunnen de noodzakelijke aanvulling vormen op de bestaande actieplannen.

- Beter sturen op leefbaarheid

Splitsingen en omzettingen kunnen leiden tot leefbaarheidsproblemen. Denk aan geluidsoverlast, parkeerdruk, fietsparkeren, en verschillende leefstijlen in één straat die langs elkaar schuren. In het afgelopen half jaar is, in het kader van evaluatie van het bestaande beleid, diverse malen met verschillende belanghebbenden gesproken. Buurtbewoners in delen van de stad maken zich zorgen over de toegenomen druk op de leefbaarheid als gevolg van omzetten en splitsen.

- Belang van bescherming schaarse woningvoorraad

De druk op de woningmarkt in Utrecht is groot. Woningen met een WOZ waarde onder € 305.000,- zijn schaars. Het beleid is er dan ook op gericht om dat segment zo veel mogelijk te beschermen.

- Eenduidiger

Op dit moment moet nog gebruik gemaakt worden van twee instrumenten om splitsen en omzetten te reguleren: de huisvestingsverordening (omzetten) en het facetbestemmingsplan (splitsen). In de beleving van bewoners is er weinig/geen onderscheid tussen omzetten, splitsen (en eigenlijk ook transformatie). We proberen de regelgeving voor omzetten en splitsen zoveel mogelijk parallel te trekken / eenduidiger te maken en aan te scherpen op het punt van leefbaarheid.

Uitgangspunt van het nieuwe beleid is dan ook om daar waar het kan, toe te staan dat kamers en starterswoningen worden toegevoegd. Leefbaarheid is een belangrijke afweging om te bepalen of dat kan.

Hoe gaan we dat doen?

- Huisvestingswet:

- We moeten schaarste aantonen om een vergunningstelsel in de Huisvestingsverordening te mogen opnemen. Het gaat hierbij om het beschermen van de schaarse goedkope woningvoorraad. Op basis van onderzoek daarnaar, stellen we voor de grens te hanteren van 305.000,- als grens van de goedkope, schaarse woningvoorraad in Utrecht.
- Op basis van de nieuwe rechtsvorm, woningvorming, kan bouwkundig splitsen onder hetzelfde regime in de Huisvestingsverordening worden gebracht als omzetten, samenvoegen en onttrekken. Woningvorming is het verbouwen van woonruimte tot 2 of meer woonruimtes.

- Leefbaarheidstoets in alle gevallen:

- Aanscherpen en uitbreiden met fysieke leefbaarheidseisen (kwaliteitseisen)
- Een voorbereidingsbesluit nemen t.b.v. het opstellen van een facetbestemmingsplan, waarin de aangescherpte leefbaarheidstoets met kwaliteitseisen wordt verwerkt. Het voorbereidingsbesluit gaat gelden voor de hele stad, met uitzondering van Oog in Al en Lunetten. Daar is de toets al in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

- Uitzonderingssituaties bij omzetten worden aangescherpt

Bij omzetten geldt nu een uitzonderingssituatie voor de zogenoemde hospitasituatie en voor verhuur door ouders aan hun eigen kind met een aantal medestudenten (ouder-kind-regeling). De regels voor deze uitzonderingssituaties worden aangescherpt of komen te vervallen.

- Financiële compensatie blijft in stand

Als een woning wordt onttrokken aan de voorraad, vraagt de gemeente onder voorwaarden, een financiële compensatie. Dit volgt uit de zogenoemde volkshuisvestelijke toets waarbij het belang van het beschermen van de goedkope, schaarse voorraad wordt geëffectueerd. Deze compensatie komt terecht in een fonds en wordt gebruikt om elders in de stad weer woningen toe te voegen.

Hoofdlijn aangepast vergunningstelsel

- Er komt één grens waaronder zowel omzettingen als bouwkundige splitsingen / woningvorming vergunningplichtig zijn. De zogenoemde schaarstegrens.

