

Aan het
College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Amsterdam, 25 september 2015

Betreft: Reactie Vastgoed Belang op beleidsvoorstel Omzettings- en splitsingsbeleid

Geacht college,

Vastgoed Belang is de branchevereniging van particuliere verhuurders van onroerend goed. Ook op de Utrechtse woningmarkt is een groot aantal particuliere verhuurders actief, mede vanwege het relatief hoge percentage kamerverhuur. Ook verhuren zij (geliberaliseerde) zelfstandige eenheden, al dan niet na splitsing. Hun activiteiten zijn onmisbaar voor een dynamische woningmarkt die in een veranderende woningbehoefte voorziet. Als sterk groeiende gemeente ligt er in Utrecht een grote opgave. Ook vanwege de terugtrekkende beweging van corporaties neemt de rol van particuliere verhuurders toe.

Gaarne willen we hierbij reageren op het beleidsvoorstel inzake omzetten en splitsen dat uw College op 6 oktober a.s. bespreekt. Het voorstel leidt ons inziens tot een ongefundeerde en disproportionele verzwaring van de lasten en regeldruk. Door een stapeling van eisen en uitbreiding van hun reikwijdte worden aanpassingen in de bestaande woningvoorraad belemmerd. Dit brengt negatieve gevolgen met zich mee voor de dynamiek op de woningmarkt en daarmee de eindafnemer: (potentiele) huurders en kopers. Bovendien zullen de voorgestelde maatregelen in de praktijk veeleer een negatieve impact op de leefbaarheid hebben, omdat zij ontduiking bevorderen. Een beter alternatief is het verlagen van de drempel voor vergunningaanvraag, zodat handhaving mogelijk wordt.

Nut en noodzaak van splitsen & omzetten

De woningmarkt kenmerkt zich door een continue veranderende huisvestingsvraag. In Utrecht springen de verjonging en verkleining van de huishoudens in het oog. Er is een grote vraag naar woningen voor studenten, starters en jongeren. Omdat nieuwbouw geenszins in deze (toenemende) huisvestingsbehoefte kan voorzien, is het nodig de bestaande woningvoorraad aan te passen aan de

veranderende behoefte. Het zo nodig splitsen en omzetten van de bestaande woningvoorraad draagt bij aan de dynamiek van de Utrechtse woningmarkt, waarmee de stad toegankelijk wordt en blijft.

Vanwege de enorme populariteit van de stad en de wens van vele bewoners om in zich in bestaand bebouwd gebied te vestigen, liefst zo dicht mogelijk bij het centrum, is verdichting niet alleen gewenst, maar ook onvermijdelijk. Bij dit proces, waarmee continue een balans wordt gezocht tussen vraag en aanbod, zouden uitsluitend sturende maatregelen moeten worden genomen wanneer daar gefundeerde, zwaarwegende redenen voor zijn.

Leefbaarheid kán zo'n zwaarwegend argument zijn, in geval van objectief gemeten excessen. De leefbaarheid van een gebied is voor verhuurders van groot belang. Het bepaalt de aantrekkelijkheid van het verhuurde, zeker nu ook de WOZ-waarde mee gaat spelen in de huurprijs. Om die reden heeft ook de particuliere verhuurder baat bij het voorkomen van overlast door overbewoning. Wij zien echter geen objectieve aanleiding tot uitbreiding van het huidige vergunningstelsel.

Evaluatie beleid splitsen en omzetten

Dit standpunt wordt gestaafd door de uitkomsten van de evaluatie, die door de gemeente Utrecht is uitgevoerd (publicatie: januari 2015). Uit de uitgebreide evaluatie wordt onomstotelijk de conclusie getrokken dat 'de evaluatie zelf geen aanleiding geeft om het beleid aan te passen.' Er is bij de evaluatie geen enkele objectieve grond gevonden voor een uitbreiding van het vergunningstelsel.

