

Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,
Gelet op artikel 156, derde lid van de Gemeentewet en artikel 15, 18, 21, 23, 25, 34, 47, 52, 53 en 54 van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht;
Overwegende dat op 1 juli 2023 een nieuwe Huisvestingsverordening in werking treedt die noodzaakt tot het vaststellen van nieuwe nadere regels;
Besluiten de volgende nadere regel vast te stellen:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

1. Deze nadere regel verstaat onder:
 - Gemengd-wonen-complex: Wooncomplex met een gemengde bewonerssamenstelling van aandachtsgroepen en reguliere bewoners. Gemeenschapsvorming staat centraal met aandacht voor beheer, community building, zorg, en begeleiding en ruimte voor ontmoeting en activiteiten en het zijn van een goede buur.
 - Sociaal projectplan: plan van aanpak voor het complex dat door de toegelaten instelling en bewonersvertegenwoordiging is opgesteld en ondertekend.
 - Stippenkaart: een kaart waarop alle (mogelijk) omgezette woonruimten van meer dan drie personen en gesplitste woningen rondom het pand waarop de leefbaarheidstoets betrekking heeft, staan aangegeven.
 - Aspirant-lid: een ieder die lid wil worden van een woongroep.
 - Clustervorming: een concentratie van omgezette en gesplitste woningen.
 - Peildatum: moment van verlening urgenties op volkshuisvestelijke indicatie.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Artikel 2 Lotingmodel

Alle woningtypes komen in aanmerking voor loting

Artikel 3 Woongroepen

1. Burgemeester en wethouders onderscheiden twee typen woongroepen:
 - a. Woongroep waarvan de leden in één zelfstandige woonruimte wonen;
 - b. Woongroep waarvan elk lid een zelfstandige woonruimte bewoont binnen een cluster woningen met gedeelde voorzieningen.
2. Elke woongroep voldoet aan de onderstaande voorwaarden:
 - a. De woongroep staat ten minste 1 jaar als groep geregistreerd op de lijst van erkende woongroepen of heeft langer dan 1 jaar op hetzelfde adres gewoond;
 - b. 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;
 - c. Ieder lid draagt bij in het gebruik van gedeelde voorzieningen;
 - d. De woongroep heeft een reglement waarin de werkwijze bij nieuwe verhueringen is vastgelegd. Hierin is minimaal vastgelegd: doel van de woongemeenschap, criteria voor toelating, werkwijze, procedure en de verantwoording. Het reglement is opgesteld in overleg met de verhuurder;
 - e. De woningen worden gepubliceerd via WoningNet of een ander herkenbaar eigen kanaal of via de website van de verhuurder. Verantwoording vindt op de gebruikelijke wijze plaats;
 - f. De woongroep heeft recht op coöptatie;
 - g. Bij leegstand, van twee maanden of meer, vervalt het recht op coöptatie. De verhuurder heeft het recht om buiten de woongroep en het reglement om de woning te verhuren;
 - h. De voorwaarde onder a geldt niet voor woongroepen waarbij het initiatief tot het vormen van de woongroep ligt bij een toegelaten instelling.
3. Een woongroep die woonruimte van een toegelaten instelling bewoont of gaat bewonen, voldoet bovendien aan de volgende eisen:
 - a. Aspirant-leden zijn ingeschreven als woningzoekende in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 10 van de Huisvestingsverordening of worden op basis van bemiddeling geplaatst conform de regels uit artikel 16 van de Huisvestingsverordening;
 - b. De woningen worden gepubliceerd via WoningNet;

- c. De voorrangsregels van artikel 22, 23 en 24 van de Huisvestingsverordening zijn van toepassing;
 - d. Uit de statuten voor de woongroep dienen onderstaande afspraken te blijken:
 - i. De eerste tien aspirant-leden die op basis van dit artikellid onder a en c in aanmerking komen, worden aangeleverd aan de woongroep;
 - ii. De woongroep selecteert het aspirant-lid om lid te worden die het best past bij de doelstelling van de woongroep.
 - e. Indien de woongroep behoort tot een gemengd-wonen-complex, kan de toegelaten instelling in samenspraak met de gemeente afwijken van de eisen onder d.
 - f. Bij nieuwbouw selecteert de toegelaten instelling, op basis van de doelstelling van de woongroep, voor de eerste verhuur de leden van de woongroep uit de aspirant-leden. De toegelaten instelling maakt vooraf met de gemeente afspraken over de wijze van selectie, waarbij de uitgangspunten uit de verordening de basis vormen voor selectie.
4. De gemeente houdt een lijst bij met woongroepen die door burgemeester en wethouders als woongroep zijn erkend of een aanvraag tot erkenning hebben ingediend.

