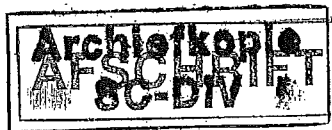


Woonbeheer B.V.

T.a.v. [REDACTED]

Oosterpark 10 2

1092 AE AMSTERDAM



Behandeld door [REDACTED]  
Doorkiesnummer [REDACTED]  
E-mail [REDACTED].nl  
Compensatie Geen  
Leges [REDACTED]  
Uw brief van [REDACTED]

[REDACTED]  
Datum 19 mei 2014  
Ons kenmerk HZ\_OWR-14-08394  
Onderwerp Besluit omzettingsvergunning

Verzonden **20 MEI 2014**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp  
vermelden

Geacht [REDACTED]

Op 25 april 2014 heeft uw gemachtigde een aanvraag ingediend voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte in de woning op het adres Johannes de Bekastraat 71 BS te Utrecht. Hieromtrent delen wij u het volgende mee.

#### Juridisch kader

Het omzetten van een zelfstandige woning, ongeacht de huur- of koopprijs, in onzelfstandige eenheden (bijvoorbeeld kamerverhuur of etageverhuur) is zonder een omzettingsvergunning van ons college verboden (artikel 30 lid 1 sub c van de Huisvestingswet en artikel 3.1.2 lid c van de Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht). Dit verbod heeft als doel zoveel mogelijk zelfstandige woningen te behouden voor de Utrechtse woonruimtevoorraad. Er is immers nog altijd een groot tekort aan zelfstandige woningen. Een zelfstandige woning mag alleen gebruikt worden voor het huisvesten van een huishouden, zoals een gezin.

#### Planologisch kader

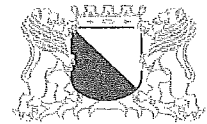
Het pand is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Vogelenbuurt en Tuinwijk" van toepassing is. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het pand de bestemming "Gemengde Doeleinden (GD)". Deze bestemming staat een gebruik ten behoeve van onzelfstandige woonruimte niet in de weg.

#### Belangenafweging

Uw belang bij het omzetten van genoemde woonruimte in onzelfstandige eenheden is afgezet tegen het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente Utrecht. Hierbij speelt naast de leefbaarheid in de desbetreffende wijk vanzelfsprekend ook de vraag naar woonruimte een rol.

#### Leefbaarheidstoets

De leefbaarheid in de betreffende wijk staat niet onder druk. In het algemeen buurtoordeel scoort de buurt boven het stedelijk gemiddelde en het straatbeeld ter hoogte van het pand oogt redelijk. Bij Vergunningen, Toezicht en Handhaving zijn geen meldingen bekend over de onzelfstandige bewoning van het pand dan wel het gebruik in het algemeen. Na publicatie van de aanvraag om omzettingsvergunning zijn geen reacties ingediend. Ons zijn geen gegevens bekend op grond waarvan zou moeten worden getwijfeld aan de weerbaarheid van deze buurt. Uit een oogpunt van leefbaarheid bestaat er dan ook geen bezwaar tegen de vestiging van een kamerverhuurpand op het onderhavige perceel.



Gezien het voorgaande geeft vergunningverlening naar onze mening dan ook geen aanleiding tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de omgeving van de woonruimte.

#### *Volkshuisvestelijke belangen*

De uitgangspositie van starters en doorstromers op de Utrechtse woningmarkt is slecht en is de laatste jaren verslechterd. In de huursector is de gemiddelde wachttijd gestegen van 6,7 jaar in 2009 naar 8,5 jaar eind 2013. De koopsector is voor deze groep haast onbereikbaar. Hoewel wachttijden voor studenten ook zijn opgelopen (van 18 maanden in 2011 tot ca. 14 maanden eind 2013), is de uitgangspositie van starters en doorstromers op dit moment aanzienlijk slechter. De behoefte aan zelfstandige, betaalbare woningen (zowel in de huur- als de koopsector) is dus erg groot. In dat kader is het van belang om de bestaande voorraad zelfstandige betaalbare woningen te behouden. Via het op gang brengen van een verhuisstroom, kunnen deze woningen namelijk een directe of indirecte rol spelen in de wooncarrière van starters en doorstromers. Op die manier kunnen ze ook van invloed zijn op het vrijkomen van kamers. In dit kader is in de Utrechtse Woonvisie vastgelegd dat woningen in de categorie die bereikbaar is voor deze groepen woningzoekenden (WOZ-waarde tot € [REDACTED] -, jaar van vergunningaanvraag) beschermd dienen te worden tegen omzetten in onzelfstandige woonruimte. Heeft een aanvraag betrekking op een woning die behoort tot die categorie dan wordt een groter belang gehecht aan het behoud van deze woning en zo aan de samenstelling van de woningvoorraad. Het pand Johannes de Bekastraat 71 BS ligt echter niet in een prijscategorie die bereikbaar is voor starters of doorstarters. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt speelt deze woning zeer waarschijnlijk dan ook geen rol in de wooncarrière van deze groepen. Het belang dat u heeft aangegeven en dat met de omzetting is gediend weegt naar onze mening dan ook zwaarder dan het belang van het behoud van de betreffende zelfstandige woonruimte.

#### Besluit

Gezien het voorgaande besluiten wij om u hierbij de gevraagde omzettingsvergunning voor het adres Johannes de Bekastraat 71 BS te verlenen.

#### Voldoen aan het Bouwbesluit

Uiteraard dienen de nieuwe woonruimten die na omzetting ontstaan te voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit aan woonruimten stelt. Om te controleren of aan die eisen wordt voldaan kan een inspecteur van Vergunningen, Toezicht en Handhaving na verlening van deze vergunning een opname van de woning komen uitvoeren.

#### Gebruiksmelding

Wij wijzen u erop dat het verboden is zonder of in afwijking van een gebruiksmelding een woonfunctie in gebruik te nemen of te gebruiken voor kamergewijze verhuur voor meer dan vier bewoners. Een gebruiksmelding met de bijbehorende tekeningen moet ten minste 4 weken voor de aanvang van het gebruik worden ingediend (artikel 2.12.2 Gebruiksbesluit). Aanvraagformulieren zijn te downloaden vanaf internet ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)).

#### Voorkomen overlastmeldingen

Wij adviseren u om uw contactgegevens te verstrekken aan beide burens teneinde eventuele overlastsituaties in een vroeg stadium te kunnen oppakken. Ter voorkoming van overlast naar de burens is het aanbevelingswaardig om geluidwerende voorzieningen aan te brengen op de scheidsmuren met naastgelegen panden.

#### Algemeen

Bovendien dient binnen een jaar na onherroepelijk worden van deze vergunning gebruik te worden gemaakt, anders kan hij door ons college worden ingetrokken (art. 3.1.7 van de Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht).

#### Publicatie

Wij publiceren het besluit op de volgende website: [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

#### Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag moet u leges betalen. De hoogte van dit bedrag is [redacted]. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

#### Vindt u het besluit om bepaalde redenen onjuist?

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar). U kunt het bezwaar niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders, postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waar u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

#### Heeft u vragen?

Voor meer informatie kunt u terecht bij [redacted], telefoonnummer [redacted] e-mailadres: [redacted]@utrecht.nl

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,

[redacted]  
M. Prijs  
Hoofd Vergunningen