Desalniettemin wordt er in het thans voorliggende beleidsvoorstel gekozen voor:

- Het optrekken van de WOZ-waarde grens waaronder een vergunning nodig is van 280.000 naar 400.000 euro;
- Het stellen van additionele eisen als minimale oppervlakte, (extra) geluidsisolatie en een verplichte inpandige fietsenberging;
- Het behoud van de al bestaande boete per vierkante meter omgezette woonruimte;
- Het van toepassing verklaren van zowel de boete als de additionele eisen op zowel omzetten als splitsen.

Commentaar Vastgoed Belang

Gelijktrekken omzetten en splitsen

Het gelijk trekken van de regelgeving voor omzetten en splitsen is ongewenst. Deze instrumenten verschillen op essentiële punten van elkaar en leiden zelfs tot tegenovergestelde resultaten. Bij omzetting verdwijnt immers (relatief) goedkope zelfstandige woonruimte - bij splitsing wordt die juist gecreëerd. De situatie ontstaat dat eisen die bv. specifiek bedoeld zijn voor omzetting, zoals die van een inpandige berging, ook gaan gelden in geval van splitsing. Welk jong stel dat een woning

koopt/huurt zit te wachten op het opofferen van een kamer om de fiets te stallen? Het in het beleidsvoorstel aangedragen argument dat burgers 'omzetten en splitsen moeilijk uit elkaar kunnen houden' overtuigt niet.

Optrekken grens WOZ-waarde naar € 400.000,-

In 2009 is de WOZ-grens waaronder omzetting van zelfstandige woonruimte gecompenseerd moet worden, vastgesteld op € 360.000. Woningen tot die WOZ-waarde werden bereikbaar geacht voor starters en doorstromers op de Utrechtse woningmarkt. Bij het herziende beleid ging de grens vanwege de economische omstandigheden omlaag naar de huidige € 280.000. Alhoewel de huidige waarden van woningen nog ver zijn verwijderd van die op de top van de markt eind 2008¹ – en die waarden ook vanwege actuele ontwikkelingen zoals verplichte aflossing van nieuwe hypotheeklen niet (snel) meer zullen bereiken – wordt nu voorgesteld de grens op te trekken naar € 400.000.

Die ondeugdelijk gemotiveerde verhoging achten wij disproportioneel. De grens van € 280.000 zou eerder naar beneden moeten worden bijgesteld om aan te sluiten bij de werkelijke waarde die voor starters in de huidige markt bereikbaar is. Bij de voorgestelde grens zou in nagenoeg de gehele stad meer dan 80% van de woningen onder de vergunningsplicht komen te vallen. Dat betekent dat de noodzakelijke dynamiek in de stad sterk belemmerd wordt. Omzetten en splitsen wordt té kostbaar. De grens lijkt ook arbitrair gekozen. Als gevolg vreest Vastgoed Belang voor (nog) grootschalig(er) ontduiken van de vergunningsplicht waardoor de vat op mogelijke overbewoning vermindert met negatieve gevolgen voor de leefbaarheid.

Financiële compensatie

In de evaluatie van begin dit jaar is nog uitgegaan van het vervallen van de financiële compensatie bij omzetting. In plaats daarvan blijft deze boete in het beleidsvoorstel in stand en worden daar extra eisen aan toegevoegd. Ons inziens is dit in strijd met de Huisvestingswet, die een streep zet door het vragen van financiële compensatie bij onttrekking van zelfstandige woonruimte (door bv. samenvoeging of omzetting)!

Mocht blijken dat deze mogelijkheid toch blijft bestaan, dan geldt het volgende. De compensatieregeling houdt in dat er voor de woningen die onder de regeling vallen ofwel nieuwe, gelijkwaardige woonruimte in de stad moet worden aangeboden, of € 223 per vierkante meter moet worden betaald. Omdat compensatie door nieuwbouw in de praktijk lang niet altijd mogelijk is en de ondernemer geen tijd geboden wordt om deze gelijkwaardige woonruimte te regelen, zal de vierkantemeterboete worden toegepast. Bij splitsing van een woning van bijvoorbeeld 140 vierkante meter naar twee middeldure huurwoningen van 70 vierkante meter (waar grote vraag naar is), zou er een boete volgen van $(140 \times € 223) = € 31.220,-$. Het opleggen van dergelijke splitsingsboetes betekent in de praktijk een stop op (geregistreerde) splitsingen. En dat terwijl er geen zelfstandige ruimte verloren gaat, maar bij komt. Deze vierkantemeterboete moet daarom generiek, maar zeker in de gebieden waar dynamiek het meest gewenst is (binnen de singels), moeten worden afgeschaft.