Artikel 4 Voorrang doorschuivers

Wanneer een woonruimte zich bevindt in een doorschuifcomplex, krijgen doorstromers die binnen dat complex doorschuiven, voorrang op andere woningzoekenden.

Artikel 5 Uitwerking indicatie woonruimte met zorgvoorzieningen

1. Voor woonruimte met zorgvoorzieningen als bedoeld in artikel 22, vierde lid onder a van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht, komen uitsluitend huishoudens in aanmerking die daarvoor geïndiceerd zijn door burgemeester en wethouders. Er vindt geen medische keuring plaats.
2. Deze indicatie wordt toegekend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. Het huishoudinkomen is niet hoger dan het maximale inkomen voor het kunnen verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor sociale huur; en
 - b. De woningzoekende toont de zorgbehoefte afdoende aan. Als bewijsstukken kunnen worden betrokken:
 - i. Wmo-indicatie of CIZ-indicatie waaruit de zorgbehoefte blijkt van gemiddeld minimaal 10 uur per week;
 - ii. Stukken waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
 - iii. Stukken van de verzekeraar of de wijkverpleging, waaruit blijkt dat er sprake is van persoonlijke verzorging;
 - iv. Informatie van de specialist, waaruit blijkt wat de medische klachten zijn;
 - v. Toekenningsbeschikking verhuiskostenvergoeding (Wmo);
 - vi. Toekenningsbeschikking hulpmiddelen;
 - vii. Programma van eisen voor een woning;
 - viii. Overige documenten die het woonprobleem of de zorgbehoefte aantonen.

Artikel 6 Uitwerking indicatie toegankelijke woonruimten en aangepaste woonruimte

1. Woningzoekenden die op grond van hun functiebeperking een toegankelijke of aangepaste woonruimte nodig hebben als bedoeld in artikel 22, vierde lid onder c en d van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht, kunnen bij de gemeente een indicatie aanvragen. Deze indicatie wordt toegekend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. De woningzoekende heeft geen inkomen hoger dan het maximale inkomen voor het kunnen verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor sociale huur.
 - b. De woningzoekende levert onderbouwing aan. Als bewijsstukken kunnen worden betrokken:
 - Indicatie voor Wmo-hulpmiddelen;
 - Informatie van een specialist waaruit blijkt wat de medische klachten zijn;
 - Overige stukken die het woonprobleem aantonen.
 - c. Indien de informatie niet toereikend is, kan een medische keuring plaatsvinden.
2. De indicatie wordt toegekend voor een van de volgende typen woonruimten:
 - a. Gelijkvloerse woonruimte: een woonruimte die zonder trap bereikbaar is;
 - b. Rollatorwoonruimte: een woonruimte die met een rollator te bereiken is, evenals de wezenlijke voorzieningen in die woonruimte;
 - c. Rolstoeltoegankelijke woonruimte: een woonruimte die met een rolstoel te bereiken is, evenals de wezenlijke voorzieningen in die woonruimte;

- d. Aangepaste woonruimte: ingrijpend aangepaste woonruimte, die naar zijn aard bestemd is voor bewoning door iemand met een fysieke beperking.

Artikel 7 Van-groot-naar-beter-regel

De voorrang voor doorstromers geldt niet voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75m², als bedoeld in artikel 23, vierde lid van de Huisvestingsverordening.

