

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

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,

Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht,

Overwegende dat de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht op 10 maart jl. is gewijzigd,

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

Artikel I

- A. De eerste alinea van *Hoofdstuk 1 Inleiding* komt te luiden:
In deze beleidsregels geven burgemeester en wethouders een nadere uitwerking van de artikelen voor onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming, (kadastrale) splitsing en opkoopbescherming, zoals vastgelegd in de Huisvestingswet en in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht.
- B. De tekst onder *Hoofdstuk 2 Regels* komt te luiden:
Aan de volgende artikelen uit hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, wordt een nadere invulling gegeven:
- a. Uitzonderingen (artikel 3.1.2 sub c en artikel 3.1.2, lid 2 t/m 4).
 - b. De leefbaarheidstoets (artikel 3.1.5)
 - c. Fysieke leefbaarheidseisen (artikel 3.1.5 sub a en artikel 3.1.7 lid 1 sub d)
 - d. Algemene leefbaarheidstoets (artikel 3.1.5 sub b en artikel 3.1.7 lid 1 sub d)
 - e. Commissie wijziging samenstelling woonruimtevoorraad (artikel 3.1.4)
 - f. Tijdelijke vergunningen (artikel 3.1.7 lid 1 sub a)
 - g. Goed Verhuurderschap (artikel 3.1.7 lid 1 sub e)
 - h. Compensatie (artikel 3.1.6 en artikel 3.1.7 lid 1 sub c)
 - i. Opkoopbescherming (artikel 3.4.5 lid 2 sub b)
 - j. Toezicht en handhaving (o.a. artikel 4.4)
- C. Het opschrift *paragraaf 2.1 Nadere uitleg vergunningplicht bij wijziging woonruimtevoorraad* wordt vervangen door het opschrift *paragraaf 2.1 Uitzonderingen omzettingsvergunningplicht*.
- D. *Artikel 2.1.1 Particuliere vakantieverhuur als bijzondere vorm van woningonttrekking* vervalt.
- E. *Artikel 2.1.2 Uitzonderingen op de omzettingsvergunning* wordt als volgt gewijzigd:
- a. In lid 1 onder a. *Woongroep* wordt na 'De woongroep staat ten minste 1 jaar als groep geregistreerd op' de volgende zinsnede ingevoegd: 'de lijst van woningzoekenden'.
 - b. In lid 2 *Overgangsregeling hospitasituatie* wordt aan het slot "1 andere persoon" vervangen door 'twee personen'.
 - c. Na lid 2 wordt een lid 3 ingevoegd, dat luidt:
Lid 3. Vrijstelling
 - a. Artikel 3.1.2, vierde lid, van de Huisvestingsverordening regelt onder a. en b. een vrijstelling van het verbod tot onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen. Onder a. is de datum van 1 mei 1975 opgenomen, omdat vóór die datum geen vergunning vereist was. Situaties die zonder vergunning zijn gestart, maar in de periode 1 januari 2016 tot 1 juli 2019 onafgebroken zijn voortgezet bij panden met een woz-waarde boven respectievelijk € 350.000,- en € 376.803,- vielen in die periode buiten de werkingssfeer van de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening Regio Utrecht. Die situaties worden als legaal gekwalificeerd.
 - b. Van onderbreken van het gebruik in het kader van de vrijstellingsmogelijkheid van artikel 3.1.2 Huisvestingsverordening, is sprake als het pand langer dan een jaar leeg komt te staan dan wel wordt verhuurd als een zelfstandige woonruimte waarvoor geen vergunning op

grond van deze verordening is vereist. Als het gebruik wordt onderbroken, vervallen de gebruiksrechten.

- c. Van intensivering van het gebruik in het kader van de vrijstellingsmogelijkheid van artikel 3.1.2 Huisvestingsverordening, is onder meer sprake bij het verhogen van het aantal te huisvesten personen.

F. *Artikel 2.2.1 Opbouw leefbaarheidstoets* komt te luiden:

Omzetting of woningvorming leggen vaak een verhoogde druk op een wijk of buurt, omdat het aantal bewoners van een woongebouw toeneemt. Bij het beoordelen van een vergunningaanvraag wordt daarom een leefbaarheidstoets uitgevoerd. De leefbaarheidstoets maakt een zorgvuldige belangenafweging mogelijk tussen het belang van de aanvrager, het belang van de bescherming van de schaarse woonruimtevoorraad, het belang van de bescherming van de leefbaarheid in de stad en het belang van voldoende mogelijkheden om woningen voor studenten en starters te kunnen realiseren.

