

Beleidsregels Short Stay gemeente Utrecht

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;
Gelet op artikel 4:81 van de Algemene Wet Bestuursrecht, artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Beleidskader Particuliere vakantieverblijf & short stay gemeente Utrecht;

Besluit vast te stellen de Beleidsregels Short Stay gemeente Utrecht

Artikel 1 Definities

1. Short stay: Het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning voor een aaneengesloten periode van ten minste twee weken en van maximaal 6 maanden.
2. Zelfstandige woonruimte: Woonruimte, al dan niet gestoffeerd of gemeubileerd, met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte en waarvoor een bouw/omgevingsvergunning activiteit bouw is vereist dan wel is verleend (definitie Huisvestingsverordening).
3. Gezin: groep van personen die gebonden zijn door een verwantschapsband, en waarin de volwassenen de zorg op zich nemen voor de kinderen.

Artikel 2

Deze beleidsregels hebben als doel om onevenredige aantasting van de leefomgeving te voorkomen door het gebruik van bestaande woningen als short stay, te voorkomen.

Artikel 3

Deze beleidsregels zijn van toepassing bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan of met de beheersverordening.

Artikel 4

Het college verleent geen vergunning voor gebruik van woonruimte als short stay op grond van artikel 2.1 eerste lid sub c Wabo voor zover het gaat om bestaande woonruimte (peildatum 1 januari 2018). Een vergunning voor gebruik van woonruimte als short stay op grond van artikel 2.1 eerste lid sub c Wabo, kan alleen worden verleend bij transformatie van een niet-wonenfunctie naar short stay of bij nieuwbouw.

Artikel 5

Aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor short stay kunnen beperkende voorwaarden in tijdsduur en/of gebruik worden verbonden.

Artikel 6

De woonruimte wordt per verhuring verhuurd aan maximaal vier personen of aan een gezin.

Artikel 7

De woonruimte voldoet aan de norm NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor horizontale en verticale woning scheidende constructies tussen gebruiksruidten.

Artikel 8

1. Per bouwproject is het gemiddeld gebruiksoppervlak per woonruimte minimaal 50m²;
2. Als het grondvlak van een gebouw kleiner is dan 50 m², mag de woonruimte, in afwijking van de regel onder 1, een kleiner gebruiksoppervlak hebben, onder de voorwaarde dat er een kwalitatief goede woonruimte ontstaat.

Artikel 9

1. De vergunning wordt slechts verleend, als uit de algemene leefbaarheidstoets blijkt dat de leefbaarheid van de omgeving van de woonruimte niet onevenredig wordt aangetast.
2. De algemene leefbaarheidstoets bestaat uit een analyse waarin het gevolg van het gebruik als short stay wordt beoordeeld aan de hand van de volgende elementen:
 - de score van de buurt, wijk of straat op leefbaarheid in de meest recente wijkenmonitor.
 - Een beschrijving van het beeld van de wijk en de mate waarin overlast wordt ervaren in de wijk.
 - Een beschrijving van de nieuwe short stay woonruimte in relatie tot de al aanwezige woningtypen in de straat.
 - Factoren in de directe omgeving die van invloed zijn op de woon- en leefkwaliteit.

Artikel 10

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4, kan het college wel een vergunning verlenen voor short stay op grond van artikel 2.1 eerste lid sub c Wabo wanneer het gaat om bestaande woonruimte die vóór 1 januari 2018 in gebruik is genomen als short stay.
2. Het college verbindt aan de vergunning, zoals bedoeld onder lid 1 van dit artikel, de eisen zoals bepaald in artikel 6 en 9 uit deze beleidsregels maar niet de eisen uit artikel 7 en 8.
3. Een aanvraag voor een vergunning zoals bedoeld onder lid 1 van dit artikel kan door de eigenaar ingediend worden voor de periode van één jaar na inwerkingtreding van deze beleidsregels.
4. De eigenaar dient bij de aanvraag aan de hand van huurcontracten, gebruikersovereenkomsten en bankafschriften aan te tonen dat het gebruik als short stay voor 1 januari 2018 is ontstaan.

Artikel 11

Deze beleidsregels treden de dag na bekendmaking in werking.

Artikel 12

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels Short Stay gemeente Utrecht

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Utrecht, gehouden op <datum>

De secretaris,

De burgemeester,

Toelichting op de artikelen

Algemene toelichting

Aanleiding en doel

Op (DATUM) heeft de gemeenteraad het beleidskader Particuliere vakantieverhuur & short stay gemeente Utrecht vastgesteld. Daarin heeft de raad aangegeven de groeiende behoefte aan tijdelijke, flexibele huisvesting (t.b.v. expats, tijdelijk

personeel, internationale studenten) zoveel mogelijk te willen faciliteren, maar niet ten koste van de leefbaarheid en verdere druk op de woningmarkt. Teveel short stay in bestaande woonwijken kan de druk op de leefbaarheid verder vergroten en kan ervoor zorgen dat de sociale cohesie in een buurt afneemt en bepaalde buurten hun karakter als woonwijk verliezen. Om deze reden staat het college short stay alleen toe bij transformaties en bij nieuwbouw en niet in de bestaande woningvoorraad.