- Die grens wordt € 305.000 (WOZ-waarde)

Recent onderzoek laat zien dat er aanleiding bestaat om de lijn die eind 2011 – met een WOZ-waarde van 280.000 – is ingezet aan te houden. Gelet op de prijsontwikkelingen sinds eind 2011 wordt thans van een geïndexeerde WOZ-waardegrens van € 305.000 uitgegaan. Uit het onderzoek volgt dat er – in alle segmenten en gemeente breed – schaarste is op de Utrechtse woningmarkt. Het aanbod neemt over de hele linie af terwijl het aantal zoekers toeneemt. Deze schaarste blijft naar verwachting tot 2030 bestaan. Utrecht blijft aantrekkingskracht uitoefenen en is een gemeente waar huishoudens naar toe blijven trekken. Met name op de onderkant van de Utrechtse woningmarkt staat er grotere druk. Ook stokt de doorstroming daar. De schaarste is aan de onderkant van de Utrechtse woningmarkt dus het meest zichtbaar. Het beschermen van deze woonruimtevoorraad past ook in het woonbeleid van de gemeente Utrecht (o.a. neergelegd in de 'Actualisering woonvisie Utrecht', juni 2015). Dit grensbedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

- Aanvragen WOZ-waarde < € 305.000 gereguleerd via voorbereidingsbesluit t.b.v. facetbestemmingsplan én huisvestingsverordening

Ook aanvragen voor bouwkundig splitsen worden hiermee getoetst aan de leefbaarheid.

- Aanvragen WOZ waarde > € 305.000,- gereguleerd via voorbereidingsbesluit t.b.v. facetbestemmingsplan

Leefbaarheidstoets met bijbehorende kwaliteitseisen worden verwerkt in het voorbereidingsbesluit t.b.v. het op te stellen facetbestemmingplan. Deze eisen gaan daarmee gelden voor woningvorming (bouwkundig splitsen) én omzetten.

Met deze werkwijze wordt de periode tot invoering omgevingsplan overbrugd (2018). Vanaf dan wordt dit beleid hierin geborgd. De bijlage bevat een schematische weergave van de belangrijkste besluiten.

De aanpassingen van het beleid hebben met name betrekking op het omzetten van woonruimte en op bouwkundig splitsen / woningvorming. Het beleid is uitgewerkt in de hieronder staande 'Beleidsregels Woningssplitsen en omzetten'.

BIJLAGE BIJ BELEIDSNOTITIE – BESLUITEN SAMENGEVAT

	Schaarstegrens		
<p><u>Facetbestemmingsplan:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - niet splitsen, tenzij... (ontheffingsmogelijkheden) - géén leefbaarheidstoets 	<p>WOZ < 305.000</p>	<p>1. <u>Voorbereidingsbesluit t.b.v. facetbestemmingsplan (omgevingsvergunning)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - met leefbaarheidstoets <p>2. <u>Huisvestingsverordening (vergunning tot woningvorming of kadastrale splitsing):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - met leefbaarheidstoets 	
	<p>WOZ > 305.000</p>	<p><u>Voorbereidingsbesluit t.b.v. facetbestemmingsplan (omgevingsvergunning)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - met leefbaarheidstoets 	<p>Omgevingswet: omgevingsplannen met leefbaarheidstoets</p>
<p><u>Huisvestingsverordening (omzettingvergunning):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - leefbaarheidstoets - compensatie < 280.000 geen comp. > 280.000 	<p>WOZ < 305.000</p>	<p>1. <u>Voorbereidingsbesluit t.b.v. facetbestemmingsplan (omgevingsvergunning)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - met leefbaarheidstoets <p>2. <u>Huisvestingsverordening (omzettingvergunning):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - met leefbaarheidstoets - financiële compensatie, tenzij... 	
	<p>WOZ > 305.000</p>	<p><u>Voorbereidingsbesluit t.b.v. facetbestemmingsplan (omgevingsvergunning)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - met leefbaarheidstoets 	

B – Beleidsregels Woningsplitsen en omzetten

Inleiding

In deze beleidsregels wordt een nadere uitwerking gegeven van hoofdstuk 4 van de Huisvestingsverordening 2015.