De leefbaarheidstoets 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 of te vormen woning.

Als niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning in beginsel geweigerd.

Het tweede deel van de toets is algemeen van aard. In dit deel van de toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. 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 leefbaarheidstoets wordt opgebouwd met relevante criteria per type vergunningsaanvraag. In onderstaande tabel (2.2.1) staat aangegeven (v) voor welke type aanvraag, op welke criteria wordt getoetst. De criteria voor de fysieke en de algemene leefbaarheidstoets worden in de artikelen 2.2.2 en 2.2.3 van deze beleidsregel beschreven.

Tabel 2.2.1: opbouw leefbaarheidstoets

Type aanvraag à	Onderdeel à	Fysieke leefbaarheidstoets (artikel 2.2.2)				Algemene leefbaarheidstoets (artikel 2.2.3)			
		1	2	3	4	a	b	c	d
Onttrekken, samenvoegen, kadastraal splitsen		-	-	-	-	v	v	v	v
Woningvormen		v	v	-	v	v	v	v	v
Woningvormen panden > 200 m ²		v	v	-	v	v	v	-*	v
Wonen boven winkels		v	v	v	v	v	v	-	-
Omzetten (kamerverhuur)		v	v	v	-	v	v	v	v
Omzetten tot en met 3 personen		v	v	v	-	v	v	-*	v
Tijdelijke vergunning ouder-kindregeling		v	v	v	-	v	v	v	v
Tijdelijke vergunning bijzondere zorgdoelgroepen		v	v	-	-	v	v	v	v

* Onderdeel c (clustervorming) weegt wel mee als er op basis van onderdeel a, b of d sprake is van druk op de leefbaarheid.

G. *Artikel 2.2.2 Fysieke leefbaarheidstoets* komt te luiden:

We stellen fysieke eisen aan het pand om te voorkomen dat onevenredige druk op de directe woonomgeving ontstaat. Het gaat om geluidseisen en oppervlakte-eisen.

Lid 1 Geluidsisolatie

Er wordt aangesloten bij de geluidsnormen die gelden bij nieuwbouw; de om te zetten of te vormen woonruimte moet overeenkomstig NEN 5077:2019 voldoen aan:

- minimaal 52 dB voor luchtgeluidsisolatie (DnT,A,k) voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van een verblijfsruimte en een besloten ruimte van een aangrenzende (woon)functie en;
- minimaal 47 dB voor luchtgeluidsisolatie (DnT,A,k) bij twee niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimtes van aangrenzende (woon)functies.

Lid 2 Uitzonderingsmogelijkheid geluidsisolatie eisen

Burgemeester en wethouders kunnen in zwaarwegende gevallen, indien blijkt dat na het treffen van voorzieningen de benodigde geluidsisolatie niet wordt behaald, afwijken van lid 1.

Lid 3 Gebruiksoppervlakte bij omzetten

Na omzetting heeft de woonruimte een gebruiksoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) van minimaal 18 m² per bewoner. Als voorbeelden:

- Een woning met 4 bewoners moet minimaal 72 m² aan gebruiksoppervlakte hebben.
- Een woning met 105 m² aan gebruiksoppervlakte kan door maximaal 5 bewoners worden bewoond. Er wordt niet naar boven afgerond.

Lid 4 Gebruiksoppervlakte bij bouwkundig splitsen en woningvorming

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

Voor de Binnenstad (inclusief Stationsgebied) en Gemeentelijke en Rijksmonumenten geldt dat de te vormen woonruimte een minimale gebruiksoppervlakte heeft van 40m² en dat per pand een gemiddelde oppervlakte geldt van 50 m² per te realiseren woonruimte. Voor de begrenzing van de Binnenstad hanteren wij de gegevens van het CBS.

