

## BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2024, NUMMER 11

Datum	15 februari 2024
Van	College B&W
Behandeld door	Trudy Maas
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	t.maas@utrecht.nl
Kenmerk	12108775
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

---

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2024 nummer 11 van Gert Dijkstra (EenUtrecht) van 18 januari 2024 over Beter benutten bestaande bouw. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

### Vraag 1

Is er onderzoek beschikbaar over de aantallen woningen en de te realiseren extra woonruimte in aantallen (nieuwe) bewoners die gerealiseerd zouden kunnen worden als maximaal wordt ingezet op de verschillende actielijnen en acties?

Zowel op de vier actielijnen van het college: (A) doorstroming, (B) woningdelen en hospita verhuur, (C) woningen splitsen en optoppen en (D) particuliere sociale huur.

Als ook van de aanvullende actielijnen van EenUtrecht: (E) vereenvoudigen starten van woongroepen en -coöperatieven, (F) het actief inzetten op verminderen van leegstand en het (G) ombouwen van niet-woningen naar woningen?

- Zo ja, kunnen wij deze cijfers dan toegestuurd krijgen, bij voorkeur op alle zeven genoemde actielijnen?
- Zo nee, kan het college alsnog een inschatting geven van deze aantallen? Deze inschatting mag onnauwkeurig zijn.

### Antwoord 1

*Nee, er is hier geen onderzoek voor beschikbaar. Hierbij is het belangrijk te onderkennen dat we afhankelijk zijn van in hoeverre gebruik wordt gemaakt van verschillende maatregelen en dat dit niet altijd te beïnvloeden is. Op 20 december is het Plan van aanpak Beter benutten bestaande voorraad (trede 3) ([Raadsbrief Kwartaalrapportage Realisatie sociale huisvesting Utrecht - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)) naar de raad gestuurd. In het plan wordt erkend dat het een uitdaging is om nauwkeurige schattingen te maken van de toe te voegen hoeveelheid woonruimte, vooral omdat sommige maatregelen niet direct resultaat laten zien na implementatie, zoals voorrangregels die de doorstroming moeten bevorderen. Ondanks deze onzekerheden wordt in de bijlage van het plan van aanpak een inschatting gegeven van de potentiële impact van de vier actielijnen en de verschillende*

maatregelen. Wel gaan we vanuit de acties van het plan van aanpak de komende periode in beeld brengen welke indicatoren kunnen worden benut om de acties te monitoren. Op deze wijze kunnen we de resultaten goed monitoren en kan eventuele bijsturing plaatsvinden.

Naast de vier actielijnen van het plan van aanpak beter benutten vraag u ook informatie over drie andere thema's:

- Voor het vereenvoudigen starten van woongroepen en coöperatieven hebben wij geen inzicht in de cijfers en kunnen we ook geen inschatting maken.
- Voor het actief inzetten op verminderen van leegstand heeft uw raad op 22 juni 2023 een besluit genomen over het invoeren van de [Verordening leegstand gemeente Utrecht](#) die 1 oktober 2023 in werking is getreden. De invoering van de verordening zorgt voor een verbetering van de registratie van de feitelijke leegstaande woonruimten. De leegstands aanpak is opgenomen in de leegstandsverordening. De evaluatie van de leegstandsverordening vindt plaats in 2025. We kunnen u dan een beter beeld geven van het aantal leegstaande woningen dat opnieuw in gebruik is genomen door de leegstands aanpak. Omdat het gaat om nieuwe regelgeving worden de komende maanden woningeigenaren van leegstaande woningen, die tijdens de invoering van de leegstandsverordening langer dan 6 maanden leegstaan, via een informatiebrief geattendeerd op deze regelgeving. Deze woningeigenaren kunnen dan maatregelen nemen om de leegstand op te lossen. Het gaat hier in eerste instantie om circa 2600 woningen die in ieder geval vanaf 1 oktober (administratief) leegstaan. Deze aantallen kunnen in tijd fluctueren doordat de woningen in gebruik worden genomen of doordat andere woningen langer dan 6 maanden leeg komen te staan. Vanaf april beginnen we met handhaven.
- Voor het ombouwen van niet-woningen naar woningen geven wij uitvoering aan de motie [M112 Kijk ook naar kantoorpanden voor tijdelijk wonen](#). In Q1 2024 sturen we hierover een rapportage naar de raad toe waarin ingegaan wordt op de haalbaarheid en potentie van transformatie van kantoorpanden naar wonen.

