

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	B.J. Brijder	Datum	10 januari 2018
Doorkiesnummer	030 – 28 64408	Ons kenmerk	5027876/20180109
E-mail	b.brijder@utrecht.nl	Onderwerp	Evaluatie omzetten en splitsen van woningen
Bijlage(n)	Evaluatie beleid omzetten en splitsen van woningen	Beleidsveld	Wonen
Uw kenmerk		Uw brief van	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij hebben u toegezegd in het najaar van 2017 het beleid voor splitsen en omzetten van woningen te evalueren en u hierover te informeren (toezegging 17/T126). Hierbij bieden wij u ter kennisneming het rapport 'Evaluatie beleid omzetten en splitsen van woningen' aan.

Sinds 1 januari 2016 geldt er nieuw gemeentelijk beleid voor het omzetten en splitsen van woningen. Dit beleid is een aanscherping van het oude beleid en heeft als doel het omzetten en splitsen van woningen strikter te reguleren om de leefbaarheid in diverse wijken beter te beschermen. Een tweede aanleiding om tot nieuw beleid te komen was de wijziging van de Huisvestingswet. De Huisvestingswet geeft het kader voor de regels over splitsen en omzetten, die gemeenten kunnen vastleggen in de Huisvestingsverordening.

Het beleid voor omzetten en splitsen is vastgelegd in hoofdstuk 4 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht, in het bestemmingsplan Crisis- en herstelwet 'Algemene regels over bouwen en gebruik' en Beheersverordening 'algemene regels actualiseren' en in de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten.

In januari 2017 bent u tussentijds geïnformeerd over de resultaten van de vergunningverlening over 2016 vergeleken met de jaren daarvoor. Daarbij bleek zowel het aantal aanvragen als het aantal vergunningen fors te zijn gedaald.

Het evaluatieonderzoek is uitgevoerd in de periode september/oktober 2017. De doelstelling van dit evaluatieonderzoek is om inzicht te krijgen in de uitwerking en de effectiviteit van het sinds 1 januari 2016 geldende beleid omtrent omzetten en splitsen van woningen.

Hiertoe zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

1. Wat zijn de kwantitatieve effecten van het nieuwe beleid in 2016/2017 in vergelijking met 2014/2015?
2. Welk effect heeft het nieuwe omzettings- en splitsingsbeleid op verschillende stakeholders?
3. Hoe hebben intern en extern betrokkenen de uitvoering van het nieuwe beleid ervaren?
4. Welke aanbevelingen kunnen worden gedaan op basis van de uitkomsten van dit onderzoek?

Resultaten onderzoek

In grote lijnen blijkt uit het onderzoek dat het beleid voor omzetten en splitsen van woningen effectief is: de leefbaarheid is beter geborgd, de schaarse woningvoorraad is beter beschermd, omzetten en splitsen is niet onmogelijk gemaakt en het beleid is eenduidiger.

De noodzaak voor een beleid voor omzetten en splitsen wordt breed gedragen. Over de uitvoering van de regeling lopen de meningen echter uiteen: sommigen zien het beleid graag strenger, anderen minder streng.

Conclusie op hoofdlijnen

Het onderzoek geeft naar onze mening geen aanleiding om de strekking van het huidige beleid aan te passen: er is een goede en werkbare modus gevonden om de gestelde doelen te bereiken.

Het onderzoek geeft wel aanleiding om het beleid en de regels aan te passen op het volgende punt:

1. De WOZ-waardegrens voor de schaarse woningvoorraad dient aangepast te worden aan de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Daarnaast willen wij onderzoeken of aanpassing van de uitwerking van het beleid nodig of gewenst is op de volgende punten:

2. De grens van het aantal personen aan wie vergunningvrij verhuurd kan worden.
3. De eis van het minimum gebruiksoppervlak van 50 m² GBO bij splitsen.

Toelichting (te onderzoeken) wijzigingen

1. Aanpassing van de WOZ-waardegrens voor schaarse goedkope woningvoorraad.

Het beleid is erop gericht de schaarse goedkope woningvoorraad te beschermen. Daaraan is de grens van € 305.000,- WOZ-waarde gesteld. Gezien de stijgende huizenprijzen beveelt het onderzoek aan deze grens te verhogen. Ook wij zien in de ontwikkeling van de woningmarkt een reden om de grens aan te passen. Verhoging van de grens vraagt een aanpassing van de verordening. Wij willen daartoe in het voorjaar 2018 een voorstel aan u voorleggen (met indexering op basis van de consumenten prijsindex huisvesting).

2. Onderzoek naar aanpassing van de grens van het aantal personen aan wie vergunningvrij verhuurd mag worden.

Op dit moment is een omzettingsvergunning nodig als de WOZ-waarde van de woning onder de € 305.000,- ligt en er aan meer dan twee personen wordt verhuurd. Bij de begrotingsbehandeling heeft het college motie 17/201 overgenomen waarin het college wordt verzocht 'bij de evaluatie van omzetten en splitsen de oplosrichting te betrekken om eigenaar/bewoners de mogelijkheid te geven om aan 3 kamerhuurders te verhuren zonder dat van een omzettingsvergunning sprake moet zijn'.