H. Artikel 2.2.3 Algemene leefbaarheidstoets wordt als volgt gewijzigd:

- a. in de eerste alinea wordt 'naar verwachtingen' gewijzigd in 'naar verwachting een'.
- b. in de alinea onder a. wordt overal het woord 'WijkWijzer' vervangen door 'Monitor Leefbaarheid' en wordt na 'in eerste instantie naar de meest recente' ingevoegd 'cijfers in de' ingevoegd.
- c. in de alinea onder b. wordt overal het woord 'wijkregisseur' vervangen door 'wijkadviseur' en het woord 'wijkagent' vervangen door 'wijkveiligheidsmanager'.

I. Paragraaf 2.3 komt te luiden:

Paragraaf 2.3. Tijdelijke vergunningen

Artikel 2.3.1. Ouder-kind-regeling.

Lid 1. Reikwijdte.

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 ouder-kind-regeling. Zij kunnen een tijdelijke omzettingsvergunning aanvragen voor maximaal vijf jaar.

Lid 2 Aanvraag

De vergunning kan alleen worden aangevraagd door de ouders van een kind dat studeert aan een in Utrecht gevestigde onderwijsinstelling.

Lid 3 Leefbaarheidstoets

Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag wordt ook de leefbaarheidstoets toegepast.

Lid 4 Tijdelijke duur

De ouder-kind-regeling is vijf jaar geldig en kan eenmalig met maximaal vijf jaar verlengd worden, wanneer de aanvrager kan aantonen dat het kind, waarvoor de vergunning was aangevraagd, nog meer studietijd nodig heeft (bijvoorbeeld in verband met een langere opleidingsduur).

Artikel 2.3.2 Huisvesting bijzondere zorgdoelgroepen

Lid 1 Bijzondere zorgdoelgroepen

Onder bijzondere zorgdoelgroepen wordt verstaan:

- mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang (MO). In de MO worden daklozen met OGGZ-problematiek (d.w.z. meervoudige problematiek als schulden, verslaving, verstandelijke beperking, psychische problematiek) alsook economisch daklozen opgevangen. - mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen. In BW wonen mensen met psychische of psychiatrische beperking. - mensen die uitstromen uit intramurale instellingen voor Geestelijke Gezondheidszorg, Verstandelijke gehandicaptenzorg en residentiële instellingen voor jongvolwassenen.
- mensen die uitstromen uit detentie. Het gaat hier om ex-gedetineerden met OGGZ-problematiek die dakloos zijn geraakt tijdens detentie of dat al waren voordat ze in detentie kwamen.
- mensen die in aanmerking komen voor Housing First

Lid 2 Reikwijdte

Een zorgorganisatie of woningbouwcorporatie kan een woningvormingsvergunning aanvragen voor het verhuren van woonruimte aan bijzondere zorgdoelgroepen. Zij kunnen een tijdelijke omzettingsvergunning aanvragen voor maximaal 10 jaar. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing, indien sprake is van:

- Woningen bestemd voor bijzondere zorgdoelgroepen, in eigendom van een corporatie.
- Woningen in eigendom of beheer van een zorgorganisatie aangesloten bij Beter Wonen Utrecht bestemd voor de huisvestingen van speciale doelgroepen.

Lid 3 Voorwaarden

Het initiatief moet dan voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Verhuur conform puntentelling woningwaarderingssysteem
- De corporatie of zorginstelling overlegt een sociaal beheerplan, die aan de vergunning wordt gehecht. Het beheerplan bevat in ieder geval de volgende elementen:
 - Type van begeleiding aan de bewoners
 - Aanspreekpunt zorginstelling voor omwonenden, in geval van vragen of overlast
 - Stappenplan in geval van overlast
 - Huisregels (o.a. rusttijden en omgangsregels)

Lid 4 Tijdelijke duur vergunning

Een vergunning voor woningvormen voor bijzondere zorgdoelgroepen is tien jaar geldig en kan eenmalig met vijf jaar verlengd worden, wanneer de aanvrager kan onderbouwen dat deze woonvorm nog steeds in de behoefte van de doelgroep voorziet.

- J. In paragraaf 2.4 Goed verhuurderschap wordt na 'artikel 2.4.1' het opschrift 'Goed verhuurderschap' toegevoegd.
- K. Na paragraaf 2.4 Goed verhuurderschap wordt een nieuwe paragraaf 2.5 toegevoegd, die luidt als volgt:

Paragraaf 2.5. Compensatie

Artikel 2.5.1. Financiële compensatie

Lid 1. Volkshuisvestelijk belang

Compensatie wordt verlangd in het belang van het verder voorkomen van schaarste en draagt op die manier weer bij aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De financiële compensatie past dus in de volkshuisvestelijke toets.

