

Het college heeft op 9 januari 2018 op basis van de evaluatie splitsen en omzetten besloten om het bestaande beleid te continueren met aanpassing van de grens voor de schaarse woningvoorraad. En met mogelijke aanpassingen op twee andere onderdelen:

1. De aanbeveling uit de 'Evaluatie beleid omzetten en splitsen van woningen' om de grens van schaarse woningvoorraad (WOZ-waarde van €305.000,-) te verhogen.
2. Het aantal personen aan wie vergunningvrij verhuurd mag worden uitbreiden van 2 naar 3.
3. Flexibilisering van de eis van het verplichte gebruiksoppervlak van minimaal 50 m2 bij het splitsen van woningen.

Indexering WOZ- waarde grens.

In de huisvestingsverordening is de schaarse woningvoorraad gedefinieerd tot woningen onder de WOZ-waarde van € 305.000,-. Gezien de stijgende huizenprijzen beveelt het onderzoek naar het vigerende beleid rondom omzetten en splitsen aan deze grens te verhogen. In de huisvestingsverordening is de mogelijkheid tot indexeren opgenomen, maar daarvan is tot op heden geen gebruik gemaakt. Voorgesteld wordt gezien de ontwikkeling van de woningmarkt de grens aan te passen. Verhoging van de grens vraagt een aanpassing van de verordening.

De indexering is in bij de aanpassing van de schaarste grens in 2015 gedaan aan de hand van de Consumentenprijsindex Huisvesting. Door dezelfde methodiek aan te houden zou de WOZ schaarste grens nu uitkomen op 316.987.

	2011	2014/2015	2015 verordening	2018
Op basis van CBS prijsindex koopwoningen Utrecht	€ 280.000	€ 260.925	€ 305.000	€ 336.785
Op basis van mediane verkoopprijzen NVM Q1	€ 280.000	€ 257.739	€ 305.000	€ 392.157
Op basis van mediane verkoopprijzen NVM Q1	€ 280.000	€ 272.685	€ 305.000	€ 411.027
Op basis van Consumentenprijsindex	€ 280.000	€ 296.946	€ 305.000	€ 310.551
Op basis van consumentenprijsindex Huisvesting	€ 280.000	€ 305.727	€ 305.000	€ 316.987

Consequenties vergunningvrij verhuren van 2 naar 3 personen.

Wanneer er wordt gesproken over het in kaart brengen van consequenties, zou het wenselijk zijn om deze ook meetbaar te maken. Alvorens we de consequenties in kaart hebben gebracht, is er gezocht naar data rondom meldingen van overlast. Echter bleek uit deze data dat het niet mogelijk is om de meldingen van overlast te relateren aan het aantal personen in de woning waarover de klacht is binnengekomen. Verder kan een melding van overlast ook niet gegrond zijn. Immers kan een inwoner een melding van overlast maken om de verkeerde redenen. Of er nou sprake is van overlast of niet. Daarom hebben we ervoor gekozen om deze data voor nu buiten beschouwing te laten. Mocht er toch nog een specifiek databestand voor handen komen, dan kan deze worden meegenomen. Vooralsnog wordt in het volgende stuk ingegaan op negatieve en positieve consequenties, van het uitbreiden van vergunningvrij verhuren, die in overleg met VTH zijn bedacht.

Negatieve effecten:

1. De huidige vergunning is er om de schaarste aan woningen voor starters en doorstromers te beschermen. Wanneer vergunningvrij verhuren wordt uitgebreid van 2 naar 3 personen, heeft dit invloed op die woningzoekenden. Het gaat hier dus vooral om bepaalde starters, starters met een kind en doorstromers vanuit de sociale woningbouw. Voor deze groep komt er meer 'concurrentie' bij vanuit de studenten en starters groep. Er is dus sprake van minder bescherming van de woningvoorraad.

2. Met een mogelijke uitbreiding van het aantal personen komt de hospita regeling te vervallen. Wanneer de uitbereiding wordt doorgevoerd komt er gedeeltelijk een zelfde situatie voor als bij de hospita regeling. Er wonen immers ook drie personen. Een verschil met de hospita regeling is echter dat er bij een hospita situatie ook sprake is van een eigendomssituatie en er als gevolg daarvan minder snel verloedering en overlast kan voorkomen.

