

Besluit tot wijziging van Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) Gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;

Gelet op hoofdstuk 4 Huisvestingswet 2014 en hoofdstuk 3, paragraaf 3.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019;

Overwegende dat:

- de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht beschrijven hoe burgemeester en wethouders omgaan met hun bevoegdheid tot het verlenen van onttrekkingsvergunningen;
- hierin geen specifieke bepalingen zijn opgenomen over particuliere vakantieverhuur;
- uit een uitspraak van de Raad van State van 29 januari 2020 blijkt dat ook voor particuliere vakantieverhuur een vergunning voor woningonttrekking nodig is;
- dat de Wet toeristische verhuur van woonruimte (*dus niet woningen*), die specifieke regels geeft over onttrekkingsvergunningen bij vakantieverhuur, nog niet in werking is getreden; dat het daarom nodig is de bestaande beleidsregels aan te passen om kenbaar te maken hoe burgemeester en wethouders omgaan met aanvragen van onttrekkingsvergunningen bij vakantieverhuur;

Besluiten de Beleidsregels wijziging van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) Gemeente Utrecht als volgt te wijzigen:

Artikel I

A. Hoofdstuk 2 Regels.

1. De tekst bij het eerste aandachtsstreepje komt te luiden: Uitzonderingen bij de omzettingsvergunning (artikel 3.1.2 sub c).

2. Voor het eerste aandachtsstreepje wordt een aandachtsstreepje gevoegd met de volgende tekst: Particuliere vakantieverhuur als bijzondere woonvorm van woningonttrekking (artikel 3.1.2 sub a)

B. Paragraaf 2.1

1. Het opschrift van paragraaf 2.1 komt te luiden: Nadere uitleg vergunningplicht bij wijziging woonruimtevoorraad.

2. Artikel 2.1.1 wordt vernummerd tot artikel 2.1.2 en krijgt als opschrift: Uitzonderingen op de omzettingsvergunning.

3. Er wordt een nieuw artikel 2.1.1 ingevoegd, dat komt te luiden:

Artikel 2.1.1 Particuliere vakantieverhuur als bijzondere vorm van woningonttrekking.

Lid 1

Onder particuliere vakantieverhuur wordt conform de 'Beleidsregels particuliere vakantieverhuur gemeente Utrecht' van 30 mei 2018 verstaan: verhuur van de gehele woning waarbij de eigenaar de gehele woning incidenteel verhuurt aan toeristen of andere bezoekers van de stad, waarbij de eigenaar/hoofdhuurder zelf ingeschreven staat op het adres, maar meestal niet in de woning aanwezig is tijdens de verhuring.

Lid 2

Particuliere vakantieverhuur is een bijzondere vorm van woningonttrekking, waarvoor het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.1.2 sub a van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 een onttrekkingsvergunning kan verlenen aan de eigenaar van de woning.

Lid 3

Burgemeester en wethouders verbinden aan de onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur de volgende voorwaarden en voorschriften:

- a. Particuliere vakantieverhuur is toegestaan voor maximaal 60 nachten per jaar. Dit mag (maar hoeft niet) een aaneengesloten periode (te) zijn.
- b. De vergunninghouder is in de Basisregistratie Personen (BRP) op het voor verhuur aangeboden adres als hoofdbewoner ingeschreven en woont er daadwerkelijk.
- c. Er wordt in het kader van de leefbaarheid bij een kadastraal woonoppervlak van minder dan 200m² bruto vloeroppervlak aan niet meer dan zes personen per nacht onderdak verleend. Bij

een woning met een kadastraal woonoppervlak van meer dan 200m² bruto vloeroppervlak wordt aan niet meer dan acht personen per nacht onderdak verleend.

- d. Door de vakantieverhuur ontstaat geen overlast in de zin van
- ernstige en/of herhaalde geluid- of geurhinder;
 - ernstige en/of herhaalde hinder van dieren;
 - ernstige en/of herhaalde hinder van bezoekers of personen die tijdelijk in de woning of op het erf aanwezig zijn;
 - ernstige en/of aanhoudende overlast door vervuiling of verwaarlozing van de woning of het erf;
 - intimidatie van huurders vanuit de woning of vanaf het erf.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van 26 juni 2020

*De secretaris, de burgemeester,
G.H.M. Haanen mr. J.H.C. van Zanen*