ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht

Toelichting Hoofdstuk 1 Algemeen Artikel 1.1 Begripsomschrijving

Bed & Breakfast en Particuliere vakantieverhuur

Bed & Breakfast en Particuliere vakantieverhuur vallen beide onder de definitie van toeristische verhuur, maar een belangrijk verschil is dat tijdens het in gebruik geven van de woning voor Bed & Breakfast de hoofdbewoner zelf aanwezig is in de woning en bij particuliere vakantieverhuur de hoofdbewoner zelf niet aanwezig is. Daarnaast is Bed & Breakfast gedurende het gehele jaar mogelijk, maar wel beperkt tot een deel van de woning (afhankelijk van het bestemmingsplan, max. 50%). Particuliere vakantieverhuur is maximaal 60 nachten per jaar toegestaan en daarbij wordt meestal wel de gehele woning verhuurd.

Echte dienstwoning

In het huurrecht wordt verschil gemaakt tussen een echte en een onechte dienstwoning. Een echte dienstwoning is een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst. Voorbeelden zijn: een boswachterswoning, een portierswoning. Er is dus een direct verband tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning. Het huurrecht is in dat geval niet van toepassing. Als er geen direct verband is tussen de aard van het werk en het bewonen van de dienstwoning, spreekt men van een onechte dienstwoning. Het huurrecht is dan wel van toepassing. Zogenaamde verpleegstersflats zijn soms echte en soms onechte dienstwoningen. Als een verpleegkundige intern woont, zodat zij feitelijk een kamer in het ziekenhuis huurt, zal er sprake zijn van een echte dienstwoning. Betreft het echter flats die speciaal gebouwd zijn om verpleegkundigen aan woonruimte te helpen, dan is er geen direct verband tussen het werk en het bewonen van de flat en zal in de regel het huurrecht wel van toepassing zijn.

Inkomensgrens van de doelgroep

De inkomensgrens van de doelgroep wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Op 1 januari 2019 is de inkomensgrens € 38.035.

Inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur

Het inkomen waarmee één- of meerpersoonshuishoudens voorrang krijgen is hoger dan het indicatieve inkomen dat in het Actieplan Middenhuur is gehanteerd om de huurprijsgrens te bepalen, zodat ook deze huishoudens voorrang hebben bij de toewijzing van –nieuw te realiserenmiddenhuurwoningen. Ook huishoudens met een inkomen tussen €45.000 en €55.000/€65.000 hebben op de huidige woningmarkt moeite om een passende woning te vinden. Huishoudens met een hoger inkomen hebben meer alternatieven in de huur en koopsector.

Zo komen - ten tijde van schaarste - de nieuwe middenhuurwoningen in eerste instantie terecht bij de huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen en wordt tegelijkertijd niemand uitgesloten. Bij de voorrangsregeling in artikel 2.4a is opgenomen dat B&W voor bijzondere groepen nadere regels te stellen over de wijze waarop de inkomensvoorrangsgrens wordt bepaald bij de toepassing van de voorrangsregels. Hiermee zorgen B&W ervoor dat deze huishoudens eenzelfde beroep kunnen doen op de voorrangsregeling.

In de voorrangsregel is tevens opgenomen, als uitwerking van het Actieplan Middenhuur, dat de doorstromers uit de sociale huurwoning voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Hierdoor wordt de doorstroming uit de sociale huur sector bevorderd, wat bijdraagt aan het verminderen van goedkope scheefheid in de sociale sector.

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Vanaf 1 januari 2019 is de liberalisatiegrens € 720,42.

Middenhuurgrens

Middenhuurwoningen zijn een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt. Deze woningen, zijn nodig voor huishoudens die op een woning in dit segment zijn aangewezen. Het gaat bijvoorbeeld om starters of jonge gezinnen die niet in aanmerking komen voor een gereguleerde huurwoning in de woningcorporatiesector en (nog) niet kunnen of willen kopen. Door toewijzing van deze woningen te regelen, komen deze woningen ook ten goede aan de juiste doelgroep.

Op het moment dat er namelijk geen inkomenseisen worden gesteld aan huurders van deze middenhuurwoningen dan bestaat het risico dat verhuurders kiezen voor mensen met een (te) hoog inkomen, zodat zij meer zekerheid krijgen over huurinkomsten.

Dit betekent dat middenhuurwoningen (woonruimte met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot € 966,15) met voorrang kunnen worden toegewezen aan de beoogde doelgroep van deze woningen.

Ten aanzien van de bovengrens van de huurprijs sluiten wij aan bij de huurprijsgrens zoals deze is opgenomen in het actieplan Middenhuur (actualisatie, vastgesteld 7 december 2017) (€950 in 2018, geïndexeerd naar €966,15 in 2019).

Onttrekken

Deze toevoeging geeft verduidelijking in het geval woonruimte voor een deel wordt onttrokken. Bijvoorbeeld als één of meerdere kamers in een woning worden gebruikt voor hennepteelt.

Platform

In Hoofdstuk 3 paragraaf 3 zijn regels opgenomen over toeristische verhuur. In deze regels is uitdrukkelijk een rol weggelegd voor platforms die een ondersteunende rol hebben bij het publiceren van advertenties voor toeristische verhuur. Het is de bedoeling dat deze platforms hun verantwoordelijkheid nemen in de zorg voor een ordelijk en rechtmatig verhuurproces. De definitie sluit aan bij de wettelijke definitie van ‘digitaal platform’ in de Huisvestingswet, maar is breder geformuleerd, omdat ook niet-digitale platforms een ondersteunende rol kunnen hebben in de publicatie van advertenties voor toeristische verhuur.

Toeristische verhuur

De wetgever geeft deze definitie van toeristische verhuur in de nieuwe Huisvestingswet en schaart daarmee alle verhuur van woonruimte aan personen die niet in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven, onder toeristische verhuur. Daarmee omvat toeristische verhuur niet alleen particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast, maar ook het verhuren van een woning of van een tweede woning (pied-a-terre) voor tijdelijk

verblijf (short stay) van personen die zich niet inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie.

Toelichting Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte.

Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

Lid 1. Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de Wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de Wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de Wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Lid 3 Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie (zogeheten stadsvernieuwingsurgenten) gebruik kunnen maken van het aanbod, ongeacht het inkomen.

Voor bepaalde huishoudens wordt een uitzondering gemaakt op de inkomenstoets die bepalend is voor toegang tot sociale huurwoningen. Dit wordt beschreven in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, bijlage 1A

Lid 4a Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven om af te wijken van de inkomensgrens doelgroep. Het genoemde inkomen is in 2011 geïntroduceerd in de regio als de grens voor huishoudens met een te laag middeninkomen. Vanuit de rijksoverheid wordt inmiddels een lagere grens aangehouden voor deze doelgroep. De grens van de rijksoverheid wordt al geruime tijd niet geïndexeerd terwijl de grens in de regio Utrecht met eenzelfde percentage wordt verhoogd als de inkomensgrens van de doelgroep.

Lid 4a De huurprijs wordt jaarlijks aangepast gelijk aan de aftoppingsgrens huurtoeslag voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan. Voor 2019 bedraagt deze grens € 651,03.