Deze 'beleidsregels short stay gemeente Utrecht' bevatten een uitwerking van dit beleid door de bevoegdheid van het college voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik als short stay op grond van artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in te perken voor bestaande woonruimten.

Wanneer woonruimte gebruikt gaat worden als short stay, kan dit op verschillende manieren leiden tot een verhoogde druk op de leefbaarheid. Door veelvuldig verhuur aan steeds wisselende bewoners voor korte periodes, neemt de intensiteit van het gebruik van de woning toe, waardoor de kans op overlast (geluid, gedrag) toeneemt. Daar komt bij dat de wisselende bewoners zich minder verantwoordelijk voelen voor de woning en de buurt dan vaste bewoners, waardoor er risico is op minder zorg voor de woning en afname van de sociale cohesie in de buurt.

Om deze reden worden in deze beleidsregels aan de omgevingsvergunning voor gebruik als short stay aanvullende leefbaarheidseisen gesteld met betrekking tot het aantal personen aan wie verhuurd mag worden, de minimale gebruiksoppervlakte per short stay en de geluidwerendheid. Daarnaast wordt de algemene leefbaarheidstoets die geldt voor splitsen en omzetten van woningen voor deze vergunning verplicht gesteld.

Voor het uitvoeren van de leefbaarheidstoets is een ambtelijke commissie, de commissie Wijzigingen Woonruimtevoorraad ingesteld. Deze commissie bestaat uit ambtenaren van de organisatieonderdelen VTH en Ruimte (gilde wonen, werken en verblijven). De commissie komt één maal per week bijeen om de aanvragen tot onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming, transformatie (kleinschalig) en short stay te bespreken en daarover aan burgemeester en wethouders een advies uit te brengen. Op basis van het advies wordt besloten of de vergunning wordt verleend of niet.

Bij overtreding van de voorwaarden die op grond van deze beleidsregels aan de omgevingsvergunning worden gesteld, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten tot het opleggen van een dwangsom (op grond van de Awb en

artikel 2.3 Wabo) of tot intrekking van de vergunning op grond van artikel 5.19 Wabo. Dit is bijvoorbeeld aan de orde wanneer geconstateerd wordt dat regelmatig verhuurd wordt aan meer dan 4 personen per verhuring.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Lid 1:

Doordat bij short stay sprake is van het steeds kortdurend verhuren van woonruimte (van twee weken tot zes maanden) is er geen sprake van wonen; er is immers geen hoofdbewoner die een duurzaam verblijf van langer dan zes maanden heeft in deze woning. Het structureel gebruik als short stay is dan ook niet passend in de woonbestemming van het bestemmingsplan. Anders gezegd, met de planologische ontheffing wordt geen definitieve woonbestemming vergund, maar een specifiek gebruik als tijdelijk verblijf.

Lid 2

In het geval van short stay is meestal sprake van verhuur van een gestoffeerde en gemeubileerde woonruimte. Om duidelijk te maken dat de beleidsregels Short Stay van toepassing zijn op de verhuur van alle soorten woonruimte (kaal, gestoffeerd en gemeubileerd) is dit in de definitie opgenomen.

Artikel 3

Op grond van artikel 2.1 van de Wabo zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een omgevingsvergunning af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze beleidsregels worden alleen toegepast, als burgemeester en wethouders van die bevoegdheid gebruik maken om het gebruik van woonruimte als short stay mogelijk te maken en vergunningverlening niet mogelijk is met de afwijkingsregels van het bestemmingsplan. Met de vergunning wordt de huidige bestemming niet gewijzigd, maar wordt enkel afgeweken van de geldende planologische regels om tijdelijk verblijf zoals aangegeven in deze beleidsregels mogelijk te maken.

Artikel 4

Het college van burgemeester en wethouders wil bestaande woonbuurten beschermen tegen negatieve effecten van short stay, zoals vergrote druk op de leefbaarheid en afname van sociale cohesie (zie ook de algemene toelichting). Om deze reden is het verlenen van een vergunning voor het gebruik van een woonruimte als short stay alleen mogelijk in het geval van transformatie of bij nieuwbouw en is een vergunning niet mogelijk voor bestaande woonruimte. Wel geeft artikel 9 van de beleidsregels een mogelijkheid om reeds bestaande illegale short stay situaties (ontstaan vóór 1 januari 2018) te legaliseren middels een omgevingsvergunning met beperkte toets.

Artikel 6.

Dit artikel heeft tot doel om te voorkomen dat woonruimten verhuurd worden aan teveel mensen tegelijk. Omdat een gezin kan bestaan uit meer dan 4 personen is deze mogelijkheid toegevoegd.

Artikel 7.

Net als bij splitsen, omzetten onttrekken en transformaties blijven bij wijziging van het gebruik naar short stay sommige bepalingen uit het Bouwbesluit, die zien op een aanvaardbaar geluidsniveau, buiten toepassing. Met dit artikel worden daarom eisen gesteld aan maatregelen om geluid dat zich door de lucht verplaatst te weren, om de kans op geluidsoverlast voor burens te verminderen.

