

Beleidsregel Huisvestingsverordening 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, de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht;

Overwegende dat:

- In de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht bevoegdheden zijn toegekend aan burgemeester en wethouders;
- het gewenst is ter invulling van hun beleidsruimte een beleidsregel vast te stellen over de manier waarop zij bij de uitoefening van hun bevoegdheden belangen afwegen, feiten vaststellen en wettelijke voorschriften uitleggen;

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen:

Artikel 1 Definities

Deze beleidsregel verstaat onder:

- Bijzondere zorgdoelgroepen: degenen die:
 - uitstromen uit de maatschappelijke opvang . In de maatschappelijke opvang worden daklozen met OGGZ-problematiek (d.w.z. meervoudige problematiek als schulden, verslaving, verstandelijke beperking, psychische problematiek) alsook economisch daklozen opgevangen;
 - uitstromen uit Beschermd Wonen. In Beschermd Wonen wonen mensen met psychische of psychiatrische beperking. - mensen die uitstromen uit intramurale instellingen voor Geestelijke Gezondheidszorg , Verstandelijke gehandicaptenzorg en residentiële instellingen voor jongvolwassenen;
 - 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; of:
 - in aanmerking komen voor Housing First. Dit is een vorm van begeleid wonen waarbij de cliënt eerst een woning krijgt. Andere problemen, bijvoorbeeld rondom geld of sociale problemen, worden daarna samen met de begeleiding opgepakt.
- Pure woning: een adres waar alleen een woonfunctie op zit en verder geen andere functie en die wordt gebruikt bij het vaststellen van een WOZ-waarde.
- Bevat woning: een adres waarin in ieder geval een woonfunctie op zit maar mogelijk ook een of meer andere functies (industrie/winkel) en die wordt gebruikt bij het vaststellen van een WOZ-waarde.

Artikel 2 Ouder-kind-situatie

1. Als er sprake is van een ouder-kind-situatie wordt het belang dat wordt gediend met de omzetting geacht zwaarder te wegen dan het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad.
2. Bij een ouder-kind-situatie wordt een tijdelijke omzettingsvergunning verleend en geen financiële compensatie geëist.
3. Er is sprake van een ouder-kind-situatie als:
 - a. de ouder of verzorger de woonruimte heeft gekocht om deze tijdelijk aan zijn studerende kind plus medestudenten te verhuren;
 - b. de vergunning wordt aangevraagd door de ouder of verzorger van een kind dat studeert aan een in Utrecht gevestigde onderwijsinstelling;
 - c. er wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets uit artikel 52 van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.
4. De omzettingsvergunning bij een ouder-kind-situatie 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). De geldigheidstermijn wordt opgenomen in de vergunning.

Artikel 3 Bijzondere-zorgdoelgroepsituatie

1. Bij een bijzondere-zorgdoelgroepsituatie wordt een tijdelijke omzettings- of woningvormingsvergunning verleend en geen financiële compensatie geëist.
2. Er is sprake van een bijzondere-zorgdoelgroepsituatie als:

- a. het woonruimte betreft die is bedoeld voor bijzondere doelgroepen, die in eigendom is van een toegelaten instelling of in eigendom of beheer van een zorgorganisatie die is aangesloten bij Beter Wonen Utrecht;
 - b. de corporatie of zorginstelling een sociaal beheerplan heeft overgelegd, dat in ieder geval de volgende elementen bevat:
 - i. Type van begeleiding aan de bewoners;
 - ii. Aanspreekpunt zorginstelling voor omwonenden, in geval van vragen of overlast ;
 - iii. Stappenplan in geval van overlast ;
 - iv. Huisregels (o.a. rusttijden en omgangsregels)
3. Een vergunning voor omzetting of woningvormen voor bijzondere zorgdoelgroepen is geldig voor de duur dat het gebouw als zodanig in gebruik is, met een maximum van tien jaar. Na deze periode kan maximaal één keer voor een periode van vijf jaar worden verlengd. De geldigheids-termijn wordt opgenomen in de vergunning. Het sociaal beheerplan wordt aan de vergunning gehecht.

Artikel 4 Opkoopbescherming: zwaarder belang verhuur

In onder meer de situatie dat de te verhuren woonruimte in bezit of beheer is van een zorginstelling die:

- is aangesloten bij Beter Wonen; en
- onderdeel is van een initiatief voor de huisvesting van bijzondere zorgdoelgroepen; en
- er sprake is van een bijzondere-zorgdoelgroepsituatie, als bedoeld in artikel 3 van deze beleids-regel;

wordt het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte geacht zwaarder te wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt en wordt een verhuurvergunning opkoopbescherming verleend.