Het inkomen wordt jaarlijks aangepast met hetzelfde percentage als de inkomensgrens volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Lid 4b

De inkomensvoorrangsgrenzen voor middenhuur zijn afgeleid van de groep die de maximale huurprijs voor een middenhuurwoning kan betalen, uitgebreid met een groep daarboven die anders tussen wal en schip valt. Doordat prijzen in de vrije sector ook indexeren zal de inkomensgroep die aanspraak maakt op het middenhuursegment ook mee moeten groeien.

De huurprijs voor middenhuurwoningen wordt jaarlijks aangepast conform de methode zoals deze is vastgesteld in het Actieplan middenhuur (7 december 2017); jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CPI alle huishoudens jaar op jaar methode.De inkomensvoorrangsgrenzen voor middenhuur jaarlijks te indexeren met dezelfde

‘consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens’ volgens de ‘jaar-op-jaar’ methode op basis van de reeks 2015 = 100.

Hiermee loopt de indexatie van de inkomensvoorrangsgrenzen gelijk met de indexatie van de huurprijsgrens voor middenhuurwoningen.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

Dit artikel is bedoeld om ook huurwoningen die niet participeren in het toewijzingssysteem van de woningcorporaties passend te bestemmen. Pas als aantoonbaar is dat er binnen de geëigende groep geen belangstelling is voor de woning, kunnen ook anderen voor de woning in aanmerking komen.

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden

Lid 1b De aanvrager is verantwoordelijk voor de juistheid van de gegevens.

Een woningzoekende moet worden uitgeschreven indien hij of zij een huurwoning tot de liberalisatiegrens betrekt die hem of haar is aangeboden via het systeem voor de verdeling van woonruimte.

Lid1e Bij het accepteren van een sociale huurwoning kunnen woningzoekenden 75% van hun inschrijftijd behouden (mits de

woningzoekende zich binnen een jaar op nieuw inschrijft bij woningnet). Op deze manier kan een woningzoekende sneller verhuizen als de woning bijvoorbeeld toch niet bevalt of de persoonlijke situatie verandert. Hiermee wordt beoogd dat mensen eerder een woning accepteren omdat zij een substantieel deel van hun inschrijftijd behouden.

Lid 4 Onrechtmatige bewoning is een verzamelbegrip voor:

- Onrechtmatige bewoning: een woonruimte buiten de toewijzingsregels van de gemeente op grond van de Wet doorverhuren aan een derde, die volgens de toewijzingsregels niet in aanmerking komt voor de woonruimte.
- Onrechtmatige doorverhuur: een woonruimte geheel of gedeeltelijk zonder medeweten en toestemming van de verhuurder doorverhuren.
- Onrechtmatig gebruik: een woonruimte gebruiken voor andere doeleinden dan reguliere huisvesting, bijvoorbeeld verkamering, prostitutie, drugsverkoop of hennepteelt.

Artikel 2.3.2 Inschrijvingssysteem voor woningzoekenden met huur tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens

Voor middenhuurwoningen is er nu nog geen regionaal/stedelijk inschrijvingssysteem voor middenhuurwoningen. De periode tot 1 januari 2020 benutten wij om afspraken te maken met de ontwikkelaars/beleggers/eigenaren over de voorwaarde waaraan een inschrijvingssysteem moet voldoen om de voorrangsregels in de praktijk werkbaar te kunnen worden gemaakt.

Om die reden gelden de regels in de Huisvestingsverordening voor middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd

Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur

Lid 3 In artikel 46 van de Woningwet staat vermeld dat van alle woningen die een woningcorporatie toewijst aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, 95% een huurprijs onder de aftoppingsgrens moet hebben.

Lid 4 Deze regel maakt het voor woningcorporaties mogelijk de huurprijs aan te passen aan het inkomen van de woningzoekenden. De toewijzing vindt plaats zonder voorrang volgens de tabel in lid 1.

Lid 5 De Woningwet, artikel 48 lid 1, stelt voorwaarden over het percentage dat een woningcorporatie minimaal moet toewijzen aan de doelgroep, en de mogelijkheid om daar boven te differentiëren als hier afspraken over gemaakt zijn met de gemeente. Op basis van dit lid kunnen B & W projecten benoemen waar met voorrang aan de lage middeninkomens kan worden toegewezen.

Lid 6 In de regio wordt het percentage van minimaal 70% verhuringen aan de primaire doelgroep gehanteerd als norm.

Artikel 2.4.2 Voorrangregels Bezettingsnorm

Lid 3 Voorbeeld aflopend voorrang verlenen, bij een 5 kamerwoning > 80 m2: bij de eerste selectie wordt voorrang verleend aan een huishouden van 5 personen of meer. Indien dit niet leidt tot een resultaat heeft het huishouden voorrang dat bestaat uit 4 personen. Indien dit ook geen resultaat oplevert, krijgt vervolgens een huishouden bestaande uit 3 personen voorrang.

Lid 4 Woningcorporaties hebben maatwerk nodig ten aanzien van de bezettingsnorm. Het maatwerk is verbonden aan de kwetsbaarheid van de woonruimte en/of wooncomplex en daarmee inbreuk op het woongenot. Voor de verantwoording maken woningcorporaties afspraken met burgemeester en wethouders. Dit wordt jaarlijks gemonitord.

Artikel 2.4.3 Voorrangregels woningtype

Lid 1 Het gaat bij de woningtypes om voorrang, andere woningzoekenden worden niet uitgesloten van het aanbod. Bij de woningtypes gaat het om voorrang van een doelgroep, uiteindelijk is het ook mogelijk dat een andere woningzoekende in aanmerking komt.

De ‘Nultredenwoningen’ is niet geheel vrij van ‘treden’ Als definitie geldt dat de woning bereikbaar is zonder trap evenals de belangrijkste functies. Een ‘Nultredenwoningen’ met een logeer/hobbykamer één verdieping hoger, valt dan ook onder deze definitie.

‘Woningen voor minder validen’ worden in de regel bemiddeld. De bemiddeling is een lokale aangelegenheid.

Lid 2 Met deze regel wordt de mogelijkheid geboden om woonruimte, waarin maatschappelijk is geïnvesteerd, nogmaals aan te bieden als er geen passende kandidaat reageert.

Een gemeente en verhuurder bepalen in goed overleg welke woonruimte tot welk woningtype behoort. Het gaat hier om voorraadafspraken die niet in de huisvestingsverordening worden vermeld.

Artikel 2.4.5 Bindingsregel

Lid 1 Een gemeente kan hier het gebied benoemen waar de regel van toepassing is, bijvoorbeeld een kern in de gemeente. Een gemeente moet beargumenteren waarom voorrang wordt verleend aan inwoners van een kern/woongebied. Is er sprake van schaarste en welke bijzondere negatieve effecten heeft dit op ‘kernbewoners’? Met de term ‘bijzonder’ wordt een onderscheid gemaakt van de negatieve effecten van schaarste die voor alle woningzoekendengelden.