Artikel 8

Dit artikel over de minimale maten van nieuwe woonruimten heeft als doel om te voorkomen dat er te kleine woningen ontstaan in een beperkte ruimte en daarnaast om de fysieke kwaliteit van de woonruimte te garanderen.

Lid 1: De norm wordt zo toegepast dat bijvoorbeeld bij transformatie of nieuwbouw van een pand met een gebruiksoppervlak van 140m², maximaal twee short stay woonruimten gerealiseerd kunnen worden. Wel betreft de 50m²-norm een gemiddelde per bouwproject. In een pand waar 4 woonruimten gerealiseerd kunnen worden, kunnen dat er dus ook twee van 60 m² zijn en twee van 40 m².

Lid 2: In dit lid is een hardheidsclausule opgenomen om wenselijke short stay ontwikkelingen die net niet voldoen aan de norm uit het eerste lid, toch mogelijk te maken. Of de te realiseren woonruimte als een kwalitatief goede woonruimte kan worden aangemerkt, hangt onder meer af van de voorzieningen in de woning en de situatie ter plaatse, zoals geluidhinder en lichttoetreding.

Artikel 9

Met de algemene leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de te realiseren short stay woonruimte in kaart gebracht. Aan de hand van onderstaande vragen wordt onderzocht of de wijk, buurt of straat al onder druk staat dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid toeneemt.

1. Hoe scoort de buurt/wijk/straat op de leefbaarheid in de meest recente wijkenmonitor? De monitor is ook gebaseerd op de jaarlijkse enquête die onder de bewoners van Utrecht wordt gehouden en is daarom een belangrijke graadmeter om te beoordelen of de leefbaarheid in het gedrang is of niet. De monitor bevat echter een momentopname en is echter onvoldoende om een volledig beeld van de buurt of wijk te krijgen. Daarom wordt bijvoorbeeld ook navraag gedaan bij de wijkregisseur en bij de wijkagent en wordt gekeken naar mogelijke klachten over en rondom het pand.

2. Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk? Aan de wijkregisseur wordt gevraagd wat het actuele beeld van de wijk of buurt is en of er klachten en meldingen zijn over de directe omgeving van de woonruimte(n) waarvoor vergunning is aangevraagd. Ook worden eventuele reacties op het publiceren van de aanvraag bij de beeldvorming betrokken.

3. Is er sprake van clustervorming?

Clustervorming in bijvoorbeeld delen van straten kan ten koste gaan van de leefbaarheid. Het is van belang dat wordt bekeken welke vergunningen al zijn verleend. Daartoe wordt een zogenoemde stippenkaart gebruikt om rondom het pand waarvoor nu een vergunning wordt aangevraagd alle extra woningen waarvoor in het verleden vergunningen zijn verleend in beeld te brengen. Ook de aanwezigheid van buitenruimtes, zoals dakterrassen van aangrenzende woningen wordt betrokken bij de optelsom.

4. Zijn er andere onderwerpen die bij de vergunningverlening moeten worden betrokken?

Hiermee wordt bijvoorbeeld de aanwezigheid van horecagelegenheden, prostitutie, coffeeshops en bij de gemeente bekende probleemgezinnen bedoeld. De aanwezigheid van overlast gevende factoren kan tot gevolg hebben dat er gezien de al aanwezige druk op het woon- en leefklimaat geen ruimte bestaat voor woonruimten die als short stay gebruikt worden.

Artikel 10

Lid 1: Bij inwerkingtreding van het beleidskader short stay en deze beleidsregels zouden bestaande short stay situaties direct illegaal zijn en ook niet meer gelegaliseerd

kunnen worden. Artikel 9 geeft de mogelijkheid om gebruik als short stay dat voor 1 januari 2018 gestart is, alsnog te kunnen legaliseren.

Overigens dient voor legalisatie voor panden met een WOZ-waarde tot € 305.000 (prijspeil 2016) naast de omgevingsvergunning ook een woonruimte-onttrekkingsvergunning te worden verkregen op basis van de Regionale Huisvestingsverordening. Voor deze vergunning hoeft geen financiële compensatie te worden betaald.

Lid 2: Het is niet realistisch om voor deze panden de fysieke leefbaarheidseisen op te leggen uit artikel 7 en 8. Dat zou immers tot ingrijpende aanpassing van de woningen leiden. Wel kunnen de eisen uit artikel 6 en 9 opgelegd worden om de leefbaarheid te beschermen. Op basis van de algemene leefbaarheidstoets moet blijken of het gebruik van de woning als short stay daadwerkelijk vergund kan worden en – al dan niet tijdelijk en/of voorwaardelijk – kan worden voortgezet. Is dat niet het geval, dan dient het gebruik te worden beëindigd.

Lid 3: Volgt een aanvraag om een vergunning ter legalisatie van een bestaande short stay situatie na het verstrijken van de periode van één jaar, dan volgt, evenals voor nieuwe situaties, een volledige toets.