## Vraag 2

In het 'Plan van aanpak 2024-2026 Beter benutten bestaande voorraad' staan geen ambities en ook geen concrete (en meetbare) doelstellingen van aantallen te realiseren extra woningen (of bewoners) per actielijn en elke afzonderlijke actie. Kan alsnog een lijst met concrete doelen per actielijn en per actie worden geformuleerd?

- a. Zo nee, waarom niet?

## Antwoord 2

Zoals al blijkt uit het antwoord op vraag 1 is het een uitdaging om nauwkeurige schattingen te maken van de toe te voegen hoeveelheid woonruimten. Wel gaan we de komende periode indicatoren koppelen aan de acties uit het plan van aanpak om de voortgang te kunnen monitoren en bij te sturen waar nodig.

Daarnaast gaan wij uitvoering geven aan de motie [M34 Duidelijk uitvoeringsprogramma huisvesting kwetsbare doelgroepen](#) waarin onder andere wordt opgeroepen om een duidelijk uitvoeringsprogramma op te stellen om de huisvesting van kwetsbare groepen weer op de orde te krijgen, met daarin een heldere ambitie en doelen op elk van de genoemde vijf treden.

## Vraag 3

In datzelfde 'Plan van aanpak 2024-2026 Beter benutten bestaande voorraad' staat geen voorstel voor (E) het vereenvoudigen en makkelijker maken van het starten van woongroepen en -coöperatieven, (F) het nog actiever inzetten op het verminderen van leegstand, (G) het stimuleren van de ombouw van niet-woningen naar woningen en (H) geen enkele actie op het stimuleren en

vereenvoudigen van het uitbouwen van (particuliere) woningen met bijv. een dakkapel of –opbouw (wel genoemd bij actielijn ‘splitsen en optoppen’ maar daar niet uitgewerkt).

Waarom niet?

Graag hierbij duidelijk aangeven wat de redenen zijn en deze bij voorkeur onderbouwen met onderzoek en/of (eigen) analyses.

### **Antwoord 3**

*In het plan van aanpak hebben wij vier actielijnen opgenomen waarmee wij de bestaande voorraad beter willen benutten. Naast de acties uit het plan van aanpak zetten wij via andere wegen ook in op de door u genoemde thema's:*

- *Leegstand: voor het terugdringen van het aantal leegstaande woningen heeft de raad op [22 juni 2023](#) ingestemd met het vaststellen van een Leegstandverordening die op 1 oktober 2023 in werking is getreden. Hiermee moet worden voorkomen dat woningen langdurig leegstaan. Bovendien geldt een aparte leegstands aanpak voor corporatiewoningen waar uw raad in Q2 2024 over geïnformeerd wordt.*
- *Wooncoöperaties: op 25 november 2021 is het actieplan Utrechtse wooncoöperaties (zie [actieplan Utrechtse Wooncoöperaties](#)) vastgesteld. Op dit moment werken we het actieplan uit en is onderzocht welke (financiële) knelpunten wooncoöperaties ervaren, welke oplossingen daarvoor zijn en wat de rol van de gemeente daarin kan zijn. Op 29 november 2023 hebben wij u onder andere over onze inzet en de stand van zaken omtrent wooncoöperaties via de [Raadsbrief Betaalbaar wonen en inzet fonds betaalbare koop](#) geïnformeerd.*
- *Dakopbouwen: er wordt gewerkt aan beleid voor dakopbouwen, zoals aangekondigd in de [Raadsbrief Beleid Dakopbouwen](#) van 18 april 2023. Wij informeren u binnenkort over de uitgangspunten voor het beleid dakopbouwen en het vervolgproces in een raadsbrief (Q1 2024).*
- *Transformatie naar woningen; wij geven uitvoering aan de motie [M112 Kijk ook naar kantoorpanden voor tijdelijk wonen](#). In Q1 2024 sturen we hierover een rapportage naar de raad toe waarin ingegaan wordt op de haalbaarheid en potentie van transformatie van kantoorpanden naar wonen.*