Bijvoorbeeld als het een relatief kleine gemeenschap betreft met slechts enkele vrijkomende woningen per jaar. Inwoners worden daardoor weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. In de regio is woonruimte schaars, iedere aanbod heeft veel reacties tot gevolg. Het kleine aantal woningzoekenden in de kern/woongebied heeft dan ook een klein aandeel in het totale aantal reacties. Met andere woorden ze krijgen niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te vinden.

Voor 1 juli 2015 hanteerde een aantal gemeenten de definitie van 2000 inwoners als grens voor een ‘kleine gemeenschap’ met een beperkt aantal kernen als gevolg. Dat is met de Wet geen beperking meer. Het gebruik van de bindingsregel wordt wel beperkt doordat de Wet stelt dat maximaal 25%

van de verhuringen met voorrang mag resulteren in een huisvestingsvergunning voor een lokaal woningzoekenden. Naast kernbinding kan een gemeente deze ruimte ook gebruiken voor andere regelingen.

Artikel 2.4a. Voorrangregels toewijzing met huur tussen de liberalisatiegrens en middenhuurgrens

Lid 1 In de voorrangsregel is opgenomen, als uitwerking van het Actieplan Middenhuur, dat de doorstromers uit de sociale huurwoning voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Hierdoor wordt de doorstroming uit de sociale huur sector bevorderd, wat bijdraagt aan het verminderen van goedkope scheefheid in de sociale sector.

Het inkomen waarmee één- of meerpersoonshuishoudens voorrang krijgen is hoger dan het indicatieve inkomen dat in het Actieplan Middenhuur is gehanteerd om de huurprijsgrens te bepalen, zodat ook deze huishoudens voorrang hebben bij de toewijzing van –nieuw te realiseren-

middenhuurwoningen. Ook huishoudens met een inkomen tussen €45.000 en €55.000/€65.000 hebben op de huidige woningmarkt moeite om een passende woning te vinden. Huishoudens met een hoger inkomen hebben meer alternatieven in de huur- en koopsector.

Zo komen - ten tijde van schaarste - de nieuwe middenhuurwoningen in eerste instantie terecht bij de huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen (eenpersoonshuishoudens tot €55.000,- en meerpersoonshuishoudens tot €65.000) en wordt tegelijkertijd niemand uitgesloten

Lid 2 met dit artikel stellen burgemeester en wethouders nadere regels ten behoeve van bijzondere doelgroepen over de wijze waarop het inkomen van een woningzoekende wordt bepaald bij toepassing van de voorrangsregels.

Hierbij kan gedacht worden aan woningzoekenden waarbij het inkomen periodiek veel schommelingen laat zien (bijvoorbeeld bij ZZP’ers), of woningzoekenden waarvoor het netto besteedbaar inkomen in relatie tot het bruto inkomen in vergelijking met anderen sterk afwijkt, vanwege hoge kosten voor bijvoorbeeld kinderopvang en alimentatie of vanwege schulden. Met deze nadere regels dragen burgemeester en wethouders er zorg voor dat deze huishoudens eenzelfde beroep kunnen doen op de voorrangsregeling. De nadere regels maken burgemeester en wethouders in het lokale beleid in samenspraak met betrokken partijen.

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

Lid 1 Door middel van dit artikel wordt beoogd het aantal urgentieverleningen tot noodsituaties te beperken. Urgenten krijgen daarmee een sterke positie: zij hebben absolute voorrang op anderen en kunnen in beginsel binnen zes maanden gehuisvest worden. Door het beperken van urgenties kan een redelijk percentage woningen aan nieturgente woningzoekenden worden toegewezen.

Veel situaties die vroeger steevast tot urgentie leidden, gelden in deze verordening niet als noodsituatie en leiden dus niet langer tot urgentie. Geen urgentie wordt bijvoorbeeld verleend:

- indien voor bepaalde omstandigheden een andere weg of procedure meer aangewezen is, bijvoorbeeld:
- bij overlast van buren of burenruzie zijn de aangewezen instanties de politie, de rechtbank,
- bij gebrekkige woonruimte en huurgeschillen zijn de aangewezen instanties de verhuurder, de huurcommissie en de kantonrechter.
- bij problemen in verband met kamerbewoning of inwoning (in ouderlijk huis of bij familie, vrienden of kennissen).
- bij problemen bij gebrek aan woonruimte, bijvoorbeeld kamertekort na gezinsuitbreiding.
- bij problemen in verband met beroepsomstandigheden, bijvoorbeeld woonwerkafstand.

Lid 2 Huishoudens die een recreatiewoning permanent bewonen komen niet in aanmerking voor een urgentie. In sub a van lid 1 wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende woningzoekende een ingezetene is van de regio. In de begrippenlijst is de term ‘ingezetene’ voorbehouden aan

degene die zijn hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte. Een recreatiewoning valt hier (per definitie) niet onder.

Artikel 2.5.1a Criteria indicatie sociale gronden Lid 1b Relatiebeëindiging
Zodra één van de ouders de kinderen in woonruimte kan voorzien is er geen sprake van een urgentie. Een urgentie wordt in ieder geval niet verleend als:

- het huurrecht niet is opgeëist;

- de rechter de woning aan één van de partners toewijst en/of één van de partners de lasten van de eigendomswoning zelfstandig kan dragen of
- er door één van de partners zoveel wachttijd is opgebouwd dat via het reguliere verdeelsysteem binnen zes maanden een woning kan worden verkregen.

Artikel 2.5.1c Criteria indicatie mantelzorg gronden

Lid 1c Voor het bepalen van het aantal kilometers wordt uitgegaan van de kortste begaanbare weg in de ochtend tussen de woning van de mantelzorger en woning van de mantelverzorger. De gemeente maakt gebruik van de website www.routenet.nl.

Artikel 2.5.1e Criteria indicatie maatschappelijke gronden

Lid 1 De betreffende instelling draagt een kandidaat voor door middel van een voordrachtformulier waarin in ieder geval wordt ingegaan op:

- duur van het verblijf;

- het traject naar zelfstandigheid dat is doorlopen en

- de begeleidingsbehoefte na doorstroming

Artikel 2.5.1g Criteria Indicatie gedupeerden aanbodsysteem

De Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht is ingesteld door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU).

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten

Met dit artikel is beoogd eenduidigheid en een optimale afstemming van de zoekprofielen op de lokale en regionale woningmarkt te realiseren. Het standaard (regionale) zoekprofiel voor iedere urgent woningzoekende is een flatwoning (het woningtype dat over het algemeen het minst schaars is). Hiervan kan lokaal worden afgeweken indien volgens burgemeester en wethouders huisvesting in de woongemeente dringend gewenst is en met het standaard zoekprofiel niet mogelijk is. Ook in gevallen waarbij de leefbaarheid in het geding is kunnen burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel instellen. De verruiming van het tweede zoekprofiel komt tegemoet aan de wens om het zoekgebied van urgenten te kunnen verruimen, zodat er minder kans op stapeling van negatieve effecten ontstaat.

