

Lichtere eisen aan vergunning voor samenwonen tot drie personen

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Ronald van de Hoef/Simea Knip
Kenmerk	9796592
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Lichtere vergunningseisen door te voeren voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen door:
 - de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties.
 - geen compensatie in rekening te brengen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting voor meer dan twee personen is een omzettingsvergunning nodig. Voorgesteld wordt om bij een vergunningsaanvraag voor drie personen lichtere eisen te stellen aan de algemene leefbaarheidstoets en de financiële compensatie voor het verlies van zelfstandige woonruimte niet in rekening te brengen. Met lichtere eisen aan een vergunning voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen, wordt woningdelen tot 3 personen eenvoudiger gemaakt.

Context

Aanleiding

Dit voorstel stond eerder opgenomen als beslispoint in het raadsvoorstel voor de wijziging van de huisvestingsverordening tbv het invoeren van de opkoopbescherming. Na behandeling van dat raadsvoorstel in de commissievergadering EDW van 17 februari is besloten om dit beslispoint als separaat raadsvoorstel terug te laten komen.

Bij de behandeling van de evaluatie in de raad van 15 juli 2021 werd de motie: 'Vergunningsvrij samenwonen met drie personen' ([2021/234](#)) ingediend, die na een toezegging van het college is ingetrokken. De wens van de raad, om woningdelen tot 3 personen makkelijker te maken is in dit voorstel verwerkt. De benodigde vergunning wordt verlicht door de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties en door geen financiële compensatie voor het verlies van zelfstandige woonruimte in rekening te brengen. Hiervoor worden de benodigde aanpassingen doorgevoerd in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen). Deze aanpassingen worden aansluitend aan het besluit van de raad doorgevoerd. In deze beleidsregels wordt onder meer ook de toezegging (21/T193) conform de burgeragendering geluidsnorm aangepast.

Juridische context

Het doorvoeren van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen vereist geen aanpassing van de huisvestingsverordening zelf, maar wordt aangepast in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen). Het aanpassen van de beleidsregel is een collegebevoegdheid. Het college acht het wenselijk om dit aan de raad voor te leggen aangezien de voorgestelde oplossing een alternatief is voor de vanuit de raad genoemde aanpassing van de huisvestingsverordening om met drie personen samen te wonen zonder vergunning (bij de raadsbehandeling van de evaluatie Huisvestingsverordening op 15 juli 2021). Ondanks dat de voorgestelde lichtere vergunning voor het omzetten naar drie personen geen aanpassing van de Huisvestingsverordening behoeft, leggen we dit besluit daarom bij u voor.

Beoogd effect

Het beoogd effect van dit voorstel is om het samenwonen met drie personen eenvoudiger te maken terwijl de eisen omtrent geluid en minimale oppervlakte (fysieke leefbaarheid) geborgd blijven.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

[Evaluatie van de huisvestingsverordening 15-07-2021](#)

Beslispointen, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispoint	
1	Een lichtere vergunning door te voeren voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen door: - de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties. - geen compensatie in rekening te brengen.

Argumenten	
1.1	<u>Een lichtere vergunning voor omzetten bij samenwonen door drie personen verlaagt de drempel voor deze vergunning aanzienlijk, terwijl wel de invloed op de kwaliteit wordt behouden</u>
	Uitgangspunt van het beleid is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behouden van een prettige leefomgeving, het beschermen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Voor een goede afweging brengen we de bestaande gesplitste en omgezette panden in beeld om te bepalen in hoeverre een nieuwe situatie druk op de leefbaarheid (is er sprake van clustervorming). De leefbaarheidstoets voor een omzettingsvergunning bestaat uit twee onderdelen: • Algemene leefbaarheidstoets (druk op leefbaarheid omgeving) • Fysieke leefbaarheidstoets (oppervlakte, geluid etc) 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 drie personen in principe als voldoende worden beschouwd tenzij in de buurt van het pand waar de vergunningsaanvraag betrekking op heeft al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties. De fysieke leefbaarheidstoets blijft onveranderd zodat de eisen omtrent geluid en minimale oppervlakte geborgd zijn. Hiermee wordt voorkomen dat deze omzettingen tot verminderde leefbaarheid. Indien de omzetting voor drie personen geheel vergunningsvrij zou worden, hebben we als gemeente geen enkele invloed meer op ongewenste situaties. Zowel al bestaande ernstige overlast als fysieke eisen aan vierkante meters en geluid zouden dan geen rol meer spelen. Voor het omzetten van een woonruimte dient een compensatie te worden betaald. Deze compensatie is in 2019 verlaagd van € 240,- naar € 120,-/m2. Om de drempel voor drie personen zo laag mogelijk te maken, komt de compensatie voor een omzetting naar drie personen te vervallen. Het is dan namelijk niet logisch om te stellen dat gecompenseerd moet worden voor het verloren gaan van zelfstandige woonruimte. Bij het samenwonen met drie personen wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het woningtekort door beter gebruik te maken van de bestaande woonruimte. Voorstel is daarom in deze gevallen geen compensatie te vragen. De benodigde aanpassing zal aansluitend aan het besluit van de raad worden doorgevoerd.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Voor het omzetten van woonruimte naar drie personen blijft een vergunning noodzakelijk</u>
	Rond het besluitvormingsproces van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 is het loslaten van de vergunningplicht voor verhuur aan 3 personen ook onderzocht. Uit de reacties van de wijkraden en bewonersorganisaties en –recent- uit de petitie uit de Binnenstad bleek dat het loslaten van de vergunningsplicht niet wenselijk is, gezien de groeiopgave voor onze stad en de druk op de leefbaarheid. Bij het vergunningsvrij maken heeft de gemeente geen enkele invloed meer op de wijze waarop de omzetting wordt uitgevoerd. Er gelden dan geen regels omtrent de grootte van de kamer, de toegestane geluidsbelasting en de huidige situatie van de locatie speelt dan geen rol. Dit maakt het logisch te kiezen voor een lichte vergunning

Financiën

Dit raadsvoorstel kan leiden tot minder compensatiegelden voor het fonds toevoegen woonruimte doordat geen compensatie wordt gevraagd voor omzettingaanvragen drie personen.

Vervolg

Voor het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen wordt door het college de benodigde aanpassing doorgevoerd in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen).

Participatie

Over dit voorstel heeft geen participatie plaats gevonden.

Communicatie

De informatie op www.utrecht.nl wordt aangepast. De belangrijkste partijen die deze regeling aangaan worden actief geïnformeerd.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

-

Bijlagen informatief

-