

## Voorstel aan de gemeenteraad

# Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Utrecht

|                      |                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beleidsveld          | Wonen en Volkshuisvesting                                                                                    |
| Organisatieonderdeel | Ontwikkelorganisatie Ruimte                                                                                  |
| Opsteller            | Aniek Derkx   Ronald van de Hoef                                                                             |
| Kenmerk              | 12220443                                                                                                     |
| Vergaderdatum Raad   | volgt                                                                                                        |
| Referendabel         | Nee (artikel 1:2, lid 2 sub q Verordening raadgevend referendum)<br>= beslispunt 1, ja = beslispunten 2 en 3 |
| Geheim               | Nee                                                                                                          |

## Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

- De wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht vast te stellen, met als belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening:
  - Invoeren vergunningplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen;
  - Toevoegen voorrang vitale beroepen in de sectoren:
    - Kinderopvang; en
    - Brandweer;
  - Gelijktrekken voorrangscriteria bezettingsnormentabel voor grote woningen (zes kamers of meer);
  - Aanpassen inkomensgrens middeninkomens aan landelijke norm;
  - Aanpassen van voorrang middenhuur door:
    - Naast doorstromers ook vitale beroepen voorrang te geven bij eerste verhuur;
    - De voorrang te beperken tot 50% van het aantal toewijzingen per verhuurder;
    - Bij wederverhuur geen voorrangseisen meer te stellen.
  - Toevoegen mogelijkheid maatwerk boete opkoopbescherming.
- Het college op te dragen om conform artikel 71 van de Huisvestingsverordening, een experiment 'voorrang doorstroming hoger in rangorde' uit te werken in de Nadere regel Huisvestingsverordening en hier, naast de vereisten uit artikel 71, lid 2 de volgende kaders aan mee te geven:
  - De voorrang onder artikel 45 onder lid 3, sub j, bekend als de Van Groot naar Beter regeling, mag hoger in de rangorde worden gezet voor de periode van maximaal 1 jaar;
  - De voorrang onder artikel 45 onder lid 3, sub j, bekend als de Van Groot naar Beter regeling, mag niet hoger komen dan sub g, de voorrang voor doorstromers;
  - De uitkomsten van het experiment worden gedeeld met de raad.
- Het college op te dragen om conform artikel 71 van de Huisvestingsverordening, een experiment 'voorrang betaalbare nieuwbouw koop' uit te werken in de Nadere regel Huisvestingsverordening en hier, naast de vereisten uit artikel 71, lid 2, de volgende kaders aan mee te geven:
  - Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning, als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c, van de Huisvestingsverordening, voorrang te kunnen verlenen op grond van de verschillende bestaande voorrangsregels uit de Huisvestingswet naar aard, grootte, prijs en maatschappelijke (bv buurtbinding) en economische binding (vitale beroepen);
  - Het experiment wordt minimaal twee jaar uitgevoerd en het college deelt de uitkomsten met de raad.

4. De wijziging van de Legesverordening gemeente Utrecht 2024, vergunningplicht betaalbare nieuwbouw koop vast te stellen, waarmee in de Tarieventabel een legestartief wordt opgenomen voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c van de Huisvestingsverordening.
5. De wijziging van de Huisvestingsverordening in werking te laten treden op 1 juli 2024.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

## Samenvatting

Sinds 1 januari 2024 is de Huisvestingswet 2014 aangepast met enkele nieuwe mogelijkheden voor regulering via de Huisvestingsverordening. Met deze wijziging van de Huisvestingsverordening wordt (1) gebruik gemaakt van nieuwe instrumenten, (2) voldaan aan de nieuwe wettelijke eisen en (3) enkele optimalisaties ter verbetering van de woonruimteverdeling doorgevoerd

## Context

### *Aanleiding*

Per 1 juli 2023 is de nieuwe Huisvestingsverordening voor vier jaar in werking getreden, waarbij de structuur anders is opgebouwd en de leesbaarheid en begrijpelijkheid is verbeterd. Ook zijn twee inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd met het ophogen van vergunningsvrij samenwonen voor drie personen en het mogelijk maken van buurtvoorrang.