Stadsvernieuwingsurgenten krijgen wel een regionaal zoekprofiel mee. Dit vanwege de wezenlijk andere positie waarin stadsvernieuwingsurgenten zich bevinden. Die is principieel anders dan bij een medische urgentie of echtscheidingsurgentie. In geval van stadsvernieuwing wordt men urgent omdat de gemeente en de eigenaar van de woning andere plannen hebben met de grond waarop de woning staat. De bewoner vraagt niet zelf om persoonlijke redenen om urgentie, maar wordt gevraagd de woning te verlaten in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang. Deze positie rechtvaardigt een breder en ruimer, regionaal geldend zoekprofiel.

Artikel 2.6.1 Eén toewijzingssysteem

Lid 1 Regels zijn opgenomen om:

- een transparant aanbod van woonruimte te bewerkstelligen en

- er voor te zorgen dat het huidige systeem wordt gecontinueerd.

In de Wet is de mogelijkheid opgenomen om één systeem voor alle verhuurders verplicht te stellen. Om praktische reden is ervoor gekozen om de huidige systematiek te continueren.

Lid 3f Er is sprake van een groepswooncomplex wanneer de leden van de woongroep ieder een zelfstandige woonruimte bewonen.

Artikel 2.6.2 Rangorde bij het aanbodmodel

Lid 2c Om in het advertentiemedium woonruimte aan te mogen wijzen waarop de status "urgent" niet geldig is, is de volgende procedureafspraak overeengekomen: Burgemeester en wethouders bepalen in onderling overleg met de in de gemeente werkzame woningcorporaties, in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woningen, uitgesloten zouden kunnen worden voor urgenten (met dien verstande dat de status "urgent", niet geldig is). Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten. Wanneer in een geoormerkt complex een woning ter beschikking komt, krijgt de corporatie mandaat om te beoordelen of de betreffende woning daadwerkelijk wordt aangewezen als woning waarop de status “urgent” niet geldig is.

Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om (niet limitatief):

- een woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren (het betreft dus een door woningzoekenden zeer gewilde woning).

- een nultredenwoning;

- een woning die vanuit het perspectief van leefbaarheid niet geschikt is voor een urgent woningzoekende.

Het is overigens niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgent woningzoekenden. Terughoudendheid dient te worden betracht. Daarom mag per jaar niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen per gemeente dat in het voorgaande jaar met het aanbodmodel is aangeboden,

worden aangemerkt als woning waarop de voorrangsregel "urgent" niet van toepassing was. Corporaties rapporteren achteraf jaarlijks op welke wijze hieraan invulling is gegeven. Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, omdat bij loten urgenten nooit voorrang hebben.

Artikel 2.6.3a Lotingmodel

Lid 1b Aanvullende voorwaarden bijvoorbeeld over het woningtype, benoemen complexen.

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

Voorbeelden van wat onder beheerdersbelang wordt verstaan zijn (niet limitatief):

- Overlast ervaren door huurder. Hierbij wordt gekozen voor verplaatsing van het slachtoffer van de overlast. Reden hiervoor kan zijn dat een groep overlastgevenden lastig aan te pakken is, bijvoorbeeld hangjongeren. Een andere reden kan zijn dat er onduidelijkheid is over de overlastsituatie. De corporatie stelt hierbij vast dat het oplossen van de overlast langer duurt dan draaglijk is voor het slachtoffer. Wanneer de overlast door één persoon of één huishoudens wordt veroorzaakt, is het traject Woonoverlast, eventueel gevolgd door Laatste Kansbeleid in beeld.

- Gerichte toewijzing van woning aan woningzoekende om overlast te voorkómen. Hierbij kan er gedacht worden aan een woning die door overlast slecht te verhuren is, maar waar een buurtgenoot die goed kan omgaan met deze overlast graag zou willen wonen.

- Uit het aanbodsysteem houden van een modelwoning of een woning als ontmoetingsruimte gebruiken met als doel de verhuurbaarheid van woningen te verhogen.
- Milieu- en bouwtechnische omstandigheden waardoor bewoning niet (meer) mogelijk is. Reden kan zijn dat het technisch niet mogelijk is

om de woning op korte termijn te slopen, te renoveren of om adequate milieumaatregelen te treffen.

- Gerichte toewijzing aan woningzoekenden (dragende huurders) in complexen waar het concept van vragende en dragende bewoners centraal staat.

Artikel 2.6.3e Bemiddeling

Bij bemiddeling wordt eenmalig een passende woonruimte aangeboden. De bemiddeling kan vervallen als de woningzoekende zonder gegronde reden de woonruimte weigert.

Toelichting Hoofdstuk 3Wijziging Samenstelling Van De Woonruimtevoorraad

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

- De gemeente mag in dit hoofdstuk de schaarse woningvoorraad aanwijzen die bescherming behoeft met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Daarbij gaat het om regelingen die noodzakelijk en geschikt worden geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). De aanwijzing geldt voor een periode van 4 jaar. Daarna moet opnieuw worden beoordeeld welk deel van de woonruimtevoorraad moet worden beschermd.

- Op basis van de prijsstijgingen op de woningmarkt is per 1 januari 2019 de schaarstegrens die in 2015 is vastgesteld op € 305.000, - (WO-waarde) aangepast aan de werkelijke prijsstijging op de woningmarkt over 2016 (10.8%) en 2017 (11,5%) naar € 376.803. Het onderzoek van Companen (Woningmarktanalyse gemeente XXX

30-1-2019) toont aan dat er in alle segmenten van de woningmarkt sprake is van schaarste

In de huidige verordening is om die reden de schaarstegrens als uitgangspunt voor bescherming van de Utrechtse woningvoorraad losgelaten en geldt voor alle woningen in Utrecht dat zij door het vergunningstelsel uit Hoofdstuk 3 van deze verordening worden beschermd tegen bijvoorbeeld

omzetting (het verkameren van woonruimte), woningvorming (het opdelen van woonruimte in zelfstandige appartementen voor verhuur) en kadastraal splitsen (verplicht voor woningen ouder dan 25 jaar).

Bij de vergunningverlening wordt het belang van de aanvrager om nieuwe appartementen of kamers te realiseren, afgewogen tegen het belang van bescherming van de woningvoorraad en het belang van de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

- Onttrekking: ‘anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden’. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.

- Samenvoeging: ‘anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden’.Deze vergunning is dus alleen verplicht wanneer de eigenaar niet zelf in de samengevoegde woning gaat wonen maar deze gaat verhuren.

- Omzetting: ‘van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden’. Wanneer de woning wordt omgezet in

onzelfstandige woonruimten en verhuurd wordt aan minder dan drie personen is geen omzettingsvergunning nodig.

- Woningvorming: ‘te verbouwen tot twee of meer woonruimten’. De vergunningplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (‘de Rotterdamwet’) toegevoegd aan de wet. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woonruimten, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Om te kunnen spreken van woningvorming hoeven niet alle noodzakelijke voorzieningen in de woonruimte aanwezig te zijn. Er is in ieder geval sprake van woningvorming wanneer er een keuken in de woonruimte aanwezig is.

Daarbij kunnen ook één of meer andere wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals badkamer en/of toilet. Deze woonruimten worden ook wel luxe kamers of (woon)studio’s genoemd. Voor

woningvorming is ook altijd nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk.

Er zijn twee bijzondere woonvormen: de woongroep en de hospitaregeling. Voor deze woonvormen gelden de Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) .