### **Vraag 4**

Resumerend, het ‘Plan van aanpak 2024-2026 Beter benutten bestaande voorraad’ oogt redelijk ambitieus. De genoemde impact in de bijlage is leeg (‘ntb’) en bevat alleen voor hospihousing en optoppen enkele cijfers. Volgens het college is de impact in totaal slechts “enkele tientallen extra woonplekken per jaar”. Bij veel acties gaat het vervolgens vooral over nadere analyses en nog uit te voeren onderzoeken. Deelt het college onze opvatting dat dit een mogelijke onderschatting is van de potentie?

- a. Zo ja, is het college bereid om het plan van aanpak alsnog uit te breiden?
- b. Zo nee, kan overtuigend worden onderbouwd waarom bovenstaande acties niet veel gaan opleveren?

### **Antwoord 4**

*Het benutten van de bestaande voorraad vinden wij naast de aanpak van de andere tredes van groot belang om meer betaalbare woonplekken te realiseren. We beseffen ons dat het effect (extra woonruimte) beperkt is. Dit ontslaat ons niet van de verantwoordelijkheid om alle mogelijkheden te verkennen in deze wooncrisis binnen de daarvoor beschikbare middelen en de huidige financiële context.*

*In dit Plan van aanpak zijn de maatregelen opgenomen die wij met de kennis van nu effectief achten en dus gaan oppakken of verder gaan onderzoeken. De ervaring leert dat ook in de toekomst nog maatregelen voor het beter benutten van de bestaande voorraad interessant zijn om nader te onderzoeken. Om die reden is het plan van aanpak niet in beton gegoten. Tegelijkertijd vinden wij het belangrijk om focus te houden zodat maatregelen effectief kunnen worden ingezet.*

*We schatten het resultaat voor deze trede momenteel in op enkele tientallen extra woonplekken per jaar. Dit komt voornamelijk doordat doorstromingsmaatregelen deels al worden ingezet (zoals de regeling Van Groot naar Beter). Daarnaast kunnen bijvoorbeeld doorstromingsmaatregelen niet geïsoleerd hun werking doen en zijn resultaten ook afhankelijk van hoeveel mensen uiteindelijk gebruik gaan maken van het aanbod. Daarnaast gaan we, zoals aangegeven bij antwoord 1, indicatoren opstellen zodat we beter kunnen gaan monitoren en bijsturen waar nodig.*

#### **Vraag 5**

Voor woningsplitsing en -omzetting wordt slechts een vergunning verleend indien aan de leefbaarheidstoets is voldaan” staat op de website van de gemeente Utrecht. Welke toets is dit, bijv. alleen fysiek (licht) of algemeen (zwaar), zoals genoemd in artikel 52 van de huisvestingsverordening?

- a. Welke factoren spelen mee bij het uitvoeren van de leefbaarheidstoets?
- b. Gaat het bijvoorbeeld ook over de reeds aanwezige (woon)overlast in de straat (of gebied) of gaat het om het risico op (woon)overlast?