Jaarlijks vindt een check plaats of aanpassing van de Huisvestingsverordening noodzakelijk is. Dit jaar ligt de focus van de aanpassingen op het implementeren van de wijzigingen uit de Huisvestingswet die vanaf 1 januari 2024 van kracht zijn. De aanpassingen worden hieronder kort toegelicht.

### *Maatschappelijke en economische binding*

Met de wijziging van de Huisvestingswet is door de wetgever meer ruimte gegeven aan gemeenten voor lokale voorrang ten opzichte van regionale voorrang. De totale ruimte voor het verlenen van voorrang blijft hetzelfde. Tevens is verduidelijkt in de wet welke vormen van voorrang vallen onder maatschappelijke en economische binding aan de regio en de gemeente.

Tot nu toe was er geen noodzaak voor monitoring. Voor lokale voorrang is alleen Haarzuilens benoemd en dit gaat om slechts een enkele toewijzing per jaar. Met de wettelijke verduidelijking dat ook bepaalde urgenties tot binding behoren en de uitbreiding met buurtvoorrang, is monitoring nu wel van belang. Een eerste scan van de cijfers voor de gemeente Utrecht laat zien dat gemeente Utrecht zich aan de wet houdt en onder het maximaal toegestane percentage blijft (onder de 50%). Met de regio is afgesproken de monitoring van binding vorm te geven om inzicht te krijgen in de percentages. Dit kan ook aanleiding geven om bij te sturen omdat bijvoorbeeld de regionale doorstroming stopt als gemeenten meer gebruik gaan maken van lokale binding.

Voor de Huisvestingsverordening leidt de wetswijziging alleen tot twee technische wijzigingen. Vitale beroepen worden explicieter benoemd en het wettelijke toegestane maximumpercentage van 50% wordt gehanteerd. Het wettelijke percentage van maximaal 50% geldt voor de sociale huur, maar ook afzonderlijk voor middenhuur. Middenhuur is namelijk een afzonderlijke categorie woonruimte volgens de wet en dient zelfstandig te voldoen aan de eis dat maximaal 50% op basis van binding wordt toegewezen. Doorstromers hebben een bindingseis, zij dienen namelijk een *woning in de regio* achter te laten.

### *Vergunningplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen en experiment voorrang betaalbare nieuwbouw koop (beslispunt 1a en 3)*

De gewijzigde Huisvestingswet maakt het mogelijk om een vergunningplicht in te voeren voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen tot aan de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 390.000,-. Dit is een vergunningplicht zoals ook geldt voor sociale huur en middenhuur. Voorgesteld wordt om beperkt met de vergunningplicht te starten en niet aanvullend al voorrangseisen mogelijk te maken. Dat betekent het opnemen van een inkomenseis, naast de standardeis dat de aanvrager meerderjarig moet zijn én een geldige verblijfsstatus moet hebben. De inkomenseis wordt gelijk aan de landelijke grenzen voor middeninkomens (beslispunt 1d) en voor zowel middenhuur als betaalbare koop wordt dezelfde inkomensgrens gehanteerd. Voor 2024 zijn die vastgesteld op €62.191,- voor eenpersoonshuishoudens en op €82.921,- voor meerpersoonshuishoudens.

Het voorstel is via een experiment te gaan werken met voorrangsregels in dit segment. Zodra projecten in beeld zijn die zich hiervoor lenen, wordt invulling gegeven aan het experiment. Het experiment zal een looptijd hebben van twee jaar en zal maximaal drie nieuwbouwprojecten betaalbare koop betreffen. Na twee jaar zal het experiment worden geëvalueerd en zal bekeken worden welke lessen uit de werkwijze getrokken kunnen worden. De voorrang waarmee mogelijk geëxperimenteerd zal kunnen worden betreft voorrang naar aard, grootte, prijs en maatschappelijke (bv buurtbinding) en economische binding (vitale beroepen).