Artikel 3.1.3 Aanvragen vergunning

Dit formulier is te vinden op www.utrecht.nl onder Splitsen en omzetten van woonruimte.

Artikel 3.1.4 Weigeringsgronden

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand

oftewel de leefbaarheid. De belangenafweging bestaat dan ook uit een volkshuisvestelijke toets en een leefbaarheidstoets.

Bij de volkshuisvestelijke toets wordt getoetst aan gemeentelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in de woonvisie. Daarbij is de doorstroming en toegankelijkheid op de woningmarkt van doelgroepen zoals studenten en starters maar ook jonge gezinnen neergelegd als speerpunt. Voor studenten en starters wordt een specifieke aanpak noodzakelijk geacht die er in eerste instantie op is gericht om via nieuwbouw het aanbod voor deze groep te vergroten. Hiertoe is bijvoorbeeld het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht opgesteld evenals het Actieplan Middenhuur. Daarnaast wordt ruimte geboden om zelfstandige maar ook betaalbare en compacte appartementen te realiseren door transformatie van leegstaand vastgoed of bouwkundig splitsen en door het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte gereguleerd toe te staan. Deze regulering is noodzakelijk om te voorkomen dat schaarse zelfstandige woonruimte verloren gaat voor bijvoorbeeld jonge gezinnen. De verordening bevat de verplichting om het verlies aan zelfstandige woonruimte financieel te compenseren.

Leefbaarheidstoets

Naast de volkshuisvestelijke toets geldt de leefbaarheidstoets. Deze toets bestaat uit twee delen. Het eerste deel bestaat uit een fysieke leefbaarheidstoets, waarbij eisen worden gesteld aan oppervlak en geluidwerendheid van de te splitsen of te vormen extra woningen/of woonruimten of bij het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten. Deze fysieke eisen zijn gericht op het waarborgen van de leefbaarheid in de omgeving van het pand en daarmee aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de aanvraag moeten gegevens worden overgelegd waaruit blijkt dat aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan. Ook wordt gekeken of na het treffen van maatregelen wel wordt voldaan aan de leefbaarheidseisen. Indien dat niet het geval is, dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen dan wel geweigerd.

Het tweede deel betreft een algemene leefbaarheidstoets. . Daarbij wordt op grond van verschillende leefbaarheidsaspecten uit de betreffende wijk/buurt (zoals de algemene wijkscore, het beeld van de wijk, mate van ervaren overlast, clustervorming) bekeken of de wijk al onder druk staat en of door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid naar verwachting onevenredig toeneemt. Hierbij is ook de weerbaarheid van de buurt van belang.

De leefbaarheidstoets is uitgewerkt in de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woningvoorraad (Woningsplitsen en omzetten).

Als de aanvraag aan alle onderdelen van de leefbaarheidstoets voldoet dan kan de aanvraag worden ingewilligd mits - voor zover van toepassing - financiële compensatie wordt betaald. Die compensatie wordt verlangd in het belang van het verder voorkomen van schaarste en draagt op die manier weer bij aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De financiële compensatie past dus in de volkshuisvestelijke toets. Volgt geen betaling dan kan de vergunning alsnog worden geweigerd. De financiële compensatie wordt niet gevraagd als de aanvrager een maatschappelijk of economisch belang heeft dat even zwaar weegt als of zwaarder weegt dan het volkshuisvestelijk belang.

Samengevat is het onttrekken, samenvoegen, omzetten en het vormen van woonruimte aan een vergunningplicht onderhevig. De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van een belangenafweging. Afhankelijk van de uitkomst van die belangenafweging wordt de vergunning geweigerd of (onder voorwaarden) verleend, al dan niet met een financiële compensatieverplichting.

Artikel 3.1.5 Leefbaarheidstoets

Zoals toegelicht bij 3.1.4 bestaat de leefbaarheidstoets onder andere uit een algemene leefbaarheidstoets en een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Deze fysieke leefbaarheidseisen betreffen eisen voor onder andere de gebruiksoppervlakte per bewoner en normen voor geluidsisolatie. De fysieke leefbaarheidseisen en de algemene leefbaarheidstoets zijn verder uitgewerkt in de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woningvoorraad (Woningsplitsen en omzetten).

Artikel 3.1.6 Compensatie

Met de financiële compensatie wordt beoogd de woonruimte die verloren gaat te compenseren en wordt tegemoet gekomen aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De compensatie wordt als voorwaarde opgelegd om elders vervangende woonruimte te kunnen (laten) creëren. De financiële compensatie kan niet worden gevraagd bij onttrekking in verband met sloop van de woonruimte. Evenmin

wordt de financiële compensatiegevraagd als de aanvrager een maatschappelijk of economisch belang heeft dat even zwaar of zwaarder weegt dan het volkshuisvestelijke belang.

Compensatiebedragen

Het tekort aan woonruimte en dan specifiek aan zelfstandige woonruimte in de regio is groot. Dit heeft naast de hoge grond- en huizenprijzen, invloed op de hoogte van de financiële compensatie. Deze compensatie moet in redelijke verhouding staan tot het met de compensatie te bereiken doel, namelijk het vervangen/realiseren van woonruimte.

Wanneer woonruimte gecreëerd wordt door verbouw van een nietwoongebouw naar een woongebouw, dan is sprake van een onrendabele top. Dat is dat deel van de kosten dat niet binnen een redelijke termijn uit de exploitatie van de woning kan worden terugverdiend. Deze onrendabele top wordt als uitgangspunt genomen om de financiële compensatie te berekenen. Het aldus verkregen bedrag wordt in het kader van de volkshuisvesting aangewend (en kan dan bijvoorbeeld weer als stimuleringsbijdrage gebruikt wanneer er zich een mogelijkheid voordoet om een niet- woongebouw te verbouwen naar een woongebouw).

Het verschil tussen de gemiddelde grondkosten van een woongebouw en de verwervingskosten van een bedrijfsgebouw wordt als uitgangspunt genomen voor zowel het vaststellen van een onrendabele top als voor een stimuleringsbijdrage. Echter, met een functieverandering (van bedrijfsgebouw naar woongebouw) verkrijgt het onroerend goed een meerwaarde die ten gunste komt van de eigenaar. Met een waardevermeerdering wordt rekening gehouden bij het vaststellen van zowel het compensatiebedrag als de stimuleringsbijdrage. Omdat een waardevermeerdering sterk afhankelijk is van een aantal niet te beïnvloeden variabelen (waaronder vraag, aanbod en prijs op de woningmarkt) en hierdoor niet op voorhand al een juiste verdeelsleutel kan worden opgesteld die bij conjunctuurveranderingen actueel blijft, wordt een bijdrage in de helft van de onrendabele top als voldoende stimulering gezien. Voor de bepaling van de hoogte van de compensatieverplichting voor het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimte is tot nu toe circa ¼ van de onrendabele top gehanteerd. Dit is bij vaststelling van deze verordening aangepast (zie hieronder). Factoren die de hoogte van de financiële compensatie verder mede bepalen zijn:

- gaat zelfstandige of onzelfstandige woonruimte verloren;

- blijft de woonruimte (gedeeltelijk) bestaan maar wordt deze naar een ander segment van de woningmarkt gebracht;

- wordt de woonruimte tijdelijk of definitief onttrokken.

