

omzetten en splitsen



Raadsinformatieavond
7 juli 2015
Uitdeel-powerpoint



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Inhoudsopgave

1. Huidig beleid

Reguleren is het doel!

2. Evaluatie van beleid: op gestelde doelen in 2011

Aanscherpingen, geen wijzigingen.

3. Beleidswijziging :noodzaak door nieuwe ontwikkelingen

Leefbaarheid in buurten, nieuwe wetgeving, aanpak huisjesmelkersproblematiek, huisvestingsvraag studenten en starters.

4. Nieuwe wetten

Vrijheid voor markt, minder mogelijkheden voor gemeente om te reguleren of om geheel te verbieden.

5. Oplossingsrichtingen

Gemeente ziet mogelijkheden en werkt deze mogelijkheden uit.

6. Planning besluitvorming

Het college biedt beleidsvoorstellen – huisvestingsverordening hfst 3 voor Utrecht – aan in het najaar – aan de commissie stad en ruimte.



1. Huidig beleid §1: Omzetten – technische uitleg

- Aanleiding instellen beleid: **reguleren** na klachten over leefbaarheid vanaf 2007.
- Huisvestingswet en huisvestingsverordening – onttrekkingsvergunning voor woonruimteverdeling: samenvoegen, onttrekken woonruimte en omzetten woonruimte.
- Omzetten: kamergewijs verhuren van reguliere woning.
- **Systeem nu: omzetten i.b. in heel Utrecht, mits voldaan aan leefbaarheidstoets. Daarna volkshuisvestelijke toets om te kijken of compensatie nodig is.**
- Doelen van reguleren van het huidige beleid:
 - leefbaarheid beschermen.
 - volkshuisvestelijk: woonruimte voor studenten toevoegen, koopvoorraad voor starters beschermen om doorstroming te bevorderen uit studentenkamers.
- Soorten vergunningen: regulier en ouder-kind
 - Voor bestaande situaties – met oudere rechten of illegaal – handhaving o.b.v. klachten – alsnog vergunning aanvragen.
 - Voor nieuwe situaties, middels vergunningaanvraag.
- Intrekkingsgrond in geval van exces.
- Uitzonderingen: hospita, woongroep.



1. Huidig beleid §2: Uitleg bouwkundige woningsplitsing

- Aanleiding beleid: reguleren n.a.v. leefbaarheidsklachten bij woningsplitsingen.
- Reguleren gaat via de omgevingsvergunning activiteit bouwen, middels toets aan (facet)bestemmingsplannen.
- Facetbestemmingsplannen, gelden in 8 gebieden van de stad: hier kan i.b. niet bouwkundig worden gesplitst. Daarbuiten wel.
- Uitgangspunten voor keuzen van de 8 gebieden:
 - Starters hebben huisvestingsvraag, er is ruimte nodig voor bouwkundige splitsingen.
 - Gebieden die aantrekkelijker zijn voor initiatiefnemers beschermen.
 - Gebieden zo klein mogelijk om waterbedeffect te voorkomen, en spreiding van splitsingen over de stad te stimuleren.
 - Wetgever eist ruimtelijke kenmerken bij bouwkundige splitsingen. Daarom is gekozen voor gebieden met bepaalde stedenbouwkundige opzet.

Met dit beleid kan een gemeente NIET reguleren:

- vergunning vrij bouwen,
- Een toets omgevingsvergunning omdat bijvoorbeeld een kantoorpand naar starterswoning wordt verbouwd.



2. Evaluatie §1: Conclusies en aanbevelingen uit de evaluatie

MIDDEL	DOEL	DOELBEREIKING	AANBEVELING
Splitsen reguleren via bestemmingsplannen	beschermen van leefbaarheid in (delen van) wijken die onder druk staan	Doel bereikt, effect crisis onbekend	monitoring
Bij de leefbaarheidstoets wordt weerbaarheid van een buurt als criterium opgenomen	omzettingsvergunning eenduidiger maken	Doel niet volledig bereikt	klachtenadministratie afstemmen
Bij de leefbaarheidstoets wordt weerbaarheid van een buurt als criterium opgenomen	leefbaarheidstoets individueler maken	Doel bereikt	maatwerkaanpak handhaven
De grens t.b.v. het beschermen van de zelfstandige woningvoorraad verlagen van € 360.000 naar € 280.000 (WOZ-waarde)	aantal woningen dat zonder compensatie kan worden omgezet laten toenemen om tegemoet te komen aan huisvestingsproblematiek studenten	Doel waarschijnlijk bereikt	evalueren grens WOZ-waarde voor periode na afschaffen regeling
De intrekingsgrond bij omzetten op basis van overlast in Regionale Huisvestingsverordening BRU	overlast beperken	Doel enigszins bereikt (succes bij inzet middel, middel beperkt ingezet)	klachtenadministratie afstemmen & duidelijkheid creëren intrekingsgronden