### *Vorrang voor vitale beroepen (beslispunt 1b)*

In Utrecht geldt al langere tijd een vorrang voor woningzoekenden met een vitaal beroep. De gewijzigde Huisvestingswet heeft nu ook expliciet de mogelijkheid voor vorrang voor vitale beroepen opgenomen en daar eisen aan gesteld. Met deze wijziging van de Huisvestingsverordening wordt voldaan aan de eisen uit de wet. In de toelichting zijn de beroepen waarvoor vorrang geldt onderbouwd zoals de wet dit vereist.

In de Raadsbrief [Uitvoering maatregelen wonen 2024-2025](#) van november 2023 is aan de raad toegezegd te herzien welke vitale beroepen onder de vorrangsregeling moeten vallen. In de Huisvestingsverordening worden nu drie sectoren aangewezen als vitale sectoren, namelijk zorg, politie en onderwijs. In de Nadere regel Huisvestingsverordening wordt aan de hand van criteria ingevuld welke vitale beroepen precies gebruik kunnen maken van de vorrang. Die systematiek blijft hetzelfde. Na herziening van deze sectoren is het voorstel om de vorrangsregeling uit te bereiden met twee nieuwe sectoren, namelijk kinderopvang en brandweer. Bij de herziening hebben we de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Om een vitale sector te zijn moet een sector een maatschappelijk of economisch belang hebben voor de stad. Dit betreft een invulling van de wettelijke eisen;
2. Er moet sprake zijn van een tekort in deze sector in de stad. Dit betreft ook een invulling van de wettelijke eisen. In de wet staat niet wanneer sprake is van een tekort. Dat mag de gemeente zelf bepalen. Er kunnen meer sectoren zijn waarin een tekort bestaat, het is een keuze welke beroepen de gemeente als vitaal bestempeld (uitgangspunt 1) en als zodanig onderbouwd om de combinatie met het aantonen van het tekort;
3. Het moet gaan om beroepen met een inkomen waarmee men in beginsel in aanmerking komt voor sociale huur of middenhuur. Bij de uitwerking in de Nadere regel Huisvestingsverordening zal hier rekening mee worden gehouden; en
4. Het moet gaan om uitvoerende vitale beroepen, die echt in de praktijk staan. De vitale beroepen in de aangewezen sectoren moeten bijvoorbeeld in contact staan met de cliënt, met inwoners of met leerlingen. De zogenaamde 'handjes aan het bed' of de 'ogen en oren op straat'. In de Nadere regel Huisvestingsverordening zal dit bij de afbakening worden meegenomen. De bestaande vitale beroepenvorrang met als sectoren politie, zorg en onderwijs sloot al aan bij deze uitgangspunten.

Daarnaast is in dezelfde raadsbrief aan de raad toegezegd om de vitale beroepenvorrang te evalueren. In de bijlage bij dit raadsvoorstel is een analyse van de huidige vitale beroepenvorrang opgenomen waarbij de verbetervoorstellen in dit raadsvoorstel zijn opgenomen. Tevens wordt hierbij invulling gegeven aan de motie [M469](#) Voorkom dat het woningtekort het lerarentekort verder vergroot en de toezegging om in te gaan op de inhoud van motie [M407 Wonen voor sleutelberoepen](#). De belangrijkste conclusies uit de analyse (zie [bijlage](#)) zijn:

1. Het inkomen van de woningzoekenden met een vitaal beroep is vaak te hoog voor sociale huur;
2. De kenbaarheid en informatievoorziening kan beter;
3. De toetsingscriteria zorgen voor relatief veel afwijzingen;
4. Niet alle woningzoekenden met een vitaal beroep hebben ook van die status gebruik gemaakt of kunnen maken om een woning te vinden.