De verschillen in compensatiebedragen zijn dus het gevolg van de invloed die een onttrekkingsmaatregel op de woningmarkt heeft. De compensatiebedragen zijn in 2015 op onderstaande wijze berekend en tot nu toe niet geïndexeerd. Voor diverse categorieën van woonruimte bedragen de grondkosten in Utrecht gemiddeld €€ 689 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). De verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedragen gemiddeld

€ 1.624 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). Het verschil tussen de gemiddelde grondkosten van een woongebouw en de verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedraagt € 935 per m2 (prijspeil 1 januari 2015). Het compensatietarief voor het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimte is bij vaststelling van deze verordening wel aangepast van € 241,- naar € 120,-. De reden hiervoor is dat met een omzetting weliswaar zelfstandige woonruimte wordt onttrokken , maar wel onzelfstandige woonruimte wordt toegevoegd en daaraan is ook een groot tekort, voornamelijk ten behoeve van betaalbare studentenhuisvesting.

De compensatiebedragen zullen jaarlijks, per 1 januari, worden geïndexeerd met toepassing van het inflatiepercentage van de consumentenprijsindex (www.cbs.nl).

Artikel 3.1.7 Voorwaarden en voorschriften

Het gaat hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

Artikel 3.1.8 Maatwerkvoorschriften

Het kunnen opleggen van maatwerkvoorschriften is soms noodzakelijk voor panden die al voor de aanscherping van het nieuwe beleid in 2016 zijn

vergund. Deze vergunninghouders hoeven niet te voldoen aan een aantal voorschriften, zoals bijvoorbeeld goed verhuurderschap.

Daar waar de leefbaarheid om extra bescherming vraagt, kunnen burgemeester en wethouders aan deze vergunninghouders alsnog nadere voorschriften opleggen.

Artikel 3.1.10 Intrekkingsgronden

Deze intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

Ook de kadastrale vergunningplicht is van toepassing op de gehele woningvoorraad, Maar op grond van eerder gemaakte afspraken geldt deze vergunningplicht alleen voor panden die ouder zijn dan 25 jaar. De kadastrale splitsingsvergunning beoogt met name de verkoop van panden met veel achterstallig onderhoud te voorkomen. Dit is niet aan de orde bij relatief nieuwe panden.

Artikel 3.2.2 Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

Artikel 3.2.3 Aanvragen vergunning

Dit formulier is te vinden op www.utrecht.nl onder splitsen en omzetten van de woonruimte. Ook de bij de aanvraag te verstrekken gegevens worden daar vermeld. Een aantal gegevens moet in ieder geval worden verstrekt.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Kortheidshalve wordt verwezen naar de toelichting op de artikelen 3.1.4 en 3.1.5. die ook hier geldt, met uitzondering van het onderdeel leefbaarheidstoets. Omdat door een kadastrale splitsing de feitelijke woonsituatie niet verandert in de zin dat er meerdere zelfstandige of onzelfstandige woningen ontstaan of dat er meer bewoners in het pand komen wonen, is de leefbaarheidstoets geen voorwaarde voor de kadastrale splitsingsvergunning Wel is voorwaarde dat er een omgevingsvergunning moet zijn verleend voor de bouwkundige splitsing die aan de kadastrale splitsing vooraf is gegaan. Dus er mag geen sprake zijn van een illegale verbouwing.

Artikel 3.2.5 Voorwaarden en voorschriften

Het gaat ook hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

Artikel 3.2.6 Intrekkingsgronden

Deze intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Artikel 3.3. Toeristische verhuur

In Utrecht is het aantal woningen waar toeristische verhuur plaatsvindt de laatste jaren fors gegroeid. Inmiddels zijn er in Utrecht zo’n 2000 adressen

actief op het platform Airbnb (goed voor 25-30% van de totale overnachtingssector in Utrecht). Daarnaast zien we ook een groei van het aantal woningen, dat verhuurd wordt als Bed & Breakfast of als tijdelijk verblijf (short stay) en een verdere spreiding hiervan naar wijken buiten de binnenstad.

De wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Wet toeristische verhuur van woonruimte) geeft de gemeente instrumenten om de handhaving mogelijk te maken en -indien noodzakelijk- ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken.

De wetgever geeft een brede definitie van toeristische verhuur in de nieuwe Huisvestingswet en schaart hieronder alle vormen van het tegen betaling bieden van verblijf in een woonruimte aan personen die niet in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven. Daarmee omvat toeristische verhuur niet alleen particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast, maar bijvoorbeeld ook het tijdelijk verhuren van woningen, waar niemand ingeschreven staat en de huurder zich ook niet inschrijft (bijvoorbeeld bij verhuur ten behoeve van tijdelijk verblijf (short stay) en tijdelijke verhuur van tweede woningen).

De Huisvestingswet geeft drie -in zwaarte oplopende- instrumenten om toeristische verhuur te kunnen reguleren, die ook in combinatie met elkaar ingezet kunnen worden:

De registratieplicht, een maximum aantal nachten met meldplicht vooraf en een vergunningplicht.

In deze verordening is gekozen voor het opnemen van een registratieplicht voor alle vormen van toeristische verhuur en daar bovenop voor particuliere vakantieverhuur ook een meldplicht per verhuring en een maximum aantal te verhuren nachten per jaar. De gemeenteraad heeft eerder al besloten dat een registratieplicht en een maximumcriterium van 60 nachten voor vakantieverhuur noodzakelijk zijn om de regels te kunnen controleren en uitwassen en negatieve effecten van teveel vakantieverhuur te kunnen voorkomen. Het controleren van dit maximum aantal nachten is echter onmogelijk zonder meldplicht per verhuring. Vandaar dat deze meldplicht ook in de verordening is opgenomen.

Het vaststellen van een vergunningplicht is op dit moment nog niet aan de orde omdat vanwege het proportionaliteitsvereiste en subsidiariteitsvereiste eerst het effect van de regulering met een registratieplicht en een meldplicht per verhuring afgewacht moeten worden.

Artikel 3.3.1 Werkingsgebied

Met de instrumenten op grond van de nieuwe wet Toeristische verhuur kunnen gemeenten regels stellen aan de toeristische verhuur van woningen en deze regels ook beter handhaven.

Zonder die regels kunnen woningen feitelijk door zowel particulieren als professionals onbeperkt gebruikt worden voor verhuur aan toeristen en is toezicht en handhaving in de praktijk lastig, omdat de adressen waar vakantieverhuur plaatsvindt, niet bekend zijn en de verhuurplatforms (Airbnb etc.) deze niet wil delen. Dit is om meerdere redenen (woningonttrekking, leefbaarheid, oneerlijke concurrentie) zeer ongewenst. Als de gemeente Utrecht grip wil houden op het gebruik van de woningvoorraad is implementatie van de instrumenten uit deze wet in de HVV noodzakelijk.

Omdat toeristische verhuur plaatsvindt in woningen in alle prijscategorieën en in alle delen van de stad, is het nodig om de regels in deze paragraaf voor alle woningen in de stad te laten gelden.