#### **Antwoord 5**

*De leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 52 in de Huisvestingsverordening bestaat uit twee onderdelen: De ‘**fysische leefbaarheidstoets**’ met bouwkundige criteria om onevenredige druk op de directe woonomgeving te voorkomen en de ‘**algemene leefbaarheidstoets**’ waarbij de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand in kaart wordt gebracht om onevenredige druk op de leefbaarheid te voorkomen waar de wijk, buurt of straat al onder druk staat. In de Nadere regel van de Huisvestingsverordening wordt dit gedetailleerder uitgelegd.*

*De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn cumulatief. Wij leveren maatwerk bij de uitvoering van de leefbaarheidstoets. Op die manier kan bij elke aanvraag de lokale situatie op straatniveau - of zelfs specifiek - zorgvuldig in ogenschouw worden genomen en kan worden gecontroleerd of bijvoorbeeld de omzetting op deze plek zo min mogelijk risico’s en overlast voor de directe woonomgeving met zich meebrengt. Daarnaast is het belangrijk om eventuele bestaande leefbaarheidsproblemen in buurten niet te vergroten. De algemene leefbaarheidstoets bestaat daarom uit vier onderdelen*

- a. Score van de buurt, wijk of straat op leefbaarheid;
- b. Informatie van door burgemeester en wethouders ingeschakelde deskundigen;
- c. Clustervorming (aantal splitsingsvergunningen in een bepaald gebied);
- d. Overige relevante factoren rondom de woning.

*Indien de algemene leefbaarheidstoets uitwijst dat er sprake is van overlast, dan kan de gemeente de vergunning weigeren.*

#### **Vraag 6**

Het aanvragen van een omzettingsvergunning voor woningsplitsing kost aanmerkelijk meer dan alleen de administratieve kosten. Waarom is dat zo?

- a. Is dit bedoeld om een drempel op te werpen en splitsen te ontmoedigen?
- b. Deelt het college de mening dat deze kosten kunnen afschrikken voor de mensen die een woning willen verhuren?
- c. Erkent het college dat als we woningsplitsen willen aanmoedigen, we deze kosten aanmerkelijk moeten verlagen?

#### **Antwoord 6**

*Voor het splitsen van een woning hoeft geen omzettingsvergunning te worden aangevraagd, maar een omgevingsvergunning voor het bouwen en een vergunning voor woningsplitsing.*

*Deze zijn kostendekkend en zijn niet bedoeld als drempel.*

*Woningsplitsing is toegestaan in Utrecht. We maken hierbij een goede belangenafweging en we zorgen ervoor dat de verandering past bij de woningvoorraad en dat de straat leefbaar blijft.*

*De gemeente wil bij de leefbaarheidstoets maatwerk leveren. Op die manier kunnen we bij elke aanvraag de lokale situatie meenemen en zo zorgvuldige afwegingen maken, maar hierdoor is de*

*behandeling van een vergunningaanvraag wel intensief en brengt naar verhouding hogere kosten met zich mee. Overigens krijgt de aanvrager 40% terug als de aanvraag wordt geweigerd of stopt. Het verlagen van de kosten voor de vergunning zorgt ervoor dat er dekking gezocht moet worden vanuit andere middelen. Dit vinden we op dit moment onwenselijk. Tegelijkertijd gaan wij onderzoeken wat de mogelijkheid en wenselijkheid is om splitsen te stimuleren. We kijken, vanwege de grote opgave voor de huisvesting van kwetsbare aandachtsgroepen, met name ook naar splitsingsmogelijkheden in de sociale huurwoningvoorraad. Het onderzoek naar splitsen is actie 3.1 uit het plan van aanpak beter benutten bestaande voorraad. De resultaten van het onderzoek worden in Q4 2024 gepresenteerd aan de raad.*

### **Vraag 7**

In Utrecht mag je maximaal een woning delen met 3 mensen vanaf 1 juni 2023. Waarom is op 1 juni 2023 het aantal woningdelers niet verder verhoogd?

- a. Als dit te maken heeft met (het risico op) woonoverlast kan dan aangegeven worden op basis van welke feiten en ervaringen dit kan worden onderbouwd?