¹ Ten opzicht van de piek in augustus 2008 liggen de huizenprijzen nog altijd 17% lager

Leefbaarheidstoets

Voor een eventuele leefbaarheidstoets zouden *objectieve* criteria moeten worden gehanteerd.

Additionele eisen:

Inpandige fietsenberging. Zoals reeds opgemerkt is de eis van een inpandige fietsenberging onwenselijk met het oog op de wensen van de (toekomstige) bewoners. Hiermee gaat een mogelijke kamer of ander deel van de zelfstandige woning verloren. Dit betekent tevens een aanzienlijke inkomstenderving voor de particuliere belegger. Het is zeer de vraag of de daartoe bestemde ruimte überhaupt voor de stalling van fietsen zal worden gebruikt. Ook is deze generieke eis onnodig wanneer er in specifieke gevallen voldoende of alternatieve stallingmogelijkheden buitenshuis zijn.

Geluidsisolatie. Het Bouwbesluit stelt duidelijke geluidseisen voor nieuwbouw en verbouwing. Een kop op deze eisen is onwenselijk en schept slechts onduidelijkheid. Bovendien gaat splitsen in de praktijk vaak gepaard met grootschalige renovatie waardoor additionele eisen onnodig zijn.

Minimaal gebruiksvloeroppervlakte per kamer/woning. Ook hier geldt dat het Bouwbesluit reeds minimum normen stelt, namelijk 12 m² / 18 m². Afwijkende eisen zorgen voor onduidelijkheid van regelgeving. De minimale oppervlakte voor onzelfstandige woonruimte is recent omlaag gebracht in het Bouwbesluit om een toename van beschikbare kamers te realiseren. Een hogere norm dan in het Bouwbesluit zou dit effect ongedaan maken. De wensen van (toekomstige) bewoners bieden voldoende garantie op omzetting/splitsing naar voldoende grote eenheden; te kleine eenheden zijn onverhuurbaar.

Alternatief voorstel

Het doel van voorgestelde maatregelen is de leefbaarheid te beschermen c.q. bevorderen. Het is echter onwaarschijnlijk dat het uitbreiden van regelgeving hiertoe bijdraagt. Vanzelfsprekend dienen eigenaren die splitsen en/of omzetten zich aan wet- en regelgeving te houden, maar de realiteit is dat er nu al sprake is van grootschalige ontduiking.² Dit belemmert de handhaving en het effect zal versterkt worden door de maatregelen in het beleidsvoorstel. Ook hebben de maatregelen een negatief effect op de broodnodige dynamiek van de Utrechtse woningmarkt.

Om de leefbaarheid te waarborgen zou daarom in moeten worden gezet op het inzichtelijk krijgen van het werkelijke aantal omzettingen en splitsingen, zodat handhaving mogelijk wordt. Dat kan door de vierkantemeterboete af te schaffen en geen additionele eisen te stellen. Ontduiking wordt zo voorkomen; de drempels voor vergunningaanvraag vallen weg. Een tegengestelde beweging dan die in het voorliggende beleidsvoorstel dus.

² Dit wordt bevestigd in eerder genoemde evaluatie

Een additioneel effect is dat aan de vraag naar appartementen rond € 750,- gemakkelijker kan worden voldaan, zodat de stagnerende maar noodzakelijke doorstroming vanuit de gereuleerde sector (huurprijs < € 710,68) op gang gebracht kan worden.

Wij hopen van harte dat u de maatregelen in het beleidsvoorstel op basis van bovenstaande heroverweegt. Voor vragen of nadere toelichting kunt u contact opnemen met onze beleidsmedewerker Laurens Miserus via lm@vastgoedbelang.nl of 020-3463123.

Met vriendelijke groet,



Co Koning, directeur Vastgoed Belang