Artikel 3.3.2 Registratieplicht voor toeristische verhuur

Het aanbieden van een woonruimte voor toeristische verhuur mag alleen met een uniek registratienummer voor een specifiek adres.

De wetgever heeft toeristische verhuur breed gedefinieerd als het in een woonruimte bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie. Dat betekent dat de bepaling van artikel 3.3.2 niet alleen geldt voor particuliere vakantieverhuur, maar bijvoorbeeld ook voor Bed & Breakfast en voor het tijdelijk verhuren van een woning , waar niemand ingeschreven staat en de huurder zich ook niet inschrijft (bijvoorbeeld bij verhuur ten behoeve van tijdelijk verblijf (short stay) en bij tijdelijke verhuur van tweede woningen).

Op grond van artikel 23a van de Huisvestingswet wordt het registratienummer eenmalig aangevraagd door diegene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier. Aan het afgeven van een registratienummer worden geen voorwaarden verbonden. In het ‘Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte’ staat welke gegevens moeten worden ingevuld, voordat het registratienummer per email aan de aanvrager wordt toegezonden.

Het verkrijgen van en adverteren met een registratienummer betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van een woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het Bouwbesluit of het Bestemmingsplan en hierop gebaseerde beleidsregels, kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan. Zo is bijvoorbeeld in het Beleidskader en de beleidsregels voor tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht, via het bestemmingsplan geregeld dat het bieden van tijdelijk verblijf (short stay) in woningen niet is toegestaan, tenzij hiervoor een tijdelijke omgevingsvergunning en een tijdelijke onttrekkingsvergunning is verleend.

Artikel 3.3.3 Nachtencriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

Binnen de voorwaarden van dit artikel mag een hoofdbewoner een woonruimte tijdens zijn afwezigheid, bijvoorbeeld wegens vakantie, verhuren aan personen die niet staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.

Voorwaarden zijn dat de woonruimte maximaal 60 nachten per kalenderjaar verhuurd mag worden en dat met ingang van 1 januari 2022 voorafgaand aan elke verhuring, het aantal nachten van die verhuring middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier wordt gemeld bij de gemeente.

Voor overige vormen van toeristische verhuur gelden het nachtencriterium en de meldplicht niet.

Dat betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het bestemmingplan of het Bouwbesluit kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan.

De gemeenteraad heeft in maart 2018 al besloten tot het vaststellen van een maximum van zestig nachten vakantieverhuur per jaar. Uit de monitor die de Universiteit Utrecht in opdracht van de gemeente elk half jaar houdt, blijkt dat in Utrecht een grote groep verhuurders (ongeveer 40%) zich niet houdt aan dit maximum. Om deze reden is besloten om, naast de registratieplicht, voor vakantieverhuur ook een maximumcriterium op te nemen en een meldplicht per verhuring om effectief te kunnen handhaven op dit maximum.

De meldplicht en het maximum aantal nachten verhuur bij particuliere vakantieverhuur, zorgen ervoor dat woningen beschikbaar blijven voor duurzame bewoning en niet gebruikt worden als illegale hotels en dat de leefbaarheid en sociale cohesie in woonwijken beschermd kan worden.

Vierde lid

Op grond van dit artikel kan de gemeente het platform dwingen om de advertentie van het platform te verwijderen wanneer zij het platform in kennis hebben gesteld van het feit dat de desbetreffende verhuurder de betreffende woning dat jaar al meer dan 60 nachten heeft verhuurd. Als het platform hier geen gehoor aan geeft, kan de gemeente hiervoor een bestuurlijke boete opleggen op grond van artikel 4.4. Hiermee ontstaat een betere balans tussen de verantwoordelijkheid van de dienstverlener ten opzichte van de gemeente.

Vijfde lid

Op grond van artikel 23g van de Huisvestingswet zijn burgemeester en wethouders verantwoordelijk voor de inrichting van een meldsysteem voor vakantieverhuur. Aangezien nu nog niet zeker is wanneer dit meldsysteem beschikbaar en operationeel zal zijn, is in dit lid opgenomen dat burgemeester en wethouders deze ingangsdatum kunnen vaststellen. Aangezien het derde en het vierde lid samenhangen met deze meldplicht, is het logisch dat deze leden ook pas later in werking treden.

Artikel 3.3.4 Tijdelijk verbod toeristische verhuur

Het college van burgemeester en wethouders kan op basis van dit artikel een verhuurverbod van maximaal 1 jaar opleggen aan verhuurders die binnen een periode van vijf jaar drie keer de fout in zijn gegaan. Dit verhuurverbod is conform de Richtlijn elektronische handel en conform de dienstenrichtlijn omdat er een dringende reden van algemeen belang is om deze maatregel door te voeren. Verhuurders die structureel de fout in gaan met toeristische verhuur, dragen structureel bij aan woonoverlast en leefbaarheidsproblematiek. Dit heeft impact op de openbare orde en is schadelijk voor de gezondheid. Het verhuurverbod is ook een evenredige en proportionele maatregel. Het gaat hier namelijk om structurele overtreders die al tweemaal een bestuurlijke boete opgelegd hebben gekregen. Het is dan niet aannemelijk dat een derde boete het foute gedrag zal stoppen.

Het tweede lid maakt het mogelijk voor het college van burgemeester en wethouders om een aanwijzing te geven aan een digitaal platform om de aanbieding van een verhuurder die een verbod opgelegd heeft gekregen, ook tijdelijk te blokkeren. Deze aanwijzing kan zich in de praktijk richten tot meerdere digitale platforms als de betreffende verhuurder de woning op meerdere digitale platforms aanbiedt.

Artikel 3.4.1. Definities

Alle definities hebben de functie van een afkorting, die de volgende artikelen gemakkelijker te lezen maakt.

Artikel 3.4.2 Beschermde woonruimte

De kenmerken a en b bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De kenmerken c en d zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente zelf en woningcorporaties (die in deze verordening worden aangeduid als ‘toegelaten instelling’) beschermde woonruimte alleen zullen verkopen aan een verkopen aan een toekomstige verhuurder of zelf zullen verhuren als daar een goede reden voor is en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimtes uit hun bezit. Vandaar onderdeel e. Daarmee wordt een zinloos ‘aanvragencircus’ voorkomen.

Artikel 3.4.3 Prijsgrens opkoopbescherming

In dit artikel wordt aangegeven hoe de prijsgrens opkoopbescherming wordt geïndexeerd. Dat gebeurt jaarlijks per 1 juli. De zestigprocentmethode waarnaar het artikel verwijst, wordt gedefinieerd in artikel 3.4.1. Met deze methode wordt gewaarborgd dat de prijsgrens opkoopbescherming mee schuift met wijzigende koopprijzen, waardoor altijd 60% van koopwoningen onder de opkoopbescherming valt. Doordat de geïndexeerde prijsgrens geldt per 1 juli van een jaar, vallen woningen die vóór die datum in eigendom zijn verkregen, niet onder het nieuwe bedrag. Een eigenaar van een woning die ten tijde van de levering niet onder de opkoopbescherming viel, kan daardoor niet achteraf onder de opkoopbescherming vallen.