### **Antwoord 7**

*De gemeenteraad heeft besloten tot het vergunningsvrij maken van woningdelen tot en met 3 personen vanaf 1 juli 2023. Hierdoor wordt woningdelen makkelijker gemaakt en kan de bestaande woningvoorraad intensiever worden benut. Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte kan echter ook leiden tot een intensiever gebruik van de woonruimte en vooral de directe leefomgeving (meer fietsen, auto's, afval, etc.). Er moet dus voldoende balans blijven in de woningvoorraad met oog voor de leefbaarheid. Om die reden is gekozen voor het huisvesten van maximaal 3 personen. Dit aantal is namelijk te vergelijken met de bewoning door een gezin. De leefbaarheid wordt daarom niet onevenredig aangetast.*

*We hebben gemerkt dat overlastmeldingen meestal betrekking hebben op kamerverhuurwoningen met meer dan drie personen. Ook heeft de raad op 6 juli 2023 de motie [Geen vergunningplicht 4 kamerverhuurders](#) verworpen. Om de leefbaarheid in balans te houden is er daarom voor gekozen om de reguliere vergunningsplicht inclusief leefbaarheidstoets te blijven hanteren bij woningdelen vanaf vier personen.*

### **Vraag 8**

“De eigenaar-bewoner woont zelf in de woning en is voor minimaal 50% eigenaar van de woning. De eigenaar-bewoner verhuurt aan maximaal 2 andere personen kamers (inwoning)” staat op de website van de gemeente Utrecht. Waarom is hospita verhuur vergunningsvrij tot maximaal 2 personen en niet helemaal vergunningsvrij?

- a. Deelt het college de mening dat deze vereisten voor hospita verhuur drempelverhogend werkt voor hospita verhuur?
- b. Is het college van mening dat deze maatregel afschaffen de woningnood in Utrecht kan beperken?

### **Antwoord 8**

*De hospitaregeling is voor maximaal 2 personen vergunningsvrij, omdat dit ook in lijn is met het vergunningsvrij woningdelen tot en met 3 personen. De eigenaar woont daar dan immers samen met 2 anderen. Wanneer we het aantal huurders niet limiteren kan de verhuursituatie een onevenredige impact hebben op de leefbaarheid in een buurt. Het afschaffen van deze regel zorgt ervoor dat er gemakkelijk misbruik gemaakt kan worden van de vergunningplicht die geldt vanaf vier personen. Met het vergunningsvrij woningdelen tot en met drie personen en de hospitaverhuurregels hebben wij een afweging gemaakt tussen het toevoegen van woonruimte, beschermen woningvoorraad en leefbaarheid in de wijken en buurten. Wij zijn niet van mening dat door het afschaffen van de hospitaverhuurregeling de woningnood wordt beperkt. Wel zien wij mogelijkheden om hospitaverhuur (binnen deze regels) te stimuleren door onder andere informatiecampagnes (zoals bijvoorbeeld Geef*

tijdelijk thuis). Daarnaast zetten wij in onze lobby samen met de G4 steden in op verheldering van de impact van hospitaerverhuur op toeslagen en (bijstands)uitkeringen.

### **Vraag 9**

Voor het aanvragen van een leegstandswetvergunning moet “het huis in de twaalf maanden voor leegstand bewoond zijn geweest”. Daar had ook kunnen staan ‘gebruikt zijn geweest’ (als kantoor bijvoorbeeld). Waarom is dit een vereiste voor het verlenen van een vergunning?

- a. Waarom geldt de leegstandsvergunning niet voor kantoren, als we vinden dat toch elke extra woning in deze tijd van woningnood telt?
- b. Waarom geldt de leegstandsvergunning niet voor woningcorporaties, terwijl we weten dat ook daar al jarenlang een hogere leegstand aan de orde is dan strikt nodig (vanwege renovatie, sloop/nieuwbouw en verhuizingen)?