Artikel 8 Voorrang beroepsgroepen

1. Een woningzoekende met een economische binding aan de gemeente, die werkzaam is binnen de sectoren onderwijs, zorg of politie, kan voorrang krijgen voor appartementen vanaf de eerste verdieping in de gemeente, als de woningzoekende:
 - a. een vaste aanstelling heeft of een contract voor minimaal 1 jaar bij een onderwijs-, zorg- of politieorganisatie in de gemeente Utrecht;
 - b. daar minimaal 24 uur per week werkzaam is;
 - c. staat ingeschreven bij WoningNet, maar niet langer dan de gemiddelde wachttijd;
 - d. woont buiten de woningmarktregio of woont in de gemeente Utrecht;
 - e. als de woningzoekende buiten de woningmarktregio woont: op moment van de aanvraag al minstens 1 jaar buiten de woningmarktregio woont;
 - f. als de woningzoekende in de gemeente Utrecht woont en voldoet aan de volgende eisen:
 - i. De aanvrager is niet bij zijn of haar ouders inwonend;
 - ii. De aanvrager heeft gerekend vanaf het moment van zijn vaste aanstelling of ingangsdatum contract bij de desbetreffende organisatie in de gemeente Utrecht aantoonbaar minimaal 1 jaar aaneengesloten in een onzelfstandige woonruimte gewoond; en;
 - iii. De aanvrager voert een een- of tweepersoonshuishouden en zoekt woonruimte voor één of twee personen.
2. De voorrang voor beroepsgroepen wordt aangevraagd bij de gemeente en geldt tot één jaar na toekenning. Verlenging van de voorrang is niet mogelijk. Hiervoor dient een nieuwe aanvraag te worden gedaan. Dit kan vanaf vier weken voorafgaand aan het verlopen van de toekenning.
3. *De voorrang voor beroepsgroepen geldt zowel voor sociale huur woningen in eigendom van toegelaten instellingen als voor middenhuur woningen waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is.*
4. Werkzaam binnen de sectoren onderwijs, zorg of politie houdt het volgende in:
 - a. Beroepsgroep "onderwijs": onderwijspersoneel in het primair onderwijs, voortgezet onderwijs en middelbaar beroepsonderwijs. CAO-term waaronder leerkrachten en docenten worden begrepen. Onderwijsondersteunend personeel is uitgesloten.
 - b. Beroepsgroep "zorg":
 - i. personen, werkzaam in de directe patiëntenzorg zowel in een zorgorganisatie als in een thuiszorgorganisatie. Onder directe patiëntenzorg wordt verstaan verplegend personeel en/of verzorgend personeel dat fysiek contact heeft met de patiënt.
 - ii. personen, werkzaam in de Maatschappelijke Opvang, die directe zorg verlenen aan de oGGz-cliënt. Onder directe zorg wordt verstaan personeel die de cliënt daadwerkelijk begeleiden.
 - c. Beroepsgroep "politie": politiepersoneel in executieve dienst. Dit is een CAO-term waaronder politiepersoneel die "op straat surveilleren" wordt begrepen.

Artikel 9 Buurtvoorrang

Gereserveerd voor nadere regel op basis van artikel 25, lid 4 van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.

Artikel 10 Urgentie op volkshuisvestelijke gronden

1. De urgentie op volkshuisvestelijke gronden geldt voor de volgende huurders:
 - a. Huurders van een sloopwoning, waarvan het huurcontract door de eigenaar wordt opgezegd of ontbonden;
 - b. Huurders van een woonruimte waar renovatiewerkzaamheden worden uitgevoerd en waarvan het huurcontract wordt opgezegd of ontbonden door de woningcorporatie of op verzoek van de huurder. De renovatie dient zodanig ingrijpend te zijn dat naar het oordeel van de toegelaten instelling uitplaatsing voor meerdere maanden nodig is;
 - c. Huurders van een woning waar een combinatie van groot onderhoudswerkzaamheden en renovatiewerkzaamheden wordt uitgevoerd en die is opgenomen in de prestatieafspraken met de corporaties.