De verruiming van de vitale beroepenvorrang naar middenhuur per 1 juli 2023 is voor een deel een belangrijk verbeterpunt. Om dit goed en effectief te kunnen doen is het gewenst in de Huisvestingsverordening de vorrang voor vitale beroepen explicieter te regelen. Tevens dient de aanvraagprocedure van de beroepsvorrang voor middeninkomens verbeterd te worden. Daarnaast zal worden ingezet op verbeterde communicatie via kanalen en organisaties per beroepsgroep. Ook de Nadere Regel Huisvestingsverordening zal het college opnieuw bekijken vanuit het oogpunt van begrijpelijkheid. Op het vierde punt zijn geen verbeteringen voorgesteld.

### *Vorrang woningen Actieplan Middenhuur (beslispunt 1e)*

Woningen in de middenhuur worden met vorrang toegewezen aan doorstromers uit de sociale huur. Dit is de enige vorrangsregel die in de huisvestingsverordening is vastgelegd. Daarnaast is opgenomen dat in de Nadere regel Huisvestingsverordening aanvullende vorrangsregels kunnen worden uitgewerkt. Vooralsnog is hier voor middenhuur geen invulling aan gegeven. Gezien de conclusies uit de evaluatie van de vitale beroepenvorrang, is het gewenst de vitale beroepenvorrang in de middenhuur expliciet in de verordening op te nemen.

In combinatie met de wettelijke beperking die aan voorrang met binding wordt gesteld leidt dit tot het volgende. Bij eerste verhuur wordt voor 50% van het aanbod voorrang gegeven aan doorstromers en vitale beroepen. De verhuurder is vrij in de toewijzing van de andere 50%. Binnen deze vrije invulling voor verhuurders kan door de verhuurder ook andere voorrang worden gegeven. De gemeente kan daar dan echter geen eisen aan stellen. Vaak wordt bijvoorbeeld bij grotere woningen voorrang gegeven aan grotere huishoudens.

Bovenstaande betekent dat, in tegenstelling tot wat eerder in de [raadsbrief over buurtvoorrang](#) is geschreven, buurtvoorrang voor middenhuur niet wordt gereguleerd. Het plan was om maximaal 25% met buurtvoorrang te verhuren bij nieuwbouw middenhuur, maar naar aanleiding van juridisch advies is gebleken dat dit nagenoeg onuitvoerbaar is en weinig effectief.

#### *Diverse optimalisaties*

In deze voorgestelde wijziging van de Huisvestingsverordening wordt voorgesteld enkele optimalisaties door te voeren. De eerste optimalisatie betreft het inkorten van de bezettingsnormentabel (beslispunt 1c). Deze loopt nu door tot acht kamers en voorgesteld wordt om de bezettingsnormentabel in te korten naar zes kamers. Hiermee zijn de voorrangscriteria uit de bezettingsnormentabel voor grote woningen van zes kamers of meer gelijk.

#### Huidige bezettingsnormentabel (artikel 23, weergegeven vanaf zes kamers en meer)

| Woonruimte naar kamers | Oppervlakte         | Eengezinswoningen | Meergezinswoningen |
|------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 6 kamers               | < 80 m <sup>2</sup> | 5 of meer         | 5 of meer          |
|                        | > 80 m <sup>2</sup> | 6 of meer         | 6 of meer          |
| 7 kamers               | < 80 m <sup>2</sup> | 6 of meer         | 6 of meer          |
|                        | > 80 m <sup>2</sup> | 7 of meer         | 7 of meer          |
| 8 kamers               | < 80 m <sup>2</sup> | 7 of meer         | 7 of meer          |
|                        | > 80 m <sup>2</sup> | 8 of meer         | 8 of meer          |

#### Nieuwe bezettingsnormentabel:

| Woonruimte naar kamers | Oppervlakte         | Eengezinswoningen | Meergezinswoningen |
|------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 6 kamers en meer       | < 80 m <sup>2</sup> | 5 of meer         | 5 of meer          |
|                        | > 80 m <sup>2</sup> | 6 of meer         | 6 of meer          |