De Huisvestingswet 2014 en Huisvestingsverordening 2015 gaan bij een vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming en kadastrale splitsing uit van een belangafweging tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand oftewel de leefbaarheid.

Leefbaarheidstoets

Onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming en kadastrale splitsing leggen vaak een verhoogde druk op een wijk of buurt. Bij het verlenen van een vergunning daartoe wordt daarom een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Die toets bestaat uit twee delen.

In de eerste plaats bestaat de toets uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de om te zetten, te vormen en kadastraal te splitsen woning en waaraan moet worden voldaan. Als niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning in beginsel geweigerd.

Het tweede deel van de toets is algemeen. In dit deel van de toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Dit zal vooral bij een vergunning tot omzetting en woningvorming een rol spelen. Als niet wordt voldaan aan dit algemene deel van de leefbaarheidstoets wordt de vergunning ook afgewezen. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

De gemeente wil bij de leefbaarheidstoets maatwerk blijven leveren. Op die manier kan bij elke aanvraag de lokale situatie op straatniveau – of zelfs specifiek – zorgvuldig in ogenschouw worden genomen en kan worden gecontroleerd of bijvoorbeeld de omzetting op deze plek zo min mogelijk risico's en overlast voor de directe woonomgeving met zich brengt.

Fysieke leefbaarheidseisen

Geluidsisolatie

De om te zetten, te vormen of kadastraal te splitsen woonruimte moet voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit nieuw) voor luchtgeluidsisolatie voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruidten.

Gebruiksoppervlakte

– Na omzetting heeft de woning een gebruiksoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) van minimaal 24 m² per bewoner.

Als voorbeelden: een woning met 4 bewoners moet minimaal 96 m² aan gebruiksoppervlakte hebben. Een woning met 140 m² aan gebruiksoppervlakte kan door maximaal 5 bewoners worden bewoond. Er

wordt niet naar boven afgerond. Deze minimale gebruiksoppervlakte-eisen worden gesteld om dat aantal verder te beperken.

– De feitelijk te verbouwen of kadastraal te splitsen woning heeft een oorspronkelijke – dat wil zeggen bij de eerste bouw ervan – gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 140 m². De te vormen woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m².

Als voorbeeld: een woning met oorspronkelijke gebruikersoppervlakte van 140 m² kan worden gevormd in maximaal 2 nieuwe woningen. Er wordt niet naar boven afgerond.

Algemene leefbaarheidstoets

Met dit deel van de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht. Bekeken wordt of de wijk, buurt of straat al onder druk staat dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid toeneemt.

De volgende vragen worden beantwoord:

Hoe scoort de buurt/wijk/straat op leefbaarheid in de meest recente wijkenmonitor?

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt, wordt in eerste instantie naar de meest recente wijkenmonitor gekeken. Die monitor is ook gebaseerd op de jaarlijkse enquête die onder de bewoners van Utrecht wordt gehouden en is daarom een belangrijke graadmeter om te beoordelen of de leefbaarheid in het gedrang is of niet. De monitor is – omdat een momentopname wordt weergegeven – echter onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen. Daarom wordt bijvoorbeeld ook navraag gedaan bij de wijkregisseur en bij de wijkagent en wordt gekeken naar mogelijke klachten over en rondom de woning.

Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?

De wijkregisseur is het eerste aanspreekpunt voor bewoners/ondernemers/organisaties en professionals in de wijk. De wijkregisseur is dan eigenlijk ook het gezicht van de gemeente in de wijk. Aan de wijkregisseur wordt dan ook gevraagd wat het actuele beeld van de wijk of buurt is. Dat geldt ook voor de wijkagent. Ook hij onderhoudt immers nauwe contacten in de buurt of wijk. Vervolgens wordt nagegaan in hoeverre er klachten en meldingen zijn over de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd of rondom die woning. Niet alleen bij de gemeente maar ook bij bijvoorbeeld welzijnsorganisaties. Ook worden eventuele reacties op het publiceren van de aanvraag bij de beeldvorming betrokken.