Het volgens deze methode berekende nieuwe bedrag van de prijsgrens opkoopbescherming wordt jaarlijks door burgemeester en wethouders bekend gemaakt op overheid.nl. Daarnaast wordt elk jaar het nieuwe bedrag opgenomen in de geconsolideerde toelichting bij de verordening, die als bijlage bij de Huisvestingsverordening te vinden is via overheid.nl.

Artikel 3.4.4 Verhuurvergunning opkoopbescherming

De vergunningplicht geldt volgens dit artikel alleen voor het in gebruik geven van beschermde woonruimte. De periode-aanduiding in dit artikel is wettelijk bepaald door art. 41, eerste lid, van de wet.

Artikel 3.4.5 Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

De in dit artikel in het eerste lid genoemde gevallen van ‘verplichte vergunningverlening’ zijn voorgeschreven door artikel 41, derde lid, van de wet. Het onder lid 2 genoemde geval onder a. maakt het mogelijk een verhuurvergunning opkoopbescherming te krijgen voor nieuwbouwprojecten waarover met de gemeente expliciet afspraken zijn gemaakt over verhuur.

Lid 2 onder b impliceert dat de vergunning soms kan worden verleend in bijzondere gevallen, waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt, bijvoorbeeld bij verhuur door maatschappelijke instellingen aan bijzondere doelgroepen, of projecten die in lijn zijn met vastgesteld gemeentelijk beleid, verhuur door wooncoöperaties en dergelijke. Het gaat dan steeds om het afwegen van het verhuurbelang waarvoor de vergunning wordt gevraagd tegen het belang van opkoopbescherming, waarop dit hoofdstuk is gericht. Al met al staat de opkoopbescherming duidelijk voorop, maar is er een genuanceerd afwegingskader voor de in dit lid bedoelde gevallen.

Als ingebruikgeving niet valt onder een van de in artikel 3.4.5 genoemde situaties, maar dit in een specifiek geval naar het oordeel van burgemeester en wethouders tot onaanvaardbare hardheid zou leiden, kunnen burgemeester en wethouders op grond van de hardheidsclausule van artikel 4.3 gemotiveerd van deze verordening afwijken. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de opkoopbescherming nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is op zich geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

De afwegingsmogelijkheid uit artikel 3.4.5, tweede lid, en de hardheidsclausule van artikel 4.3 bieden voldoende mogelijkheden voor maatwerk. Daarom is ervoor gekozen om naast de

vergunningsmogelijkheid uit de wet niet ook nog de ontheffingsmogelijkheid uit de wet in deze verordening op te nemen.

Het vierde lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom ze is verleend, is komen te vervallen. Als de vergunning is verleend in verband met ingebruikgeving aan een bloedverwant of wegens verblijf elders (eerste lid onder a en b) dan worden betrokkenen eraan herinnerd doordat de naam of namen van de betrokken persoon of personen in de vergunning moet(en) worden vermeld (derde lid).

De vergunning eindigt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving van de woning in de openbare registers, omdat vanaf dat moment de opkoopbescherming vervalt. Als de woning wordt verkocht, gaat voor de nieuwe eigenaar de periode van vier jaar weer lopen.

Artikel 3.4.6 Aanvraag van de vergunning

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Het door burgemeester en wethouders beschikbaar gestelde formulier kan zowel elektronisch als klassiek-schriftelijk worden ingediend.

Artikel 3.4.7 Te verstrekken gegevens

Van geval tot geval zal de aanvrager afdoende moeten aantonen dat voldaan wordt aan een van de verleningsgronden uit artikel 3.4.5. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, naast de in dit artikel al genoemde gegevens, altijd om aanvullende stukken en gegevens vragen.

Artikel 3.4.8 Weigeringsgronden

De ‘bibob-weigering’ (genoemd onder b) ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd. In de Huisvestingsverordening is dit niet als kanbepaling opgenomen maar als een gebonden beschikking..

Artikel 3.4.9 Intrekkingsgronden

De mogelijkheid van een ‘bibob-intrekking’ is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. In de Huisvestingsverordening is dit niet als kanbepaling opgenomen maar als een gebonden beschikking..De toegevoegde intrekkingsgrond (foute inlichtingen) is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend.

Toelichting Hoofdstuk 4Slotbepalingen

Artikel 4.3 Hardheidsclausule

In bijzondere gevallen kunnen burgemeesters en wethouders gemotiveerd een artikel of artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing ervan gelet op het belang tot onaanvaardbare hardheid zou leiden. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de opkoopbescherming nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is op zich geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

In de vaststelling van de hoogte van de bestuurlijke boete speelt de aard van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid een onderscheidende rol.

Ten eerste wordt onderscheid gemaakt tussen personen die de wet voor de eerste keer overtreden of recidive plegen. In het geval van recidive worden de maximale boetes opgelegd. Van recidive is sprake wanneer er binnen drie jaar een zelfde overtreding wordt geconstateerd. Daarbij dient de vorige overtreding beëindigd te zijn en dient er sprake te zijn van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel. Ditzelfde principe geldt ook voor een 3e, 4e en volgende overtreding.

Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen normale of bedrijfsmatige verhuurders en eigenaars. De verwijtbaarheid van de

overtreder is hierbij in het geding. Is er sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter, dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekenschap houdt met de omgeving en de regelgeving. Particuliere huurders, mogen erop vertrouwen dat de bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar de regelgeving naleeft.

Er is sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter indien de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te halen. Hiervan kan sprake zijn:

- als een verhuurder een woonruimte (onder)verhuurt voor een prijs hoger dan de marktconforme vastgestelde huurprijs

- als een eigenaar meer dan twee panden in bezit of in de verhuur heeft en deze gebruikt om inkomsten te

Ten derde is de verwijtbaarheid ook in het geding wanneer de overtreding wordt begaan door iemand die voorafgaand aan de overtreding wel in het bezit was van een tijdelijke omzettingsvergunning, maar waarvan de vergunning is vervallen/verlopen op het moment van overtreding. Van oudvergunninghouders mag verwacht worden dat ze op de hoogte zijn van de geldende regels en is er sprake van een hogere verwijtbaarheid wanneer zij die regels toch overtreden. Vandaar dat voor die categorie overtreders een hogere boete geldt.

In het kader van de handhaving op de bepalingen van paragraaf 3.3, geeft de wetgever de mogelijkheid een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van:

- Het verbod om een woonruimte voor toeristische verhuur aan te bieden zonder een registratienummer te vermelden (artikel 23a eerste lid)
- Het verbod om het maximumcriterium van 60 nachten vakantieverhuur te overschrijden (artikel 23b eerste lid)
- Het verbod om een woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur (artikel 23 b tweede lid)
- Het verbod voor een platform om een advertentie te publiceren na in kennisstelling door burgemeester en wethouders dat het maximumcriterium van 60 nachten voor die woonruimte bereikt is. (artikel 23b vierde lid). Voor deze overtredingen kan een boete opgelegd worden van maximaal € 8.700,- voor een eerste overtreding en voor de overtreding van artikel 23b eerste lid kan zelf maximaal € € 21.700,- worden opgelegd.