Een tweede optimalisatie (beslispunt 1f) is het introduceren van een extra categorie voor bestuurlijke boete bij de opkoopbescherming. In 2023 zijn meerdere voornemenbrieven tot het opleggen van een bestuurlijke boete (en een last onder dwangsom) verstuurd wegens overtreding van de regels inzake opkoopbescherming. In veel van deze gevallen ging het om overtredingen die wel te legaliseren waren door het aanvragen van een vergunning. Het gaat hier vooral om situaties waarin (een) ouder(s) een woning voor een kind (eerstegraads bloedverwant) kopen, maar hebben verzuimd om de hiervoor vereiste verhuurvergunning opkoopbescherming aan te vragen.

#### *Overige overwegingen*

Naast de wettelijke aanpassingen zijn er ook beleidsmatige wensen en moties die wel of niet tot voorgestelde wijzigingen hebben geleid. Toegezegd (ID384) [tijdens de commissie EDVW van 20 april 2023](#), is de mogelijkheid te onderzoeken om de inschrijfleefijd voor Woningnet te verlagen naar 16 jaar. De verlaging is conform toezegging onderzocht en de conclusie is dat, hoewel het technisch mogelijk is, het niet tot het gewenste resultaat leidt en aanpassing van de Huisvestingsverordening op dit punt ongewijzigd blijft. Hieronder wordt de conclusie toegelicht.

De regio gebruikt één regionaal woonruimteverdeelsysteem. Dit houdt in dat het een regionale keuze is om de inschrijving tot 16 jaar te verlagen. De inschrijfduur is immers regionaal toepasbaar. Het verlagen van de grens leidt tot extra inschrijfduur, maar daarmee ook tot ongelijkheid voor alle inschrijvers die nu pas vanaf 18 jaar mogen inschrijven. Tevens levert het weinig op omdat als iedereen zich inschrijft vanaf 16 jaar, heeft iedereen twee jaar meer inschrijftijd en maakt dat geen verschil. Juist om deze reden worden met name jongerenwoningen verloot, zodat inschrijfduur van

ondergeschikt belang is. In de regio wordt meer verloot (maximaal 20%) dan in Utrecht (maximaal 10%) waardoor ook de noodzaak voor verlagen inschrijfleeftijd in andere gemeenten afwezig is.

Via motie [M117](#) Bezettingsnorm bij sloop/nieuwbouw is opgeroepen te kijken naar de eisen die gesteld worden aan de grootte van de woning voor volkshuisvestelijke urgentie bij sloop. Onderzocht is of aanpassing van de bezettingsnorm bij terugkeer na sloop versoepeld kan worden. De conclusie is dat versoepeling geen oplossing biedt en de huidige regeling voldoende flexibiliteit biedt voor maatwerk indien noodzakelijk. Hieronder is dit toegelicht.

. Om meerdere redenen wordt vastgehouden aan de huidige bezettingsnormen bij sloop/nieuwbouw. Allereerst is door verdichting bij sloop/nieuwbouw meestal bij het terugkeerrecht enkel een kleine woning voorhanden. Dat is een keuze die gemaakt wordt vanuit het oogpunt van verstedelijking en schaarste in de stad.

Gezien de krapte op de woningmarkt is het niet verantwoord om ruimer met de bezettingsnorm om te gaan, maar vast te houden aan het principe van passend toewijzen naar huishoudgrootte. De Huisvestingsverordening biedt voor incidentele gevallen voldoende flexibiliteit om tot een passende oplossing te komen met behulp van bemiddeling naar een andere woning waarbij gemotiveerd kan worden afgeweken van de bezettingsnormentabel.