2. Huurders als bedoeld in het eerste lid onder c wordt de mogelijkheid geboden te verhuizen met gebruik van 100% woonduur binnen de eigen gemeente. Voor deze huurders is de terugkeervoorrang niet van toepassing.
3. De urgentieverklaring kan op deze wijze worden ingezet:
 - a. Verhuizen met gebruik van 100% woonduur; Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
 - i. De verhuizing vindt plaats na de vaststelling van het Sociaal Projectplan en voor de einddatum van de verleende urgentie;
 - ii. De huurder kan zijn inschrijftijd vervangen door 100% van zijn woonduur.
 - b. Regio-urgentie; Huurders die willen verhuizen naar een regiogemeente gebruiken de regio-urgentie. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
 - i. De huurder behoudt na verhuizing met behulp van de regio-urgentie zijn inschrijftijd;
 - ii. De huurder met een regio-urgentie die op de peildatum een eengezinswoning huurt, houdt het recht op een eengezinswoning;
 - iii. Voor eenpersoonshuishoudens die op de peildatum in een eengezinswoning wonen, geldt de uitzondering dat hun nieuwe eengezinswoning maximaal drie kamers mag omvatten;
 - iv. De urgentieverklaring is minimaal twaalf maanden geldig voorafgaand aan het moment dat de woning ontruimd moet zijn.
 - c. Stadsurgentie; Huurders die binnen de gemeente Utrecht willen verhuizen gebruiken de stadsurgentie. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
 - i. De huurder die gebruik maakt van de stadsurgentie mag met voorrang verhuizen naar een door hem gewenste woning in de gemeente Utrecht;
 - ii. Bij deze eerste verhuizing mag de stadsurgent woontcarrière maken met inachtneming van de bezettingsnorm van artikel 23 van de Huisvestingsverordening;
 - iii. De huurder behoudt na verhuizing met behulp van de stadsurgentie zijn inschrijftijd;
 - iv. De huurder met een stadsurgentie die op de peildatum een eengezinswoning huurt, houdt het recht op een eengezinswoning;
 - v. Voor eenpersoonshuishoudens die op de peildatum in een eengezinswoning wonen, geldt de uitzondering dat hun nieuwe eengezinswoning maximaal drie kamers mag omvatten;
 - vi. De urgentie voor de huurder is minimaal twaalf maanden geldig voorafgaand aan het moment dat de woning ontruimd moet zijn.
 - d. Terugkeervoorrang; Huurders die verhuizen na peildatum en daarbij 100% van hun woonduur gebruiken als inschrijftijd of die verhuizen na gebruik van een stadsurgentie of regio-urgentie en terug willen keren naar het nieuwbouw- of gerenoveerde complex hebben daarna recht op een terugkeervoorrang. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
 - i. Bij gebruikmaking van de terugkeervoorrang vervalt de woonduur en geldt artikel 10 van de Huisvestingsverordening;
 - ii. Het recht om met terugkeervoorrang te verhuizen en het behoud van woonduur vervallen als de laatste woning van het nieuwbouw- of renovatiecomplex is opgeleverd.
4. Rangorde: Wanneer meer urgenten op dezelfde woning reageren, wordt de voorrang onderling als volgt geregeld:
 - a. Bewoners die gebruik maken van hun terugkeervoorrang;
 - b. Bewoners uit de wijk (volgens de officiële Utrechtse wijkindeling) die hun stadsurgentie gebruiken, hebben voorrang op woningen in de wijk waar ze op de peildatum woonden ten opzichte van bewoners uit andere wijken;
 - c. Bewoners met de oudste peildatum hebben voorrang op bewoners met een jongere peildatum;
 - d. Bewoners met de langste woonduur hebben voorrang op bewoners met een kortere woonduur.

Artikel 11 Afwijkende voorrang

Gereserveerd voor nadere regel artikel 47 Huisvestingsverordening gemeente Utrecht

Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 12 De leefbaarheidstoets

1. De leefbaarheidstoets heeft tot doel:
 - a. Een evenwichtige belangenafweging te maken tussen meerdere belangen:

- i. het belang van de bescherming van de schaarse woonruimtevoorraad, met name ten behoeve van starters en doorstromers;
 - ii. het belang van de bescherming van de leefbaarheid in de stad;
 - iii. het belang van voldoende mogelijkheden om woningen voor studenten en starters te kunnen realiseren (door omzetten en splitsen niet onmogelijk te maken); en
 - iv. het belang van de eigenaar.
- b. te toetsen of de intensievere bewoning van een buurt door woningvormen, splitsen en omzetten niet leidt tot een te grote druk op de voorzieningen in de buurt en (geluids-)overlast door lagere bouwkwaliteit (geluidsisolatie) van de woningvoorraad in vergelijking met nieuwbouw en te toetsen of er geen onevenredige druk op de leefbaarheid ontstaat.
 - c. het voorkomen van omzetting of woningvorming in bepaalde specifieke buurten die vanuit volkshuisvestelijk en stedenbouwkundig oogpunt dusdanig zijn ingericht dat instandhouding voor een beoogde groep woningzoekenden geboden is.
2. De leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 52 bestaat uit twee onderdelen:
 - a. De 'fysieke leefbaarheidstoets' met bouwkundige criteria om onevenredige druk op de directe woonomgeving te voorkomen.
 - b. De 'algemene leefbaarheidstoets' waarbij de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand in kaart wordt gebracht om onevenredige druk op de leefbaarheid te voorkomen waar de wijk, buurt of straat al onder druk staat.
 3. Beide onderdelen van de leefbaarheidstoets moeten afzonderlijk minimaal als voldoende worden beoordeeld. Conform artikel 53 van de Huisvestingsverordening kunnen aanvullende maatwerk voorschriften worden opgelegd.
 4. De leefbaarheidstoets wordt uitgevoerd door een ambtelijk overleg waarin een integraal advies wordt voorbereid voor burgemeester en wethouder.
 5. In onderstaande tabel wordt weergegeven voor welk type aanvraag, op welke onderdelen wordt getoetst.