### **Antwoord 9**

*De Leegstandsvergunning is afkomstig uit de Leegstandswet. Dit is een landelijke regel, waar de gemeente niet van kan afwijken. Wij kunnen dus ook niet afwijken van de termijnen. De leegstandvergunning uit de Leegstandswet geldt alleen voor woonruimte.*

*U heeft het mogelijk over de Leegstandverordening. De leegstandverordening in Utrecht geldt niet voor kantoorgebouwen omdat we met de leegstandverordening meer woonruimte beschikbaar willen maken. Leegstaande kantoorgebouwen kunnen namelijk via de leegstandverordening niet getransformeerd worden naar woonruimte. Als kantoren worden opgenomen in de leegstandverordening kunnen ze uitsluitend ook weer in gebruik worden genomen als kantoorruimte. In de leegstandverordening (niet de leegstandsvergunning) waarover de raad heeft besloten zijn de toegelaten instellingen uitgezonderd. Dit zijn stichtingen of verenigingen die werken op het gebied van de volkshuisvesting. De urgentie voor het gebruik van woonruimte staat bij deze organisaties niet ter discussie en daarom sturen zij actief op het beperken van leegstaande woonruimte. Voor deze organisaties wordt een andere leegstandsaanpak gevolgd die beter aansluit bij de bestaande prestatieafspraken en het convenant woonfraude. In Q2 van dit jaar wordt u hierover geïnformeerd.*

### **Vraag 10**

In artikel 18 van de huisvestingsverordening gemeente Utrecht staat: “burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de eisen waaraan een woongroep moet voldoen en de wijze waarop vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt verdeeld”. Wat wordt er bedoeld met het opstellen van specifieke regels over de vereisten waaraan een woongroep moet voldoen?

- a. Wat voor specifieke regels zijn dit en waarom zijn er geen duidelijke regels waaraan een woongroep moet voldoen?
- b. Erkent het college dat deze verwoording kan afschrikken?
- c. Kunnen deze nadere regels voor het starten van een woongroep beter en duidelijker uitgelegd worden zodat deze niet worden ervaren als een drempel maar eerder nog als een uitnodiging?

### **Antwoord 10**

*De regels waaraan een woongroep moet voldoen zijn uitgewerkt in de nadere regel, te vinden via deze link: [Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#). Het gaat om regels over wanneer een collectief een woongroep kan worden en op welke manier zij dan nieuwe bewoners mogen selecteren.*

*Wij herkennen niet het beeld dat deze verwoording kan afschrikken.*

*De nadere regel is per 1-7-2023 herijkt en duidelijker weergegeven. We blijven kijken of hier verbeteringen in mogelijk zijn en nemen mogelijke verbeteringen bij een volgende aanpassing van de nadere regel mee. Deze zijn gepland voor 1 juli 2024. Aangezien de nadere regel een juridisch document is, gaan we na of er meer toegankelijke informatie op de gemeentelijke website kan worden geplaatst.*

**Vraag 11**

Deelt het college onze mening dat het ombouwen van niet-woningen naar woningen een belangrijke bijdrage kan leveren aan de woningnood?

- a. Zo ja, waarom is het dan nu bijv. niet mogelijk om subsidie aan te vragen voor het realiseren van woonruimte uit niet-woonruimte?

**Antwoord 11**

*Wij delen deze mening.*

*In Q1 2024 sturen we een rapportage naar de raad toe naar aanleiding van M112 Kijk ook naar kantoorpanden voor tijdelijk wonen, waarin ingegaan wordt op de haalbaarheid en potentie van transformatie van kantoorpanden naar wonen.*

*In 2014 is de subsidieregeling 'Fonds Toevoegen Woonruimte' in werking getreden met als doel het stimuleren van de verbouwing van niet-woonruimte in zelfstandige woonruimte om meer betaalbare zelfstandige huurwoningen te realiseren t.b.v. kwetsbare en bijzondere doelgroepen en/of wonen boven winkels. Met de aanpassing van de Huisvestingsverordening per 1 juli 2023 is deze subsidieregeling verlopen. In Q1 2024 wordt de evaluatie van deze subsidie naar de raad verstuurd.*