3. Een ander consequentie van de uitbreiding van het aantal personen heeft te maken met de verdeling van studenten over de stad. In buurten waar op het op het moment minder gewenst is om studenten te huisvesten wordt de deur dan weer gedeeltelijk opengezet. Beleggers zien hun kans om in wijken met relatief goedkopere woningen kamers te verhuren aan studenten. Meestal zijn dit de sociaal economisch 'zwakkere' wijken waar juist meer doorstromers in de middenhuur/koop sector gewenst zijn.

4. Bij de uitbreiding naar 3 personen is er geen zicht op en kun je geen eisen stellen aan kwaliteit (minimale oppervlakte) en leefbaarheid (geluid, fietsen, overlast). In de praktijk zou een pand gesplitst kunnen worden in drie appartementen die elk door 3 personen bewoond gaan worden. Je hebt dan alsnog een woning met 9-12 personen. Met druk op de leefbaarheid als gevolg. Kanttekening die hierbij moet worden gemaakt is dat die druk in realiteit niet per definitie groter is dan bij een 'klassiek' driepersoons huishouden (bijv. stel met een kind).

5. Er komt een grotere potentiële voorraad voor handen voor beleggers. Logischerwijs neemt de kans op meer te kleine woningen met hoge huurprijzen hierdoor toe.

Positieve effecten:

1. De mogelijke uitbreiding maakt het makkelijker om ook gezamenlijk een woning te delen wanneer men niet in gezinsverband maar in een ander verband samen wil gaan wonen. Dit biedt bij uitstek de kans aan studenten en starters om gezamenlijk een woning te betrekken. Hiermee draagt het bij aan het beoogde doel van bestaand beleid om het tekort aan woningen voor studenten en starters tegen te gaan.

2. Zoals gezegd wordt bij het uitbreiden van vergunningvrij verhuren de deur voor studentenhuysvesting, in bepaalde wijken waar dit niet gewenst is, weer gedeeltelijk opengezet. Hoewel dit om eerder genoemde redenen niet wenselijk is, brengen studenten/starters ook levendigheid in een wijk/buurt. Studenten leggen bijvoorbeeld makkelijker contact met bewoners door hun frisse kijk op de wijk en dit biedt gemeente en corporaties de mogelijkheid om leefbaarheidsprojecten op te tuigen. Denk aan buddy systeem tussen oudere en student. Verder kan het vestigen van studenten zorgen voor gentrification in een sociaal economisch zwakkere wijk. Met

als positief gevolg een organische opwaardering van een wijk en kansen op investeringen door de markt

3. Bij het vervallen van de hospita regeling is er sprake van deregulering. Dit is in lijn met het traject Beter Bestemmen waarin wordt ingezet op het vereenvoudigen van regels, sneller kunnen reageren en handelen en initiatieven vanuit de stad te activeren.

4. In het verlengde hiervan trek je je als gemeente meer terug uit de klassieke manier van denken over samenwonen. Het komt steeds vaker voor dat ook alleenstaande starters willen samen wonen met elkaar.

Flexibilisering van de eis van het verplichte gebruiksoppervlak van minimaal 50 m2 bij het splitsen van woningen.

In woningen met een oorspronkelijk gebruiksoppervlak van minimaal 140 vierkante meter mag worden gesplitst in woningen met een gemiddeld gebruiksoppervlak van 40 vierkante meter in de Binnenstad en gemiddeld 50 vierkante meter in de rest van de stad. Dit is in lijn met het middenhuur kader uit het Actieplan middenhuur. Om hiervan af te wijken kan er gebruik worden gemaakt van een hardheidsclausule. Voorgesteld wordt om hier een percentage van 10% van het gebruiksoppervlak te hanteren. In het geval van 50 vierkante meter kan de hardheidsclausule ervoor zorgen dat een woning een GBO van 45 vierkante meter heeft.

Het verzoek op hardheidsclausule zal worden beoordeeld i.r.t. de plek van de woning en de leefbaarheid op die plek.