Tabel 1: opbouw leefbaarheidstoets

Type aanvraag	artikel	Fysieke leefbaarheidstoets			Algemene leefbaarheidstoets			
		13 lid 2	13 lid 3 a	13 lid 3b	14 lid 1a	14 lid 1b	14 lid 1c	14 lid 1d
Onttrekken, samenvoegen, kadastraal splitsen		-	-	v	v	v	v	v
Woningvormen		v	-	v	v	v	v	v
Woningvormen panden > 200 m2		v	-	v	v	v	- *	v
Wonen boven winkels		v	v	v	v	v	-	-
Omzetten (kamerverhuur)		v	v	-	v	v	v	v
Tijdelijke vergunning ouder-kindsituatie		v	v	-	v	v	v	v
Tijdelijke vergunning bijzondere zorgdoelgroepen		v	-	-	v	v	v	v

Artikel 13, vierde lid (clustervorming) telt wel mee als er op basis van artikel 13, tweede, derde of vijfde lid sprake is van druk op de leefbaarheid.

Artikel 13 Fysieke leefbaarheidstoets

1. De fysieke leefbaarheidstoets bestaat uit de volgende eisen:
 - a. Geluidsisolatie-eisen
 - b. Gebruiksoppervlakte-eisen
2. Voor geluidsisolatie gelden de volgende eisen:
 - a. Uit de aanvraag moet afdoende blijken dat de woonruimte na omzetten, samenvoegen, onttrekken of woningvormen zal voldoen aan de geluidsisolatiënormen die volgens NEN 5077:2019 gelden bij nieuwbouw, waarbij de om te zetten of te vormen woonruimte moet voldoen aan de minimale norm van:
 - i. 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;
 - ii. 47 dB voor luchtgeluidsisolatie (DnT,A,k) voor twee niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimtes van aangrenzende (woon)functies.
 - b. Indien blijkt dat na het treffen van voorzieningen de benodigde geluidsisolatie niet wordt behaald, kan in zwaarwegende gevallen worden volstaan met een gelijkwaardige oplossing.
3. Voor de gebruiksoppervlakte gelden de volgende eisen:

- a. Bij omzetting heeft de woonruimte een gebruiksoppervlakte minimaal 18 m² gebruiksoppervlakte per bewoner, gemeten conform de meetinstructie van NEN 2580.
- b. Bij woningvormen en bouwkundig splitsen geldt:
 - i. De feitelijk te verbouwen woonruimte heeft een oorspronkelijke - dat wil zeggen bij de eerste bouw ervan – gebruiksoppervlakte van minimaal 140 m², gemeten conform de meetinstructie van NEN 2580.
 - ii. De te vormen woonruimte heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m².
 - iii. Voor de wijk Binnenstad (inclusief stationsgebied) en Gemeentelijke en Rijksmonumenten geldt dat de te vormen woonruimte een minimale gebruiksoppervlakte heeft van 40 m² en dat per pand geldt een gemiddelde oppervlakte van 50 m² per te realiseren woonruimte.