Artikel 5 Opkoopbescherming: verhuurde staat

1. De verhuurde staat van een woonruimte kan onder meer worden bepaald aan de hand van:
 - a. de inschrijving van huurder in de Basisregistratie personen, waaruit blijkt dat deze de woonruimte al meer dan zes maanden voor datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte bewoonde;
 - b. een schriftelijk huurcontract, waaruit blijkt dat de huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd; en
 - c. de koopovereenkomst of leveringsakte, waaruit blijkt dat de woning niet vrij van huur zal worden geleverd aan de nieuwe eigenaar.
2. Als een zelfstandige woonruimte rechtsgeldig is omgezet in meerdere onzelfstandige woonruimten, en minimaal één van die onzelfstandige woonruimten was op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering minimaal zes maanden aantoonbaar in verhuurde staat, dan worden alle omgezette woonruimten in de voormalige zelfstandige woonruimte aange-merkt als in verhuurde staat.

Artikel 6 Opkoopbescherming: in gebruik geven

Onder een woning in gebruik geven als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet wordt niet verstaan:

- a. bewoning door partner of kinderen op het hoofdadres van de eigenaar;
- b. (tijdelijk) ingeschreven staan op het adres door de vorige eigenaar, na overdracht van de woning aan de nieuwe eigenaar.

Artikel 7 Opkoopbescherming: prijsgrens

1. De Basisadministratie Gebouwen wordt geraadpleegd om de WOZ-waarde van een object te controleren, waarbij:
 - a. alle woon WOZ-Objecten van een adres worden verzameld;
 - b. daarvan alleen de 'Pure woningen' en objecten met 'bevat woning' mee te tellen.
 - c. de opgetelde woon WOZ-Objecten per adres bij elkaar de WOZ-waarde vormen die wordt gehanteerd in het kader van de opkoopbescherming.
2. Een woonruimte, waarvan de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar ligt tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2023, valt niet onder de opkoopbescherming, als:
 - a. op basis van woningtelling 1 januari 2022, en WOZ-waardepeildatum 1 januari 2021 (belas-tingjaar 2022) de WOZ-waarde hoger is dan 487.000; of

- b. op basis van woningtelling 1 januari 2023, en WOZ-waardepeildatum 1 januari 2022 (belastingjaar 2023) de WOZ-waarde hoger is dan 487.000.

Artikel 8 Goed verhuurderschap

1. Als een vergunning tot omzetting of woningvorming wordt verleend, verbinden burgemeester en wethouders daaraan de voorwaarde van goed verhuurderschap,
2. Goed verhuurderschap houdt het volgende in:
 - a. er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan;
 - b. de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
 - c. in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
 - d. in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
 - e. er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld die:
 - i. toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
 - ii. aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - iii. 24 uur per dag bereikbaar is;
 - iv. een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
 - f. De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling.

Artikel 9 Overleg wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

1. Voor de uitvoering van de leefbaarheidstoets is een ambtelijk overleg, het overleg wijziging samenstelling woonruimtevoorraad, ingesteld.
2. Dit overleg bestaat uit in ieder geval de volgende deskundigen: een medewerker vanuit het organisatiedeel Vergunningen Toezicht en Handhaving (VTH) die de aanvraag in behandeling heeft en een medewerker die de rol van voorzitter op zich neemt; een medewerker vanuit organisatieonderdeel Wonen en voor zover nodig een medewerker van het organisatieonderdeel Economische Zaken.
3. Dit overleg vindt één keer per week plaats 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.
4. Op basis van het advies wordt besloten of de vergunning – al dan niet voorwaardelijk- wordt verleend.

Artikel 10 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op 6 juli 2023.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 4 juli 2023.

De burgemeester

Sharon A.M. Dijkema

De secretaris,

Gabrielle G.H.M. Haanen

Toelichting bij Beleidsregels 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 de beleidsregels. Hiermee wordt de planologische doorwerking van het beleid voor omzetten en splitsen juridisch geregeld. In de handhavingstrategie Huisvesting zijn de doelstellingen, inzet, instrumentarium en sanctionering voor toezicht en handhaving op de Huisvestingsregelgeving beschreven.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden alleen de bepalingen die nadere toelichting nodig hebben, behandeld.

Artikel 2 Ouder - kind -situatie

Dit is een uitwerking van artikel 51, eerste lid van de Huisvestingsverordening. Indien de leefbaarheids-toets positief uitvalt, weegt het belang van de aanvrager zwaarder dan het behoud of samenstelling van de voorraad. Om die reden wordt ook geen financiële compensatie gevraagd, conform artikel 54, vierde lid van de Huisvestingsverordening. Motivatie is dat het om een tijdelijke omzetting gaat waarbij ook meerdere studenten worden geholpen.

Artikel 3 Bijzondere - zorgdoelgroepen situatie

Dit is een uitwerking van artikel 51, eerste lid van de Huisvestingsverordening. Indien de leefbaarheids-toets positief uitvalt, weegt het belang van de aanvrager zwaarder dan het behoud of samenstelling van de voorraad. Om die reden wordt ook geen financiële compensatie gevraagd, conform artikel 54, vierde lid van de Huisvestingsverordening. 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.

