

Bijlage 1: Toelichting op de aanpassingen Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Utrecht

De aanpassingen hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

Onderwerp	Voorstel
I Hoofdstuk 1, artikel 1.1 Begripsbepalingen	Nummer 22: Verwijderen definitie kooprijsgrens en hernummeren begripsbepalingen. Het begrip 'kooprijsgrens' wordt in de Huisvestingsverordening niet meer gehanteerd.
II Paragraaf 4.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming Artikel 4.1.1 werkingsgebied	Aanpassen Artikel 4.1.1 Toevoeging: in alle wijken Aanpassen Artikel 4.1.1 Wijzigen WOZ-waarde van € 305.000,- naar € 376.803,-.
III Paragraaf 4.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming Artikel 4.1.2 Vergunningplicht	Aanpassen artikel 4.1.2 sub a: Toevoegen 'of onttrokken te houden' Aanpassen artikel 4.1.2 sub b: Tekstuele wijziging en toevoeging: 'of samengevoegd te houden'. Aanpassen artikel 4.1.2 sub c: Toevoegen 'of omgezet te houden' Aanpassen artikel 4.1.2. sub d: 'of in die verbouwde staat te houden'
IV Paragraaf 4.2 Vergunning voor kadastrale splitsing Artikel 4.2.1 werkingsgebied	Aanpassen artikel 4.2.1 Wijzigen WOZ-waarde van € 305.000,- naar € 376.803,-.
V Artikelsgewijze toelichting artikel 4.1.1 werkingsgebied Artikel 4.1.2 vergunningplicht artikel 4.1.2 lid 4 woningvorming Artikel 4.1.4	Op diverse plaatsen nieuwe tekst en wijziging van de WOZ-waarde van € 305.000,- naar € 376.803,-. Aanpassing aan de wijziging van artikel 4.1.2 (sub a t/m d) Aanpassen toelichting op artikel 4.1.2 lid 4 woningvorming: Het woord woningen veranderen in woonruimten Op diverse plaatsen nieuwe tekst en wijziging van de WOZ-waarde van € 305.000,- naar € 376.803,-.
VI Bijlage 2 Tabel bestuurlijke boete	Bij overtreding III, 2 ^e kolom: verwijderen de tekst 'artikel 4.2.4 tweede lid.

Toelichting op wijzigingsvoorstellen I, II en III

I Hoofdstuk I, artikel 1.1 Begripsbepalingen

Voorstel: verwijderen begripsbepaling nr. 22 'Kooprijsgrens' en hernummeren begripsbepalingen.

Toelichting: Het begrip 'kooprijsgrens' wordt in de Huisvestingsverordening niet meer gehanteerd.

II Paragraaf 4.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming

Artikel 4.1.1 werkingsgebied

Voorstel: artikel 4.1.1 Toevoeging 'in alle wijken'

Toelichting:

Aansluiten op de verplichting uit artikel 21 Huisvestingswet dat in de verordening de wijken worden aangewezen waarvoor de vergunningplicht geldt.

Voorstel: artikel 4.1.1 Wijziging WOZ-waarde naar € 376.803,-

Toelichting: Deze wijziging is gebaseerd op de gemiddelde WOZ-waardestijging van de Utrechtse woningvoorraad in 2016 en 2017. Deze wijziging is noodzakelijk om de schaarse woningvoorraad te kunnen blijven beschermen onder de huidige woningmarktontwikkelingen waarbij de gemiddelde WOZ-waarde is gestegen met respectievelijk 10,8 % in 2016 en 11,5 % in 2017.

Huidige tekst

Artikel 4.1.1 werkinggebied
Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op gebouwen die woonruimten bevatten met een WOZ-waarde lager dan € 305.000 (prijspeil 2015).

Vervangen voor:

Artikel 4.1.1 werkinggebied
Het bepaalde in deze paragraaf is in alle wijken van toepassing op gebouwen die woonruimten bevatten met een WOZ-waarde lager dan € 376.803,- (prijspeil 2019).

III Paragraaf 4.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming

Artikel 4.1.2 Vergunningplicht

Voorstel: Aanpassen artikel 4.1.2 sub a: toevoegen: 'of onttrokken te houden'

Toelichting: Dit betreft een aanpassing aan de Huisvestingswet

Artikel 21 Huisvestingswet is per 1 juli 2017 gewijzigd en geeft nu ook een verbod op het in stand laten van een illegale onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming die al eerder, door een vorige eigenaar is gedaan.

Huidige tekst

Artikel onttrekking
4.1.2 sub a
anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;

Vervangen door

Artikel 4.1.2 onttrekking
Sub a
anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken *of onttrokken te houden*;

Voorstel: Aanpassen artikel 4.1.2 sub b: toevoegen: 'of samengevoegd te houden'

Toelichting: Dit betreft een aanpassing aan de Huisvestingswet en een tekstuele aanpassing

Artikel 21 Huisvestingswet is per 1 juli 2017 gewijzigd en geeft nu ook een verbod op het in stand laten van een illegale onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming die al eerder, door een vorige eigenaar is gedaan.

Huidige tekst

Artikel samenvoeging anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als
4.1.2 sub kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming
b tot bewoning samen te voegen.

Vervangen door

Artikel 4.1.2 samenvoeging anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als
Sub b kantoor of praktijkruimte door de *eigenaar met andere woonruimte* samen te voegen *of samengevoegd te houden*;

Voorstel: Aanpassen artikel 4.1.2 sub c: toevoegen: 'of omgezet te houden'

Toelichting: *Dit betreft een aanpassing aan de Huisvestingswet. Artikel 21 Huisvestingswet is per 1 juli 2017 gewijzigd en geeft nu ook een verbod op het in stand laten van een illegale onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming die al eerder, door een vorige eigenaar is gedaan.*

Huidige tekst

Artikel omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;
4.1.2 sub c

Vervangen door

Artikel 4.1.2 omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten *of*
Sub c *omgezet te houden*;

Voorstel: Aanpassen artikel 4.1.2 sub d: toevoegen: 'of in die verbouwde staat te houden'

Toelichting: *Dit betreft een aanpassing aan de Huisvestingswet. Artikel 21 Huisvestingswet is per 1 juli 2017 gewijzigd en geeft nu ook een verbod op het in stand laten van een illegale onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming die al eerder, door een vorige eigenaar is gedaan.*

Huidige tekst

Artikel woningvorming te verbouwen tot twee of meer woonruimten
4.1.2 sub
d

Vervangen door

Artikel 4.1.2 woningvorming te verbouwen tot twee of meer woonruimten *of in die*
Sub c *verbouwde staat te houden.*

IV Paragraaf 4.2 Vergunning voor kadastrale splitsing

Artikel 4.2.1 werkingsgebied

Voorstel: artikel 4.2.1 Wijziging WOZ-waarde naar € 376.803,-

Toelichting: Deze wijziging is gebaseerd op de gemiddelde WOZ-waardestijging van de Utrechtse woningvoorraad in 2016 en 2017. Deze wijziging is noodzakelijk om de schaarse woningvoorraad te kunnen blijven beschermen onder de huidige woningmarktontwikkelingen waarbij de gemiddelde WOZ-waarde is gestegen met respectievelijk 10,8 % in 2016 en 11,5 % in 2017.

Huidige tekst

Artikel 4.2.1 weringsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op gebouwen die woonruimten bevatten met een WOZ-waarde lager dan € 305.000 (prijspeil 2015).

Vervangen voor:

Artikel 4.2.1 weringsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op gebouwen die woonruimten bevatten met een WOZ-waarde lager dan € 376.803,- (prijspeil 2019).