Artikel 14 De algemene leefbaarheidstoets

1. De algemene leefbaarheidstoets bestaat uit de volgende vier onderdelen:
 - a. score van de buurt, wijk of straat op leefbaarheid;
 - b. informatie van door burgemeester en wethouder ingeschakelde deskundigen;
 - c. clustervorming;
 - d. overige relevante factoren rondom de woning.
2. De beoordeling op basis van het eerste lid onder a wordt bepaald door de meest recente cijfers uit de Monitor Leefbaarheid.
3. De beoordeling op basis van het eerste lid onder b wordt bepaald vanuit de kennis van deskundigen die in de buurt werkzaam zijn. Hieraan wordt uitgevraagd welke bijzonderheden in de directe omgeving van de woning relevant zijn voor de vergunning. Het gaat hierbij onder meer om:
 - a. reacties nav de publicatie van de aanvraag;
 - b. klachten en meldingen over de woning of rondom de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd;
 - c. overlastmeldingen.
4. De beoordeling op basis van het eerste lid onder c wordt bepaald door de mate van clustervorming. Om te bepalen of er sprake is van clustervorming wordt een stippenkaart opgesteld. Daarnaast weegt ook de mate van aanwezigheid van buitenruimten, zoals tuinen, balkons en dakterrassen, van aangrenzende woningen mee voor het bepalen van de clustervorming.
5. De beoordeling op basis van het eerste lid onder d wordt bepaald door de factoren die invloed kunnen hebben op de leefbaarheid en die nodig zijn om een evenwichtige afweging te maken tussen de verschillende belangen, maar die niet onder bovenstaande onderdelen te vatten zijn.
6. Voor woningvormen en omzetten van ruimten boven een winkel- of bedrijfspand in kernwinkelgebied zijn de eisen van het eerste lid onder c en d niet van toepassing.
7. Voor woningvormen in panden groter dan 200 m² gebruiksoppervlak is de eis van het eerste lid onder c niet van toepassing indien de beoordeling op basis van het eerste lid onder a, b en d uitwijst dat er geen sprake is van overlast. In dat geval wordt de vergunning verleend.

Artikel 15 Financiële compensatie

Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd, wordt uitsluitend aangewend in het kader van de volkshuisvesting. De compensatie wordt als voorwaarde opgelegd om elders vervangende woonruimte te kunnen (laten) creëren. Het aldus verkregen bedrag wordt door de gemeente in het kader van de volkshuisvesting aangewend in bijvoorbeeld de vorm van een stimuleringsbijdrage voor betaalbare woonruimte.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 16 Intrekking

De volgende regelingen worden ingetrokken:

- Gemeentelijk woonbeleid ter uitvoering van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 gemeente Utrecht, vastgesteld op 19 juli 2022
- Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht, vastgesteld op 19 juli 2022
- Nadere regel artikel 2.3.2 en 2.4a.1 Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, Middenhuur, vastgesteld op 14 februari 2020;
- Nadere regel subsidie Fonds Toevoegen Woonruimte gemeente Utrecht 2021 Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, vastgesteld op 21 september 2021.

Artikel 17 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze nadere regel treedt in werking op 1 juli 2023.
2. Deze nadere regel wordt aangehaald als Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Utrecht op 27 juni 2023.

De burgemeester,

Sharon A.M. Dijksma

De secretaris,

Gabriëlle G.H.M. Haanen

Informatieve toelichting bij nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht

Algemene toelichting bij hoofdstuk 3

In deze nadere regel worden met name de regels voor de leefbaarheidstoets, zoals vastgelegd in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening, verder uitgewerkt.

De lokale uitwerking van het vergunningstelsel in de Huisvestingsverordening en de uitwerking daarvan in deze regel dient goed evenwicht te bieden aan meerdere belangen: het belang van de bescherming van de schaarse woonruimtevoorraad, met name ten behoeve van starters en doorstromers, 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 (door omzetten en splitsen niet onmogelijk te maken) en het belang van de eigenaar.

In de Utrechtse woningvoorraad heerst schaarste in alle categorieën. Daarnaast wordt de laatste jaren een toenemende druk op de leefbaarheid ervaren vanwege het omzetten en splitsen van panden. Deze druk neemt voorsnog niet af. Om bovenstaande redenen is in Utrecht de gehele woonruimtevoorraad vergunningplichtig gemaakt. Daarmee kunnen alle woningen in de stad beschermd worden tegen (te veel) onttrekking aan de woonfunctie, omzetting, woningvorming en splitsing en kan in alle situaties een evenwichtige belangenafweging plaatsvinden tussen het belang van de aanvrager en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid. Vanwege het grote tekort aan woonruimte en studentenwoningen en starterswoningen in het bijzonder, is het uitgangspunt van deze belangenafweging dat het omzetten en splitsen van woningen in onze stad niet onmogelijk gemaakt wordt. Voor de verdere onderbouwing van de schaarste verwijzen we naar de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.