Daarom is voor de bijzondere-zorgdoelgroepsituatie de minimale gebruiksoppervlakte uit de fysieke leefbaarheidstoets niet van toepassing.

Artikel 4 Opkoopbescherming : zwaarder belang verhuur

Dit artikel is een uitwerking van artikel 67, tweede lid onder c, van de Huisvestingsverordening, en noemt de bijzondere zorgdoelgroepen-situatie als voorbeeld van een geval waarin een verhuurvergunning opkoopbescherming zal worden verleend omdat het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.

De ouder-kind-situatie is hier niet als voorbeeld opgenomen. Als het gaat om verhuur aan bloedverwanten is vergunningverlening immers dwingend voorgeschreven in artikel 41 van de Huisvestingswet en artikel 67 van de Huisvestingsverordening. Er is hier dus geen sprake van bovenbedoelde belangenafweging. Aangezien onzelfstandige bewoning tot en met drie personen omzettingsvergunningvrij is, kan de bloedverwant hier dan op basis van de verhuurvergunning opkoopbescherming gaan wonen met twee anderen. Als de bloedverwant de woning niet langer bewoont, vervalt de verhuurvergunning opkoopbescherming en eindigt dus ook de bevoegdheid tot verhuur aan de andere twee huurders. Als de bloedverwant hier met drie of meer medehuurlers wil gaan wonen, moet naast de verhuurvergunning opkoopbescherming een omzettingsvergunning op grond van de ouder-kind-situatie worden aangevraagd. Ook hospitaverhuur is niet als voorbeeld opgenomen. Hospitaverhuur is namelijk geregeld in artikel 67, tweede lid onder b van de Huisvestingsvergunning. Als voldaan wordt aan de vereisten voor hospitaverhuur, zoals genoemd in artikel 1, onder definities, van de Huisvestingsverordening, wordt zonder meer een verhuurvergunning opkoopbescherming verleend. Bij hospitaverhuur blijft immers de eigenaar in de woning wonen en wordt door deze verhuring het aantal koopwoningen dus niet lager.

Artikel 5: Opkoopbescherming: verhuurde staat

Op grond van artikel 41, tweede lid Huisvestingswet valt een woonruimte niet onder de opkoopbescherming als de woonruimte voor een periode van minder dan zes maanden in verhuurde staat was. Artikel 5, eerste lid, geeft aan hoe deze verhuurde staat over het algemeen kan worden aangetoond.

In het *tweede lid* wordt beoogd te voorkomen dat een woning die helemaal is opgedeeld in kamers en al langere tijd kamergewijs wordt verhuurd, door een tijdelijke leegstand van één van die kamers ineens onder de opkoopbescherming valt.

Artikel 7 : Opkoopbescherming : p rijsgrens

Tweede lid: De nieuwe WOZ-waardes zijn niet direct aan het begin van het jaar bekend. Die WOZ-waarde geldt echter wel voor het hele jaar, dus met terugwerkende kracht tot 1 januari. Dit levert een onduidelijke situatie op voor kopers van een woning die geleverd is op het moment dat de nieuwe WOZ-waarde nog niet bekend is. Zij weten dan nog niet wat de nieuwe-WOZ waarde is van hun woning en daarmee weten ze ook nog niet of hun woning onder de opkoopbescherming valt. Deze situatie kan zich voordoen in het geval dat een woning volgens de WOZ-waarde van het voorafgaande jaar niet onder de opkoopbescherming valt, maar met de nieuwe WOZ-waarde (met terugwerkende kracht) wél onder de opkoopbescherming blijkt te vallen. We willen deze onduidelijkheid voor kopers wegnemen, zodat men bij levering van de woning direct weet of de woning onder de opkoopbescherming valt. Voor januari 2023 tot juli 2023 wordt daarom zowel naar de "oude" als "nieuwe" WOZ-waarde gekeken en wordt de WOZ-waarde gehanteerd die gunstig uitpakt voor de koper. We geven hiermee eigenaren voor deze periode het voordeel van de twijfel, omdat er onduidelijkheid is ontstaan waar vooraf niet duidelijk over gecommuniceerd is. Dit wordt voor 2024 aangepast in de Huisvestingsverordening, zodat eigenaren al ruim van tevoren weten of ze onder de Opkoopbescherming vallen.

Artikel 8: Goed verhuurderschap

Op grond van artikel 53 onder e. van de Huisvestingsverordening mogen burgemeester en wethouders bij elke vergunning tot wijziging van de woonruimtevoorraad als voorwaarde stellen dat er sprake is van goed verhuurderschap. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na de vergunningverlening te bevorderen.

De voorwaarden voor goed verhuurderschap regelen andere onderwerpen dan de Wet goed verhuurderschap, die uiteraard eveneens van toepassing blijft.