Al deze informatie levert een actueel totaalbeeld van de wijk, buurt of straat op.

Is er sprake van clustervorming?

Spreading van woningen waarvoor een vergunning tot met name omzetting is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen bijvoorbeeld delen van straten kan ten koste gaan van de leefbaarheid in die delen van straten. Hier is van belang dat wordt bekeken welke vergunningen al zijn verleend. Daartoe wordt een zogenoemde stippenkaart gebruikt om alle woningen waarvoor in het verleden vergunningen tot onttrekking, samenvoeging, omzetting en eventueel kadastrale splitsing zijn verleend, rondom de woning waarvoor nu een vergunning wordt aangevraagd, inzichtelijk te maken.

Daarvoor wordt ook onderzoek in de Basisregistratie Personen verricht. In die registratie wordt nagegaan op welke adressen in de omgeving van de woning meer dan 2 volwassen personen wonen met een verschillende achternaam. Als dat het geval is wordt ervan uitgegaan dat sprake is van 'woningdelers'. Ook de aanwezigheid van buitenruimtes, zoals dakterrassen, van aangrenzende woningen, wordt betrokken bij de optelsom.

Zijn er overige relevante factoren aanwezig rondom de woning?

Als voorbeeld kunnen de aanwezigheid van horecagelegenheden, prostitutie, coffeeshops en bij de gemeente bekende probleemgezinnen worden genoemd. Deze factoren leiden mogelijk al tot overlast zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om woningen bijvoorbeeld om te zetten.

Het toetsingsproces

Het huidige vergunningsproces verandert niet. De inhoudelijke toetsing van de aanvragen voor een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting en kadastrale splitsing is wel veranderd. Helemaal nieuw is de vergunning tot woningvorming. Voor het uitvoeren van de leefbaarheidstoets is een ambtelijke commissie, de commissie Wijzigingen Woonruimtevoorraad ingesteld. Deze commissie bestaat uit de ambtenaar van organisatiedeel VTH die de aanvraag in behandeling heeft, een ambtenaar van dat organisatieonderdeel die de rol van voorzitter op zich neemt, een ambtenaar van organisatieonderdeel Wonen en voor zover nodig een ambtenaar van organisatieonderdeel Economische Zaken. De commissie komt 1 keer per week bijeen om de aanvragen tot onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming en kadastrale splitsing te bespreken en daarover aan burgemeester en wethouders een advies uit te brengen. Op basis van het advies wordt besloten of de vergunning wordt verleend of niet.

Op een aanvraag voor een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming wordt binnen 14 weken beslist.

Goed verhuurderschap

Als de vergunning tot omzetting en woningvorming de leefbaarheidstoets doorstaat wordt aan het verlenen van zo'n vergunning onder andere de voorwaarde van goed verhuurderschap verbonden. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na de vergunningverlening te bevorderen.

Goed verhuurderschap houdt het volgende in:

1. Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.
2. Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
 - de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
 - in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
 - in de woonruimte zijn de huis- en leefregels ook in de taal van het land van herkomst van de bewoners zichtbaar aanwezig;
 - in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.

3. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld:

- die toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
- aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
- 24 uur per dag bereikbaar is;
- een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.

4. De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling.

Het niet voldoen aan de voorwaarden van goed verhuurderschap kan leiden tot het intrekken van de vergunning.

Als op basis van de leefbaarheidstoets een vergunning kan worden verleend, volgt nog een volkshuisvestelijke toets. Daarbij wordt bekeken of de vergunning wordt verleend met of zonder de voorwaarde van financiële compensatie. De vergunning wordt verleend zonder de voorwaarde voor financiële compensatie, indien het economische of maatschappelijk belang van bijvoorbeeld de omzetting even zwaar of zwaarder weegt dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Als de vergunning wordt verleend met de voorwaarde van financiële compensatie is die compensatie gebaseerd op een bedrag per m² van de in dit geval om te zetten woning.

Bijzondere woonvormen

Utrecht kent een tweetal bijzondere woonvormen die niet onder de vergunningplicht vallen. Dat betekent dat de leefbaarheidstoets niet wordt toegepast bij deze woonvormen.

