

Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Leges  
Bijlage 1



\* - B H V - H Z H U I S - 2 3 - 0 5 9 3 3 \*

Datum 3 april 2023  
Ons kenmerk HZ\_HUIS-23-05933  
Onderwerp Besluit Verhuurvergunning  
opkoopbescherming

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft op 16 februari 2023 een aanvraag ingediend voor een verhuurvergunning voor het adres **Kerkdwarstraat 25** te Utrecht. Wij verlenen u de gevraagde verhuurvergunning opkoopbescherming. Hieronder leest u waarop ons besluit is gebaseerd en aan welke voorwaarden u moet voldoen.

### Beoordeling

In de huisvestingverordening is het verboden om beschermde woonruimte in gebruik te geven. Dit verbod geldt vier jaar na inschrijving van de leveringsakte in de openbare registers. Voor het in gebruik geven heeft u een verhuurvergunning opkoopbescherming nodig. U kunt deze informatie lezen in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 (artikel 3.4.4). Uw woning is op 1 april 2022 ingeschreven en behoort tot deze categorie.

Dit verbod heeft als doel zoveel mogelijk bestaande koopwoningen beschikbaar te houden voor eigenaar-bewoners. In sommige gevallen kunnen wij van het verbod een ontheffing verlenen om toch iemand anders de woning te laten gebruiken. Dit is mogelijk als wordt voldaan aan de criteria die zijn opgenomen in artikel 3.4.5 van de Huisvestingsverordening. Eén van die criteria is als de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan iemand die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar. Uit de beoordeling van uw aanvraag is gebleken dat u hieraan voldoet. U wilt de woning in gebruik geven aan uw Daarom besluiten wij de vergunning aan u te verlenen.

### Voorwaarden verhuurvergunning

Aan deze vergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

- de vergunning vervalt als de situatie waarvoor de vergunning is verleend eindigt;
- de vergunning vervalt in elk geval vier jaar na 1 april 2022, de datum van inschrijving van de leveringsakte in de openbare registers, per 1 april 2026.

Wij kunnen ons voorstellen dat de nu beoordeelde situatie in de toekomst wijzigt. Mogelijk dat er bijvoorbeeld plannen zijn voor kamerverhuur of woningvorming. Houdt u er dan rekening mee dat dit niet zonder meer is toegestaan zonder de daarvoor benodigde vergunningen.

### Intrekkingsgronden

Houdt u er verder rekening mee dat de vergunning wordt ingetrokken als:

- de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens, en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;
- er sprake is van een situatie zoals omschreven in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. (Er een ernstig gevaar dreigt of de vergunning wordt misbruikt.).

### Leges

De leges van \_\_\_\_\_ voor de behandeling van de aanvraag zijn al door u betaald.

### Reacties

Deze aanvraag is gepubliceerd en de omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om hun reacties tegen de aanvraag kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is door drie omwonenden gebruik gemaakt. De hierboven uiteengezette wettelijk kader laat het college geen ruimte voor het afwegen van andere belangen. Daarom kunnen andere belangen, zoals de belangen van de indieners van reacties, niet meegenomen worden bij de belangenafweging. Een samenvatting van de reacties en de gemeentelijke reactie daarop is als bijlage 1 bij dit besluit gevoegd.

### Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken na de verzenddatum van deze brief. Dat kan als volgt:

- online via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar);
- met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, ter attentie van Intern Bedrijf Juridische Zaken, Postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
  - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening;
  - kenmerk en datum van deze besluitbrief;
  - reden van uw bezwaar.

### Publicatie

Wij publiceren dit besluit op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Hiermee informeren wij belanghebbenden. Deze kunnen ook bezwaar maken tegen het besluit.

### Heeft u vragen?

Neem dan contact op met mevrouw J. van der Heijden via telefoonnummer 030 - 286 14 95. U kunt ook een e-mail sturen naar [judith.van.der.heijden@utrecht.nl](mailto:judith.van.der.heijden@utrecht.nl).

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

## **Bijlage 1: Samenvatting reacties en gemeentelijke reactie**

### Samenvatting reacties

Reclamant 1 stelt dat het een groot goed is dat de stad weer bewoond wordt door de mensen die er willen wonen en aan Utrecht willen bijdragen. Een woning kopen en er niet zelf in gaan wonen, past hier volgens reclamant niet bij. De opkoopbescherming is nodig en daarom verzoekt reclamant de vergunning niet te verlenen.

Reclamant 2 stelt dat het aantal koopwoningen beperkt is voor starters in Utrecht, specifiek in het deel Buiten-Wittevrouwen. Het helpt dan niet dat woningen worden opgekocht voor de buurt. De overheid heeft beleid ingevoerd die het aantrekkelijk zou moeten maken om als huurder de overstap naar een koopwoning te gaan maken. Verder beloont de overheid het aangaan van schulden en belast de overheid het hebben van spaargeld. Dezelfde overheid zou het opkopen van deze woningen niet mogelijk moeten maken.

Verder stelt reclamant dat in de buurt in toenemende mate sprake is van bewoning van panden door kort verblijvende expats of buitenlandse studenten. Dit komt door de veelal hoge huurprijzen en het opkopen van woningen door beleggers. Bewoning door studenten of expats in panden in de buurt gaat ten koste van de sociale cohesie. De koopwoning Kerkdwarsstraat 25 is ook zo'n pand wat wordt opgekocht voor financieel gewin en niet voor eigen gebruik. De woning stond een jaar geleden al te koop en de koper was zich daarom bewust van het feit dat hij of zij de koopwoning niet zelf zou gaan gebruiken.

Reclamant 3 stelt dat de huizen zeer gehorig zijn en er vaak feestjes zijn tot midden in de nacht. De kleine huizen zijn niet geschikt om met meerdere studenten in te wonen.

### Gemeentelijke beantwoording

In deze zaak gaat het om een zogenaamde vergunning voor opkoopbescherming. De Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening Regio Utrecht regelen de vergunning voor opkoopbescherming. In deze wet en in de Huisvestingsverordening is bepaald dat het verboden is om beschermde woonruimte zonder vergunning voor opkoopbescherming in gebruik te geven.

In sommige gevallen kunnen en zelf moeten wij van het verbod een ontheffing verlenen om toch iemand anders de woning te laten gebruiken.

Wij moeten de vergunning verlenen als de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan iemand die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar. Daar is hier sprake van. Er gaat in dit geval een eerstegraads bloedverwant (dochter) in de woning wonen. Er is dus geen sprake van kamerverhuur of iets vergelijkbaars. Er doen zich tevens geen weigeringsgronden voor van artikel 3.4.8 Huisvestingsverordening. Wij moeten de vergunning verlenen.

Dit en in het besluit uiteengezette wettelijk kader laat het college dus geen ruimte voor het afwegen van andere belangen. Daarom kunnen andere belangen, zoals de belangen van de indieners van reacties, niet meegenomen worden bij de belangenafweging. Hetgeen door de indieners van reacties is aangevoerd, leidt niet tot een ander oordeel.

### Conclusie

De reacties geven geen aanleiding op grond waarvan wij moeten afzien van verlening van de verhuurvergunning opkoopbescherming.