Het verzoek van de motie hebben wij in het onderzoek niet expliciet mee kunnen nemen omdat de interviews al waren afgerond toen de motie werd ingediend. Wel blijkt uit de evaluatie dat dit punt ook door enkele stakeholders is aangegeven.

In de praktijk wordt regelmatig de vraag aan de gemeente voorgelegd of het mogelijk is een woning met drie of meer personen te huren met het argument dat bewoners daardoor makkelijker toegang krijgen tot de woningmarkt doordat zij de kosten kunnen delen. Daarbij wordt soms ook gerefereerd aan de zogenaamde 'friends'-contracten.

3. Onderzoek naar aanpassing van de eis van het minimum gebruiksoppervlak van 50 m2 GBO bij splitsen.

Door het vereiste van een minimum oppervlakte van 50m2 GBO voor gesplitste appartementen, kunnen in de praktijk soms vergunningen niet verleend worden voor initiatieven die wel heel wenselijk zouden zijn. Door de minimeis bijvoorbeeld niet als minimum, maar als gemiddelde te formuleren, zou hieraan tegemoet gekomen kunnen worden.

Wij willen nader bezien wat de voors en tegens zijn van een verhoging van het aantal personen aan wie vergunningvrij verhuurd mag worden en van versoepeling van de oppervlakte eis. Daarbij gaat het om consequenties voor andere onderdelen van de verordening en de beleidsregel (met name de hospita-regeling) en daarnaast de handhaving. De voorstellen hierover zijn afhankelijk van de uitkomsten van deze verkenning en zullen wij in samenhang met het voorstel voor aanpassing van de WOZ-waardegrens aan u voorleggen.

Overige aanbevelingen uit het onderzoek

In het onderzoeksrapport zijn drie aanbevelingen opgenomen die wij niet overnemen. Het betreft de volgende aanbevelingen:

1. meer duidelijkheid vooraf te verschaffen over de uitkomst van de leefbaarheidstoets
 2. Onderscheid maken tussen de Binnenstad en andere woonwijken bij de uitvoering van het beleid.
 3. Meer toezicht en handhaving.
-
1. Meer zekerheid vooraf over de uitkomst van de leefbaarheidstoets is niet te geven. De verschillende criteria van de leefbaarheidstoets zijn vastgelegd in de beleidsregels omzetten en splitsen. De kern van de toepassing van deze criteria is zorgvuldig onderzoek en maatwerk. De beoordelingscommissie maakt een zorgvuldige afweging op basis van diverse adviezen van onder andere wijk(veiligheids)adviseurs en politie over de situatie en het aantal klachten en een stippenkaart van het aantal omgezette en gesplitste panden in de buurt. Deze belangenafweging kan in bezwaar en uiteindelijk door de rechter worden getoetst.
 2. Vanuit leefbaarheidsoogpunt is het maken van onderscheid in de toepassing van het beleid tussen de Binnenstad en andere woonwijken niet zinvol. Bij de totstandkoming van het beleid was er in alle woonwijken, inclusief de Binnenstad, behoefte aan beperking van het aantal omzettingen en splitsingen vanwege veel omgezette en gesplitste panden in een aantal buurten. Wel verschilt de druk per straat en buurt binnen één wijk. Vandaar dat het beleid voor de hele stad is vastgesteld (en niet per wijk) en vervolgens wordt toegepast op basis van maatwerk op grond van de lokale omstandigheden rondom een bepaald pand.
 3. Meer toezicht en handhaving is volgens ons niet nodig. Het huidige handhavingsbeleid is vooral gericht op snel en effectief optreden naar aanleiding van klachten en meldingen over illegaal gebruik, verwaarloosde panden, geluidsoverlast etc. Daarnaast wordt actief gecontroleerd op huisjesmelkerij en op een aantal uitzonderingssituaties, zoals ouder-kind regelingen. Voor deze risicogerichte inzet van de (beperkte) gemeentelijke handhavingscapaciteit kiest de gemeente op basis van de gemeentelijke handhavingsstrategieën en het jaarlijkse handhavingsprogramma. Wij ontvangen geen signalen dat deze wijze van toezicht en handhaving onvoldoende zou zijn.

Burgemeester en Wethouders

Datum 10 januari 2018

Samengevat blijkt uit de evaluatie dat de doelstellingen van het beleid grotendeels zijn behaald, het beleid effectief is en de leefbaarheid beter beschermd wordt. Daarom zullen wij het bestaande beleid continueren. Wel komen wij met nadere voorstellen voor aanpassing van de WOZ-waarde voor de schaarse woningvoorraad (met indexering op basis van de consumenten prijsindex huisvesting) en voor een eventuele aanpassing van de grens van het aantal personen aan wie vergunningvrij verhuurd mag worden en van het verplichte minimum gebruiksoppervlak van 50m² bij splitsen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,