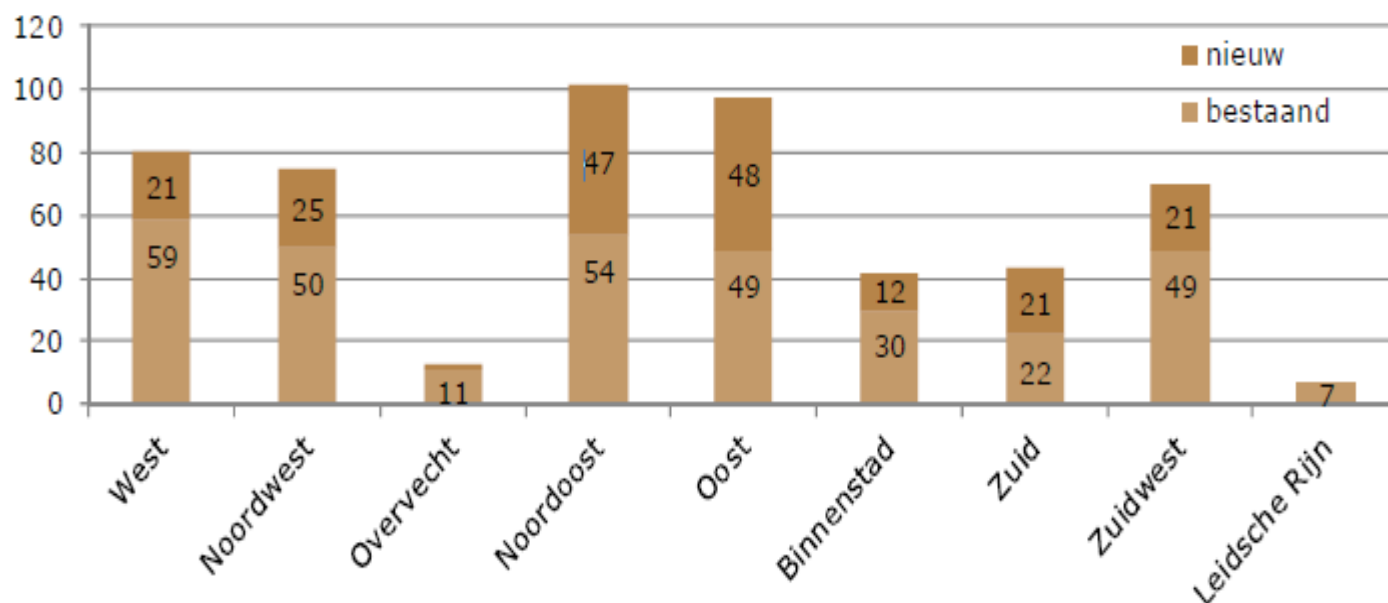


2. Evaluatie §2: verleende omzettingsvergunningen per wijk

- *Aantallen omzettingen figuur 3.2 evaluatierapport.*

Figuur 3.2

Aantal verleende vergunningen voor omzetten naar wijk en bestaande of nieuwe situatie, 2010-2014



2. Evaluatie §3: Aangevraagde splitsingvergunningen

Tabel 3.3

Vergunningaanvragen buiten facetbestemmingsplannen en totaal

WIJK	2008-2010	2011*	2012-1 ^E HELFT 2014	TOTAAL BUITEN FACETBEST.	TOTAAL
West	7	1	0	8	115
Noordwest	7	4	7	18	174
Overvecht	5	0	9	14	14
Noordoost	35	6	7	48	138
Oost	38	13	17	68	94
Binnenstad	134	20	31	185	185
Zuid	2	1	7	10	10
Zuidwest	7	0	6	13	77
Leidsche Rijn	2	0	0	2	2
Vleuten-De Meern	7	1	3	11	11
totaal buiten facetbest.plangebied	244	46	87	377	820
<i>van totaal aanvragen</i>	<i>44%</i>	<i>29%</i>	<i>79%</i>		

* aantal aanvragen buiten facetbestemmingsplangebieden is geschat op basis van de buurtindeling



100



3. Heroverweging §1: overzicht.

Evaluatie geeft:

- aanleiding om het beleid op onderdelen aan te scherpen.
- Geen aanleiding om het beleid radicaal te wijzigen.

Aanleidingen om beleid wel te wijzigen zijn gelegen in:

- Signalen uit verschillende wijken
- Veranderde wetgeving
- Wens om beter aan te sluiten bij de aanpak van huisjesmelkersproblematiek
- Veranderende huisvestingsvraag van starters en studenten.

Doel:

- Effectieve regulering met een eenduidiger en efficiëntere regeling.
- Leefbaarheid integraal en transparant onderdeel uit te laten maken van het beleid en met dit beleid aan te sluiten bij de aanpak huisjesmelkersproblematiek.

Proces:

- In het najaar stuurt het college een voorstel voor beleidswijziging naar de commissie stad en ruimte.
- Per 31 december 2015 een nieuwe huisvestingsverordening in werking laten treden.
- Belanghebbenden betrekken bij het opstellen van voorstellen voor beleidswijzigingen.