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



# Schriftelijke vragen

## Beter Benutten Bestaande Bouw

17 januari 2024

De woningnood in Utrecht is enorm. Daarom moeten we elke kans benutten om daar wat aan te doen. Dus ook in de bestaande woningen ofwel in datgene wat al is gebouwd. Als we ervoor kunnen zorgen dat in de bestaande ca. 150.000 woningen er slechts 1 persoon op de 100 woningen bij kan (een stijging van gemiddeld ca. 2,4 naar 2,41 bewoners per woning) dan gaat het al over extra woonruimte voor 1.500 Utrechters. Kortom, het 'Beter Benutten van Bestaande Bouw' (4xB) kan heel veel opleveren. Op dit moment is dat 'beter benutten' niet gemakkelijk, soms zelfs onmogelijk. Het splitsen of delen van een woning, het starten van een woongroep, het uitbouwen van je woning (met bijv. een dakkapel), het brengt nog steeds aanzienlijke administratieve lasten en bureaucratische hindernissen met zich mee.

De aantallen extra woningen met 4xB is alles opgeteld nog steeds best karig en dat baart ons zorgen. We zijn ervan overtuigd dat er met een doortastende en creatieve, waar nodig innovatieve, aanpak veel meer te halen moet zijn in de bestaande bouw. Daarom stellen wij als EenUtrecht de volgende vragen, mede naar aanleiding van het 'Plan van aanpak 2024-2026 Beter benutten bestaande voorraad' van het college d.d. 12 december 2023.

### Vragen:

1. Is er onderzoek beschikbaar over de aantallen woningen en de te realiseren extra woonruimte in aantallen (nieuwe) bewoners die gerealiseerd zouden kunnen worden als maximaal wordt ingezet op de verschillende actielijnen en acties?  
Zowel op de vier actielijnen van het college: (A) doorstroming, (B) woningdelen en hospita verhuur, (C) woningen splitsen en optoppen en (D) particuliere sociale huur.  
Als ook van de aanvullende actielijnen van EenUtrecht: (E) vereenvoudigen starten van woongroepen en -coöperatieven, (F) het actief inzetten op verminderen van leegstand en het (G) ombouwen van niet-woningen naar woningen?
  - a. Zo ja, kunnen wij deze cijfers dan toegestuurd krijgen, bij voorkeur op alle zeven genoemde actielijnen?
  - b. Zo nee, kan het college alsnog een inschatting geven van deze aantallen? Deze inschatting mag onnauwkeurig zijn.
2. In het 'Plan van aanpak 2024-2026 Beter benutten bestaande voorraad' staan geen ambities en ook geen concrete (en meetbare) doelstellingen van aantallen te realiseren extra woningen (of bewoners) per actielijn en elke afzonderlijke actie. Kan alsnog een lijst met concrete doelen per actielijn en per actie worden geformuleerd?
  - a. Zo nee, waarom niet?
3. In datzelfde 'Plan van aanpak 2024-2026 Beter benutten bestaande voorraad' staat geen voorstel voor (E) het vereenvoudigen en makkelijker maken van het starten van woongroepen en -coöperatieven, (F) het nog actiever inzetten op het verminderen van leegstand, (G) het stimuleren van de ombouw van niet-woningen naar woningen en (H) geen enkele actie op het stimuleren en vereenvoudigen van het uitbouwen van (particuliere) woningen met bijv. een



dakkapel of –opbouw (wel genoemd bij actielijn ‘splitsen en optoppen’ maar daar niet uitgewerkt).

Waarom niet?

Graag hierbij duidelijk aangeven wat de redenen zijn en deze bij voorkeur onderbouwen met onderzoek en/of (eigen) analyses.