Lid 2 Weigering

Volgt geen betaling dan kan de vergunning alsnog worden geweigerd.

Lid 3 Uitzondering op het betalen van compensatie

De financiële compensatie wordt niet gevraagd als de aanvrager een maatschappelijk of economisch belang heeft dat even zwaar weegt als of zwaarder weegt dan het volkshuisvestelijk belang. In de volgende gevallen wordt geen financiële compensatie gevraagd:

- a. aanvraag voor een vergunning voor omzetten tot en met drie personen;
- b. aanvraag tijdelijke vergunning ouder-kind-regeling;
- c. aanvraag tijdelijke vergunning huisvesting bijzondere zorgdoelgroepen.

- L. Na paragraaf 2.5 wordt een nieuwe paragraaf 2.6 toegevoegd, die luidt als volgt:

Paragraaf 2.6. Opkoopbescherming

Artikel 2.6.1 Maatwerk

Het college van burgemeester en wethouders kan een verhuurvergunning opkoopbescherming verlenen als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van de opkoopbescherming. In onder meer onderstaande gevallen is dat aan de orde:

- a. De te verhuren woonruimte is in eigendom of beheer van een corporatie of zorginstelling die is aangesloten bij Beter Wonen en onderdeel van een initiatief voor de huisvesting van bijzondere zorgdoelgroepen. Er wordt voldaan aan alle voorwaarden zoals vermeld in art. 2.3.2 lid 3 van paragraaf 2.3 van deze beleidsregels;

- b. De woonruimte wordt door de eigenaar bewoond en wordt deels verhuurd volgens een hospita-constructie, waarbij wordt voldaan aan alle voorwaarden zoals vermeld in art. 2.1.2 lid 1 sub b van paragraaf 2.1 van deze beleidsregels; of:
 - c. De woonruimte wordt bewoond door een kind van de eigenaar en wordt deels verhuurd aan studenten, waarbij wordt voldaan aan alle voorwaarden zoals vermeld in art. 2.3.1 van paragraaf 2.3 van deze beleidsregels.
- M. Artikel 3.1 wordt als volgt gewijzigd:
- a. Aan artikel 3.1 wordt het opschrift 'Handhaving' toegevoegd.
 - b. Na 'handhavend optreden.' in de eerste alinea wordt ingevoegd:
Dit geldt ook voor de opkoopbescherming. De gemeente heeft een opkoopbescherming ingevoerd met als doel schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen te bestrijden. Op deze manier blijft de betaalbare koopvoorraad toegankelijk voor starters en doorstromers. Om te zorgen dat de regels worden nageleefd, kan de gemeente handhavend optreden.
- N. Aan artikel 3.2 wordt het opschrift 'Legaliseren' toegevoegd.
- O. Aan de beleidsregel wordt een bijlage toegevoegd, die luidt als volgt:

Toelichting bij nieuw toegevoegde artikelen (1 juli 2022)

Leefbaarheidstoets

Uitgangspunt van de leefbaarheidstoets is om een afweging mogelijk te maken tussen het belang van het behouden van een prettige leefomgeving, het beschermen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. In het licht van het huidige tekort aan woningen voor studenten, jongeren- en starters is de leefbaarheidstoets aangepast per type aanvraag. Hierdoor wordt het makkelijker om woonruimte toe te voegen, zonder de druk op de leefbaarheid te veel op te laten lopen.

Toets bij onttrekken, samenvoegen en kadastraal splitsen

Voor een aanvraag voor onttrekken, samenvoegen of kadastraal splitsen gelden de eisen van de fysieke leefbaarheidseisen niet, mits hieraan voorafgaand een (omgevings)vergunning voor de activiteit bouw en/of afwijken van de planologische regelgeving is verleend. Er heeft dan al een toetsing aan het bestemmingsplan of aan de beheersverordening plaatsgevonden.

Voor dit type aanvragen zijn wel alle criteria van de algemene leefbaarheidstoets van kracht.

