

Ir P.F.C. Jansen

Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 – 286 11 12
www.utrecht.nl /twitter @PaulusJansenSP

Aan de leden van de commissie stad en ruimte

1234XX

Behandeld door	S.C. Clausman	Datum	30 juli 2015
Doorkiesnummer	030 – 28 64683	Ons kenmerk	15.506820
E-mail	s.clausman@utrecht.nl	Onderwerp	Motie 49 en motie 41 bij de woonvisie.
Bijlage(n)	Geen		
Uw kenmerk		Verzonden	
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte dames en heren,

Bij de behandeling van de woonvisie in uw raad is motie 49 'vrienden met Friendscontracten' unaniem aangenomen. Hieronder geef ik een uitwerking van de mogelijkheden voor 'friendscontracten'.

Omdat 'friendscontracten' inhaken op het omzettingsbeleid, zou u deze brief kunnen meenemen in de vergadering van uw commissie op 27 augustus a.s. over de evaluatie van het omzettingsbeleid en het bouwkundig woningsplitsingsbeleid.

Friendscontracten zijn afspraken in de privaatrechtelijke sfeer tussen een verhuurder en een aantal huurders over de wijze waarop een woning wordt gehuurd. De gemeente heeft hierin an sich geen positie. Met een friendscontract huurt iedere huurder afzonderlijk de hele woning in plaats van 1 kamer van een woning. Meestal is iedere huurder hoofdelijk aansprakelijk voor de totale huursom van de woning.

Friendscontracten geven mogelijkheden voor het huisvesten van starters en zijn vanuit dat perspectief een goed idee. Aan de andere kant kan kunnen we niet anders dan constateren dat friendscontracten de deur voor huisjesmelkers open zetten, als de gemeente ze in de hele particuliere markt gaat ondersteunen.

Friendscontracten lijken in de Utrechtse situatie het beste tot hun recht te kunnen komen als de gemeente friendscontracten in de particuliere verhuurmarkt tot 3 personen ondersteunt.

Met deze keuze kunnen we de huidige aanpak van huisjesmelkers doorzetten en met het (nieuwe) beleid voor omzetten en splitsen de leefbaarheid in de stad blijven toetsen. Bij bewoning door 2 personen is immers geen sprake van omzetten.

Tot de grens van 3 personen is het aanbieden van friendscontracten een meerwaarde ten opzichte van bestaande verhuurcontracten. Concreet kan het gaan om (nieuwbouw)concepten waarbij woonruimte wordt gerealiseerd t.b.v. bewoning door 2 personen die een vriendschappelijke relatie met elkaar hebben. Bij een dergelijk concept worden bijvoorbeeld woonkamer, keuken en sanitair gedeeld en hebben beide bewoners daarnaast ieder een ruime slaapkamer.

Samen met BAM en MN Services ontwikkelt AM momenteel bijvoorbeeld een dergelijk concept in Amsterdam Overhoeks. Ook werken in Amsterdam bepaalde corporaties met friendscontracten in het geliberaliseerde segment.

Voor Utrecht geldt dat in het kader van de prestatieafspraken 2016–2019 zal met corporaties worden gesproken over de ruimte die corporaties in Utrecht zien om friendscontracten toe te passen. Hierbij zijn de beschikbaarheid van de voorraad en de bezettingsgraad voor ons leidend.

Datum **30 juli 2015**
Ons kenmerk **15.506820**

Het ondersteunen 'friendscontract' voor 3 of meer bewoners, werkt helaas het omzettingsbeleid en de aanpak huisjesmelkersproblematiek tegen. Daarnaast tast een friendscontract de rechtspositie van huurders aan. Hieronder licht ik dat toe.

Uw raad heeft het omzettingsbeleid ingesteld om een balans te vinden tussen de huisvestingsvraag van studenten en het beschermen van de leefbaarheid van bewoners in verschillende buurten.

Dit gebeurt aan de hand van een vergunningensysteem, waardoor we de mogelijkheid hebben om in geval van het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (ten behoeve van kamerverhuur vanaf 3 kamers) een leefbaarheidstoets uit te kunnen voeren. Uitzondering op dit beleid vormen de zogenaamde hospitasituatie en woongroep-situatie. Deze situaties worden gezien als bijzondere vormen van zelfstandige bewoning waardoor geen omzettingsvergunning aangevraagd hoeft te worden.

De huidige definitie van een woongroep¹ is zodanig omschreven dat vriendengroepen zoals bedoeld met een friendscontract niet onder die definitie zouden vallen. Eén van de redenen om de definitie zo te omschrijven, is om te voorkomen dat een woongroep gebruikt zou worden om het aanvragen van een omzettingsvergunning te omzeilen. Als we als gemeente de friendscontracten in algemene zin zouden ondersteunen, komt dat feitelijk neer op het verruimen van de definitie voor woongroep. Dat heeft weer tot gevolg dat (notoire) malafide en bonafide verhuurders geen omzettingsvergunning nodig hebben om woningen kamergewijs te verhuren en dan kan de gemeente geen leefbaarheidstoets uitvoeren. Terwijl het doel van het reguleren van kamergewijze verhuur is gelegen in het beschermen van de leefbaarheid van bewoners in verschillende buurten.

Graag geef ik aan waarom friendscontracten de rechtspositie van huurders verzwakken.

- De huurprijswetgeving geeft voor onzelfstandige kamerverhuur maximale huurprijzen, er is geen liberalisatiegrens. Op basis van een friendscontract huurt iedere huurder de hele woning. Huurprijswetgeving geeft een liberalisatiegrens voor zelfstandige woningen. Het is aannemelijk dat huurders meer gaan betalen als zij huren met friendscontracten.
- Met een friendscontract ontstaat hoofdelijke aansprakelijkheid voor de totale huursom van de gehele woning. Dat is anders dan bij kamergewijze verhuur en een risico voor de huurder. Als een van de 'vrienden' de huur niet betaalt, kan de verhuurder zijn medehuurlers daarop aanspreken.

Hieruit volgt een ander nadeel van friendscontracten. Doordat huurprijswetgeving omzeild wordt tast een friendscontract het operatieveld van het Huurteam Utrecht aan. Per saldo ben ik van mening dat bij situaties met minder dan drie huurders per saldo een friendscontract een meerwaarde kan hebben die de nadelen overtreft, maar dat er bij drie of meer bewoners per saldo sprake is van een negatief effect.

¹ Een woongroep wordt gedefinieerd als een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Ieder lid is ingeschreven als woningzoekende en draagt bij in het gebruik van voorzieningen als keuken en sanitair. De woongroep staat tenminste 1 jaar als groep geregistreerd op de lijst van woningzoekenden of heeft langer dan 1 jaar op hetzelfde adres gewoond. Een woongroep is georganiseerd in een formele rechtspersoon (opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel) en beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten en dagelijkse uitgaven worden betaald, zoals de huur. Bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen.

Ir P.F.C. Jansen

Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum **30 juli 2015**
Ons kenmerk **15.506820**

Naar aanleiding van de aangehouden motie 41 is in de Stuurgroep 'Bouwen aan de Stad' aan de corporaties gevraagd in hoeverre ze voornemens zijn woningen te splitsen. Inmiddels hebben de corporaties een inventarisatie gedaan.

Portaal en SSH hebben enige belangstelling, de overige corporaties hebben geen belangstelling. Het gaat om 64 reguliere woningen, waarmee deels woonruimte gerealiseerd zou kunnen worden die geschikt is voor starters en studenten.

Ik vertrouw er op u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

P.F.C. Jansen
Wethouder