4. Resumerend, het ‘Plan van aanpak 2024-2026 Beter benutten bestaande voorraad’ oogt redelijk ambitie loos. De genoemde impact in de bijlage is leeg (‘ntb’) en bevat alleen voor hospihousing en optoppen enkele cijfers. Volgens het college is de impact in totaal slechts “enkele tientallen extra woonplekken per jaar”. Bij veel acties gaat het vervolgens vooral over nadere analyses en nog uit te voeren onderzoeken. Deelt het college onze opvatting dat dit een mogelijke onderschatting is van de potentie?
  - a. Zo ja, is het college bereid om het plan van aanpak alsnog uit te breiden?
  - b. Zo nee, kan overtuigend worden onderbouwd waarom bovenstaande acties niet veel gaan opleveren?
5. “Voor woningsplitsing en omzetting wordt slechts een vergunning verleend indien aan de leefbaarheidstoets is voldaan” staat op de website van de gemeente Utrecht. Welke toets is dit, bijv. alleen fysiek (licht) of algemeen (zwaar), zoals genoemd in artikel 52 van de huisvestingsverordening?
  - a. Welke factoren spelen mee bij het uitvoeren van de leefbaarheidstoets?
  - b. Gaat het bijvoorbeeld ook over de reeds aanwezige (woon)overlast in de straat (of gebied) of gaat het om het risico op (woon)overlast?
6. Het aanvragen van een omzettingsvergunning voor woningsplitsing kost aanmerkelijk meer dan alleen de administratieve kosten. Waarom is dat zo?
  - a. Is dit bedoeld om een drempel op te werpen en splitsen te ontmoedigen?
  - b. Deelt het college de mening dat deze kosten kunnen afschrikken voor de mensen die een woning willen verhuren?
  - c. Erkent het college dat als we woningsplitsen willen aanmoedigen, we deze kosten aanmerkelijk moeten verlagen?
7. In Utrecht mag je maximaal een woning delen met 3 mensen vanaf 1 juni 2023. Waarom is op 1 juni 2023 het aantal woningdelers niet verder verhoogd?
  - a. Als dit te maken heeft met (het risico op) woonoverlast kan dan aangegeven worden op basis van welke feiten en ervaringen dit kan worden onderbouwd?
8. “De eigenaar-bewoner woont zelf in de woning en is voor minimaal 50% eigenaar van de woning. De eigenaar-bewoner verhuurt aan maximaal 2 andere personen kamers (inwoning)” staat op de website van de gemeente Utrecht. Waarom is hospita verhuur vergunningsvrij tot maximaal 2 personen en niet helemaal vergunningsvrij?
  - a. Deelt het college de mening dat deze vereisten voor hospita verhuur drempelverhogend werkt voor hospita verhuur?
  - b. Is het college van mening dat deze maatregel afschaffen de woningnood in Utrecht kan beperken?
9. Voor het aanvragen van een leegstandswetvergunning moet “het huis in de twaalf maanden voor leegstand bewoond zijn geweest”. Daar had ook kunnen staan ‘gebruikt zijn geweest’ (als kantoor bijvoorbeeld). Waarom is dit een vereiste voor het verlenen van een vergunning?
  - a. Waarom geldt de leegstandsvergunning niet voor kantoren, als we vinden dat toch elke extra woning in deze tijd van woningnood telt?
  - b. Waarom geldt de leegstandsvergunning niet voor woningcorporaties, terwijl we weten dat ook daar al jarenlang een hogere leegstand aan de orde is dan strikt nodig (vanwege renovatie, sloop/nieuwbouw en verhuizingen)?
10. In artikel 18 van de huisvestingsverordening gemeente Utrecht staat: “burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de eisen waaraan een woongroep moet voldoen en de

wijze waarop vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt verdeeld". Wat wordt er bedoeld met het opstellen van specifieke regels over de vereisten waaraan een woongroep moet voldoen?

- a. Wat voor specifieke regels zijn dit en waarom zijn er geen duidelijke regels waaraan een woongroep moet voldoen?
- b. Erkent het college dat deze verwoording kan afschrikken?
- c. Kunnen deze nadere regels voor het starten van een woongroep beter en duidelijker uitgelegd worden zodat deze niet worden ervaren als een drempel maar eerder nog als een uitnodiging?

11. Deelt het college onze mening dat het ombouwen van niet-woningen naar woningen een belangrijke bijdrage kan leveren aan de woningnood?

- a. Zo ja, waarom is het dan nu bijv. niet mogelijk om subsidie aan te vragen voor het realiseren van woonruimte uit niet-woonruimte?

## Gesteld door:

- Gert Dijkstra, EenUtrecht