Omzetten en woningvormen (splitsen) heeft effect op de leefbaarheid en daarmee op een goede ruimtelijke ordening. Om deze reden is in het 'Bestemmingsplan Crisis en Herstelwet Algemene Regels voor bouwen en gebruik', bestemmingsplannen en beheersverordeningen een verwijzing opgenomen naar deze nadere regel bij de Huisvestingsverordening en de beleidsregel bij de Huisvestingsverordening. Hiermee wordt de planologische doorwerking van het beleid voor omzetten en splitsen juridisch geregeld.

Artikelsgewijs

Artikel 3 Woongroepen

Tweede lid:

de lijst erkende woongroepen is vastgesteld door burgemeester en wethouders en wordt onder mandaat regelmatig bijgewerkt en gepubliceerd op overheid.nl. Groepen die nog niet zijn erkend worden bijgehouden met de toevoeging 'in oprichting'.

De gezamenlijk rekening is voor woongroepen die in één zelfstandige woonruimte wonen met name bedoeld voor de vaste lasten en dagelijkse uitgaven, zoals de boodschappen en de huur. Voor woongroepen binnen een cluster voorzieningen gaat het meer om een gezamenlijke rekening waarin de leden bijdragen aan activiteiten en eventuele voorzieningen.

Leegstand gaat in op de dag na het verstrijken van het huurcontract van het vertrokken woongroepid.

Artikel 8 Voorrang beroepsgroepen

Eerste lid: Bij de beoordeling van de economische binding wordt gekeken of de daadwerkelijke werkplek van de aanvrager binnen de gemeentegrenzen is, dit kan dus ook een nevenvestiging zijn van een organisatie met het hoofdkantoor elders.

Tweede lid: voor een nieuwe aanvraag in plaats van verlenging is gekozen om opnieuw te kunnen toetsen of de werksituatie van de aanvragen nog steeds voldoet aan de voorwaarden.

Vierde lid onder a: Het gaat in deze gevallen om:

bevoegd leerkracht primair onderwijs (ook speciaal primair onderwijs); en
bevoegd docent voortgezet onderwijs (eerste- of tweedegraads)

Vierde lid onder b: onder directe patiëntenzorg wordt bijvoorbeeld geen jeugdverpleegkundige van de GGD verstaan, maar wel:

bevoegd verpleegkundige;
bevoegd verzorgende IG;
begeleider gehandicaptenzorg;
doktersassistent, apothekersassistent, operatieassistent;
praktijkondersteuner huisarts;
anesthesiemedewerker.

Artikel 9 Buurtvoorrang

In dit artikel komt de uitwerking van artikel 25, vierde lid, van de Huisvestingsverordening. Dit artikel wordt, met het oog op de nummering, nu alvast gereserveerd. Het wordt naderhand, met een wijzigingsbesluit, ingevuld. Het betreft hier een nieuwe vorm van voorrang

Artikel 1 2 O nderdelen van de leefbaarheidstoets

Eerste lid : 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 o.a. studenten en starters te kunnen realiseren.

Derde lid: De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief. Burgemeester en wethouders willen bij de leefbaarheidstoets maatwerk blijven leveren. Op die manier kan bij elke aanvraag de lokale situatie op straatniveau - of zelfs specifieker - 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 meebrengt. Om deze reden is in de Huisvestingsverordening geregeld dat burgemeester en wethouders maatwerkvoorschriften kunnen opleggen ter voorkoming dan wel beperking van de aantasting van het woon- en leefklimaat.

Zo kunnen nadere beperkingen worden gesteld aan het aantal te huisvesten personen bij omzetting, ook wanneer voldaan wordt aan de minimale 18 m² norm per bewoner (zie hierna fysieke leefbaarheidseis). Dit is wenselijk voor gebieden of straten waar op basis van de fysieke leefbaarheidstoets wel een vergunning verleend kan worden, maar waar de buurt of straat dusdanig kwetsbaar is dat de norm van 18m² per bewoner te weinig bescherming biedt voor de leefbaarheid. Alle aspecten van de fysieke en algemene leefbaarheidstoets worden in onderlinge samenhang gezien voor een totale beoordeling.

