



Motie: Onderzoek versoepeling woningdelen en omzetten woning naar kamerverhuur

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 12 juni 2025 gezien het raadsvoorstel Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030', kenmerk 13139001.

Constaterende dat:

1. De Beleidsnota Wonen geen aanpassing bevat voor regels bij woningdelen (inclusief hospitaverhuur) en het omzetten van woningen naar kamerverhuur, in het bijzonder voor de vereiste omzettingsvergunning vanaf 4 personen.
2. Woningdelen en kamerverhuur effectieve manieren zijn om snel betaalbare woonruimtes te creëren, vooral voor studenten en starters.
3. Vergunningsregels, de hoge kosten en de nadruk op mogelijke overlast veel initiatieven voor woningdelen en kamerverhuur verhinderen.
4. De vergunningsvrijstelling voor woningdelen tot maximaal 3 personen in 2023 is ingevoerd; en er nu een onderzoek loopt naar het effect hiervan.

Overwegende dat:

1. Eigenaren aangeven bereid te zijn woningen meer te delen, mits de regels versoepeld worden en de procedures duidelijk en uitvoerbaar zijn.¹
2. Een verdere verruiming van deze vergunningsvrijstelling potentieel voor meer woningdelers en kamerverhuur gaat zorgen; dus significant meer woonruimte kan opleveren.
3. Het lopende onderzoek naar het effect van de vergunningsvrijstelling tot maximaal 3 personen zeer relevant is voor nieuw beleid.
4. In het verleden terecht veel Utrechters heel kritisch zijn geweest op het beter benutten van bestaande woningen in de eigen buurt, gelet op de risico's van meer overlast (ook al wijst onderzoek uit dat dit in het overgrote deel van de gevallen niet aan de orde is).²
5. Het veel gehoorde argument van (het risico op) een toenemende overlast kan worden ondervangen door 'beter benutten bestaande bouw' acties gepaard te laten gaan met betere (striktere) regelgeving en handhaving om het risico op overlast maximaal te kunnen beperken.
6. Overigens als woonruimte met nieuwbouw wordt toegevoegd in een wijk dit net als met 'beter benutten bestaande bouw' ook zal leiden tot meer bewoners per hectare/ruimte met vergelijkbare overlastrisico's.

¹ Bron: Woningsplitsen als antwoord op het tekort aan woonruimte - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio

² Onderzoek RIGO "Kamerbewoning en leefbaarheid: de kip en het ei" (2020).

Draagt het college op:

1. De raad nog dit jaar te rapporteren over het onderzoek naar het effect van de vergunningsvrijstelling bij woningdelen en kamerverhuur tot maximaal 3 personen.
2. Indien het onderzoek een mogelijk positief effect laat zien, direct ook een rapportage te sturen naar de raad met de voor- en nadelen (en conclusies) van het verhogen van de vergunningsvrijstelling bij woningdelen en kamerverhuur naar 4 of 5 personen.

Ingediend door:

- Gert Dijkstra, EenUtrecht
- Charlotte Passier, Volt
- Gertjan te Hoonte, VVD