3. Heroverweging §2. de huisvestingsvraag starters en studenten

Veranderende huisvestingsvraag starters en studenten

- Studenten: verwachting afname tekort aan woonruimte, maar niet in de directe toekomst. En planvoorraad moet ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.
- **Koop**starters: we verwachten dat de koopstarter later in zijn leven koopt. Niet meer als single maar pas in gezinsfase – en dan een ander soort woonruimte nodig heeft.
- Starters die voor het eerst zelfstandig gaan wonen, meestal singel, zoeken in deze economie een huurwoning.

Coalitieakkoord: toevoegen van woonruimte voor starters en studenten (huur én koop),

Op dit moment gebeurt dit via:

- actieplan studentenhuysvesting Utrecht – projecten realiseren studentenwoningen.
- actieplan middeldure huur
- gereguleerd toevoegen van omzettingen en woningsplitsingen

Wens Commissie stad en ruimte: Aanpak huisjesmelkersproblematiek en Actieplan Studentenhuisvesting in samenhang uitvoeren.

3. Heroverweging §3:

Stand van zaken Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht

- 2012: o.a. de ambitie om 4.000 eenheden toe te voegen, door middel van transformatie, nieuwbouw en tijdelijke verhuur van slooppanden van corporaties.
- Resultaten t/m 2014 een toename van 2.578 eenheden*:
 - 1.000: tijdelijke verhuur in sloopwoningen.
 - 1.578: transformatie & nieuwbouw.

Dit is exclusief de toevoegingen via omzetten: tussen 2010 en de eerste helft van 2014 zijn 200 omzettingsvergunningen voor nieuwe situaties verleend, waarmee ca. 900 kamers zijn toegevoegd.

- Planvoorraad Actieplan Studentenhuisvesting: Op termijn lijken vraag en aanbod meer in evenwicht te komen. Start bouw t/m 2019: 4.100 eenheden.
 - Vraag en aanbod lijken op termijn meer bij elkaar te komen.
 - Maar... tijdelijke verhuur in sloopwoningen neemt af én deel van de projecten is tijdelijk.

Voorspelling KENCES i.v.m. invoering leenstelsel. Naar verwachting zal het kamertekort in Utrecht tot 2022 variëren tussen 5.700 eenheden (minimaal effect) en 2.500 eenheden (groot effect, wanneer ca. 5% minder studenten in Utrecht gaat studeren én ca. 5% minder studenten in Utrecht wil wonen).



4. Nieuwe wetten: huisvestingswet & wet buitengewone maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet)

Huisvestingswet:

- Eerste beginsel: vrijheid van vestiging – wetgever laat marktpartijen erg veel ruimte. Voor gemeenten is er zeer weinig ruimte om te reguleren. Geheel verbieden is nog lastiger.
- Geen individuele leefbaarheidstoets mogelijk.
- Geen compensatie mogelijk.
- Wel: in geval van schaarste in het goedkope deel van het koopsegment mogelijkheden om leefbaarheid te beoordelen mits op wijk of buurniveau.

Wet Buitengewone Maatregelen Grootstedelijke Problematiek:

Een nieuwe rechtsfiguur 'woningvorming' (splitsing).

- Vergunning voor het gebruik van gesplitste woonruimte als verschillende zelfstandige woningen.
- Toepassing via systeem huisvestingswet, ongeveer zoals omzettingsvergunning.

Grote vragen voor omzetten en woningvorming (splitsen):

Kunnen we het schaarse goedkope segment zodanig benoemen dat we voor alle omzettingen en woningvormingen kunnen blijven toetsen op leefbaarheid?

-Op welke manier mogen we een leefbaarheidstoets inrichten?

-En welke elementen kunnen we verbinden aan een vergunning om de leefbaarheid te beschermen?



5. Oplossingsrichtingen: gericht op verbeteren van leefbaarheid

De volgende signalen over leefbaarheid uit de stad hebben we duidelijk in beeld:

- De mate van spreiding van kamergewijze verhuur en splitsingen.
- Overlast van Fietsen parkeren.
- Geluidsoverlast – kunnen we isolatie eisen of geluidwerende maatregelen mogelijk maken.
- De wens om te de bouwkundige staat van pand waarvoor vergunning is aangevraagd te kunnen toetsen
- en te toetsen aan de stedenbouwkundige opzet van de omgeving.
- Het vergroten van de mogelijkheid om een verleende vergunning in te trekken,
- Het optimaliseren van de klachtenadministratie en
- Leefbaarheidstoets duidelijker communiceren.

Wat is hiervan juridisch haalbaar om binnen de kaders van Rijkswetgeving en Rijksregelgeving in beleid op te nemen?



6. Planning besluitvorming

Proces:

- In het najaar stuurt het college een beleidsvoorstel naar de raad. Vooruitlopend op het beleidsvoorstel zullen we praten met belanghebbenden.
- Beleid zal uitgewerkt moeten worden in de huisvestingsverordening - deze moet uiterlijk 1 januari 2016 in werking treden.