Vierde lid: Voor het uitvoeren van de leefbaarheidstoets is een ambtelijk overleg, het overleg wijziging samenstelling woonruimtevoorraad ingesteld. Dit overleg 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 juridisch adviseur en een ambtenaar van organisatieonderdeel Wonen. De ambtelijke deskundigen komen één keer per week bijeen om de aanvragen tot onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming en kadastrale splitsing te bespreken en daarover aan burgemeester en wethouders een integraal ambtelijk advies uit te brengen. Op basis van het advies wordt besloten of de vergunning – al dan niet onder voorwaarden - wordt verleend.

Artikel 1 3 F ysieke leefbaarheidstoets

Tweede lid: Een voorbeeld van een zwaarwegend geval, zoals bedoeld in het tweede lid, kan een initiatief zijn dat binnen het overige beleid past, maar waar vanwege monumentale waarden bepaalde vereiste aanpassingen niet gemaakt kunnen worden.

Derde lid onder a Rekenvoorbeelden van de gebruiksoppervlakte per persoon, zoals bedoeld in het derde lid onder a. zijn:

Een woning met vier bewoners moet minimaal 72 m² aan gebruiksoppervlakte hebben;

Een woning met 105 m² aan gebruiksoppervlakte kan door maximaal vijf bewoners worden bewoond.

Derde lid onder b: Voor de begrenzing van de Binnenstad hanteren wij de gegevens van het CBS voor wijk- en buurtindeling.

Artikel 1 4 A lgemene leefbaarheidstoets

Tweede lid: Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt, wordt in eerste instantie naar de cijfers in de Monitor Leefbaarheid gekeken. Die monitor is ook gebaseerd op de jaarlijkse enquête die onder de bewoners van Utrecht wordt gehouden en is daarom een belangrijke graadmeter of er signalen zijn dat de leefbaarheid in het gedrang is of niet. De Monitor Leefbaarheid 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 of andere aspecten die plaatselijk een hoge druk op de leefomgeving veroorzaken. De monitor wordt ook wel Wijkwijzer genoemd.

Derde lid: 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 en de wijkagent wordt gevraagd of er in de directe omgeving van de woning bijzonderheden zijn die moeten worden meegewogen in de algemene leefbaarheidstoets. De wijkadviseur en wijkagent geven geen advies over het wel of niet verlenen van de vergunning. 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 n.a.v. van de publicatie van de aanvraag hierin betrokken. Al deze informatie levert een actueel totaalbeeld van de wijk, buurt of straat op.

Vierde lid: Spreiding van woningen waarvoor een vergunning (met name een omzettingsvergunning) 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 er wordt gekeken naar de aanwezigheid ter plaatse van kamerverhuurpanden en gesplitste woningen.

Vijfde lid: Als voorbeeld van overige factoren kunnen de aanwezigheid van horecagelegenheden, prostitutie, coffeeshops en bij de gemeente bekende probleemgezinnen worden genoemd. Ook kan de woning gelegen zijn in gebieden waarvoor uit een oogpunt van openbare orde specifiek beleid en/of veiligheidsmaatregelen zijn of worden getroffen ter voorkoming van verdere aantasting van het woon- en leefklimaat. Deze factoren leiden mogelijk al tot overlast zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om woningen bijvoorbeeld om te zetten.

Zesde lid: Bij woningen boven winkels en boven bedrijven is een kortdurende woonvorm zoals kamerverhuur passend en die kan zelfs een positief effect hebben op de leefbaarheid. Het betreft vaak drukke straten met veel verschillende functies die zich door hun aard en intensiteit waaronder winkelend publiek, horecabezoekers en bevoorradingsverkeer beter lenen voor een tijdelijke woonvorm zoals kamerverhuur. Dit is meer passend bij het woon- en leefklimaat dan langdurige bewoning of gezinsbewoning.

De soepele beoordeling van wonen boven winkels is beperkt tot het kernwinkelgebied, omdat in andere winkelgebieden - zoals de Kanaalstraat, Rijnlaan of de Amsterdamsestraatweg - omzetten en splitsen een onevenredige druk op de leefbaarheid kunnen betekenen voor de buurten erachter door het gebruik van de tuin, balkon of dakterras aan de achterzijde van het pand.

Zevende lid: 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.