Woongroep

Een woongroep wordt gedefinieerd als een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Ieder lid is ingeschreven als woningzoekende en draagt bij in het gebruik van voorzieningen als keuken en sanitair. De woongroep staat tenminste 1 jaar als groep geregistreerd op de lijst van woningzoekenden of heeft langer dan 1 jaar op hetzelfde adres gewoond. Een woongroep is georganiseerd in een formele rechtspersoon (opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel) en beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten en dagelijkse uitgaven worden betaald, zoals de huur. Bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen.

Hospita

Van de hospitaregeling zoals die voorheen gold, wordt vaak misbruik gemaakt. Dit kan niet veranderd worden door het intensiveren van toezicht en handhaving. Ook heeft de regeling een aantal ongewenste neveneffecten. Zo kunnen met de regeling gemakkelijk arbeidsmigranten en prostituees

in de anonimiteit worden gehuisvest. De regeling is daarom aangescherpt, zodat alleen nog de echte (ouderwetse) hospitasituatie uitgezonderd wordt van de vergunningplicht.

De nieuwe regeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. Daardoor is het niet langer mogelijk dat er huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders gelden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 10% eigenaar van de woning zijn.

Ouder-kind

Voor een ouder-kind-situatie wordt geen uitzondering meer gemaakt. Overlast komt vrijwel net zo veel voor bij ouder-kindsituaties als bij andere verhuursituaties en bovendien vraagt een ouder-kindsituatie om jaarlijkse controle. Een ouder of verzorger die een woning koopt om deze aan zijn of haar studerende kind (en een aantal medestudenten) te verhuren kan gebruik maken van de nieuwe hospitaregeling, waarbij de ouder het kind voor minimaal 10% eigenaar moet maken van de woning.

Overgangsregeling hospita/ouder-kind

Hospitasituaties die reeds bestonden vóór 1 januari 2016 worden gerespecteerd mits aan de voorwaarden wordt voldaan die golden vóór deze datum. Als sprake was van huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders kan er – als deze hoofdhuurder niet langer zijn hoofdverblijf in de woning heeft – niet een andere hoofdhuurder voor hem of haar in de plaats komen. Dat betekent dat een dergelijke situatie verdwijnt of het aantal personen in een woning afneemt tot 2 personen.

Voor een ouder-kindsituatie is een vergunning voor maximaal 5 jaar verleend. Omdat deze vergunning dus tijdelijk is en er geen nieuwe vergunning meer kan worden verleend verdwijnen deze situaties vanzelf. Ook verlenging van de termijn binnen de 5 jaar is niet meer mogelijk. Voor zover het kind daarna nog studeert kan gebruik worden gemaakt van de nieuwe hospitaregeling. Dit geldt evenzeer voor een opvolgend studerend kind.

Illegale situaties

Het kan zijn dat feitelijk woonruimte is onttrokken, samengevoegd of is omgezet zonder dat daarvoor een vergunning is verleend. In dat geval is sprake van een illegale situatie. Het komt voor rekening en risico van de eigenaar van de woonruimte dat niet eerder een vergunning is aangevraagd. Indien dan ook na inwerkingtreding van hoofdstuk 4 van de Huisvestingsverordening 2015 op 1 januari 2016 ter legalisering alsnog een vergunning wordt aangevraagd, dan wordt die aanvraag getoetst aan de regels en voorwaarden die op dat moment gelden. Dit kan – als de aanvraag wordt afgewezen – betekenen dat situaties die mogelijk al jarenlang illegaal aanwezig zijn, alsnog moeten worden beëindigd.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht op 9 oktober 2015.

De secretaris,

De burgemeester,

Bekendmaking is geschied op ##.

Deze beleidsregels treden in werking op 1 januari 2016

Deze beleidsregel is op 9 oktober 2015 door het college vastgesteld onder voorbehoud van vaststelling van de wijziging "Huisvestingsverordening Regio Utrecht – Gemeente Utrecht" door de gemeenteraad.