Toets bij aanvragen voor omzetten tot 3 personen

Omzetten van woonruimte voor 2 personen mag zonder vergunning. Voor de algemene leefbaarheidstoets geldt dat 1 extra persoon niet leidt tot enorme toename van de druk op de leefbaarheid. Deze toets kan daarom bij een aanvraag voor omzetten tot drie onzelfstandige woonruimten in principe als voldoende worden beschouwd, tenzij in de buurt van het pand waar de vergunningsaanvraag betrekking op heeft al sprake is van aanzienlijke overlast situaties. Bij een aanvraag voor omzetten tot en met 3 personen wordt daarom alleen gekeken of er sprake is van aanzienlijke overlast in de directe omgeving van het pand. Als een toets op onderdelen a,b en d van de algemene leefbaarheidstoets uitwijst dat er geen sprake is van overlast, wordt de vergunning verleend.

Voor dit type aanvraag zijn wel alle criteria van de fysieke leefbaarheidstoets van kracht.

Toets bij woningvormen in grotere panden

Voor woningvormen in panden groter dan 200 m² GBO weegt de toets op clustervorming minder zwaar. Als een toets op onderdelen a,b en d van de algemene leefbaarheidstoets uitwijst dat er geen sprake is van overlast, wordt de vergunning verleend. De druk op de leefbaarheid bij het toevoegen van woonruimte door een splitsing van grotere panden is beperkt. Een bouwkundige splitsing kan een positief effect hebben op de kwaliteit en uitstraling van een pand. Dit geldt vooral bij splitsingen van panden van ruim 200 vierkante meter. Deze panden zijn vaak in goede bouwkundige staat en stedenbouwkundig is er meestal ruimte aan zowel de voor- als de achterkant van het bouwwerk. Geluidsoverdracht is veel beperkter dan bij bijvoorbeeld een nauwe stedenbouwkundige situatie zoals aan elkaar grenzende, kleine (arbeiders)woningen uit de eerste helft van de 20ste eeuw.

Wel is het belangrijk om eventuele, bestaande leefbaarheidsproblemen in buurten niet te vergroten. Indien de toets op de onderdelen a, b en d van de algemene leefbaarheidstoets uitwijst dat er sprake is van overlast, dan kan de gemeente de vergunning weigeren. Hierbij wordt onderdeel clustervorming wel in beeld gebracht en meegewogen.

Voor kamerverhuur in panden groter dan 200 m² wordt wel op alle criteria van de algemene leefbaarheidstoets getoetst. De ervaring leert dat panden met kamerverhuur intensiever worden bewoond en

de bewoners hebben in de regel een ander leefritme dan bewoners van een zelfstandig appartement. Een groot pand verkameren leidt tot fors meer overlast in de buurt. Voor dit type aanvraag zijn wel alle criteria van de fysieke leefbaarheidstoets van kracht.

Toets bij woningvormen en omzetten in geval van wonen boven winkels in kernwinkelgebied

Voor woningvormen van ruimten boven een winkel- of bedrijfspand in kernwinkelgebied geldt de toets op onderdeel c (clustervorming) en d (overige factoren) niet. Om de sociale cohesie te bevorderen levert het toevoegen van woonruimte juist een impuls voor de leefbaarheid.

Als een toets op onderdeel a en b van de algemene leefbaarheidstoets uitwijst dat er geen sprake is van overlast, wordt de vergunning verleend.

Voor dit type aanvraag zijn wel alle criteria van de fysieke leefbaarheidstoets van kracht.

Tijdelijke vergunning bijzondere zorgdoelgroepen

De woonbehoefte van de bijzondere zorgdoelgroepen bestaat met name uit compacte woningen, die bestaan uit één of maximaal twee kamers. De woning heeft eigen voorzieningen zoals een keuken en badkamer/wc. Aan de behoefte aan compacte woningen liggen de volgende redenen ten grondslag:

- Een grotere woning is niet nodig, het betreft voor het overgrote deel alleenstaanden die zelfstandig leren wonen en genoeg hebben aan één of twee kamer(s).
- Veel cliënten overzien een grotere woning niet en kunnen het “beheer” van een grotere meerkamerwoning niet aan.
- Kleinere woonruimte is goedkoper, het inkomen van deze doelgroep is over het algemeen (heel) laag.

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 5 juli 2022.

De burgemeester,

Sharon A.M. Dijkma

De secretaris,

Gabrielle G.H.M. Haanen