In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om de kaders vast te stellen voor het vormgeven van een experiment 'voorrang doorstroming hoger in rangorde' (beslispunt 2) in de Nadere regel Huisvestingsverordening om zo de doorstroming te bevorderen. Als onderdeel hiervan is het doorstromingsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft het college op 30 januari 2024 in een technische bijeenkomst aan de raad toegelicht. In het onderzoek worden verschillende type maatregelen voorgesteld. Een van de voorgestelde maatregelen is de 'voorrang hoger in rangorde'. De voorrangsregel Van Groot naar Beter staat in de rangorde van artikel 45 van de Huisvestingsverordening achter diverse urgentiecategorieën. Vanuit de werking van de verhuisketens stelt het college voor de voorrangsregel Van Groot naar Beter hoger in rangorde te plaatsen om de doorstroming te bevorderen.

In de afgelopen periode is de mogelijkheid onderzocht om eventueel de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek in te voeren. Eerder is via de [raadsbrief](#) Uitvoeringsmaatregelen Wonen 2024-2025 aangegeven hier bij deze wijziging van de Huisvestingsverordening op terug te komen. Gezien de verwevenheid met het programma Samen voor Overvecht, waarvoor met name de maatregelen uit de WBMGP voor bedoeld zijn, wordt de raad via Samen voor Overvecht daarover geïnformeerd. Dit zal in het tweede kwartaal van dit jaar via een raadsbrief gebeuren.

Bij de behandeling van de leegstandsverordening zijn het amendement en motie ([A46](#) en [M210](#)) *Laat het tweede huis geen geitenpaadje worden* aangenomen, waarbij is toegezegd bij deze aanpassing van de Huisvestingsverordening hierop terug te komen. Het amendement draagt op om de meldplicht van een tweede woning uit te breiden met de regel dat een tweede woning in de stad toegestaan is indien de eigenaar een vitaal beroep, zoals bedoeld in de Huisvestingsverordening, uitoefent. De inbreuk op het eigendomsrecht met deze extra regels is aanzienlijk. Daarom is er juridisch advies ingewonnen. Dit advies geeft aan dat het niet mogelijk is om als regel te stellen dat alleen vitale beroepen een tweede woning mogen bezitten. Wel kunnen aanvullende regels opgesteld worden om het gebruik van tweede woningen te beperken. Voor die aanvullende regels dient een goed onderbouwde grondslag te zijn. Op dit moment is die er niet. Met de ingevoerde meldplicht voor tweede woningen verzamelen we data en kan een voorstel voor aanvullende regels voor tweede woningen uitgewerkt worden om mee te nemen in de volgende wijziging van de Huisvestingsverordening.

#### *Juridische context*

De Huisvestingswet is de juridische basis voor de Huisvestingsverordening. De Huisvestingswet biedt gemeenten instrumenten om in te grijpen in de verdeling van schaarse woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. In de verordening legt de raad de kaders vast van het woonbeleid. De raad is hiertoe bevoegd op grond van artikel 108, tweede lid Gemeentewet en artikel 4 eerste lid van de Huisvestingswet. Het college mag de uitvoering van de verordening op grond van artikel 4:81 en verder Algemene wet bestuursrecht nader uitwerken in beleidsregels en – daar waar de verordening een nadere regel eist – op grond van artikel 156 derde lid Gemeentewet in een nadere

regel. Een Huisvestingsverordening mag volgens de wet alleen ingevoerd worden, als er sprake is van schaarste. De regulering moet noodzakelijk zijn om problemen op de woningmarkt uit het oogpunt van schaarste (woonruimteverdeling) of samenstelling van de woonruimtevoorraad (schaarste en leefbaarheid) aan te pakken.

Sinds 1 januari 2024 is expliciet in de wettelijke bepalingen van de Huisvestingswet geregeld dat aan vitale beroepen voorrang kan worden verleend. Wel dient onderbouwt te worden waarom een beroep van vitaal belang is voor de stad en aangetoond dient te worden dat er een tekort is in het aangewezen beroep. De uitgebreide juridische onderbouwing leest u in de toelichting op de Huisvestingsverordening.

Nieuw in de Huisvestingswet is ook het verplichte advies van Provinciale Staten over de Huisvestingsverordening. Dit betekent dat burgemeester en wethouders advies vragen aan gedeputeerde staten bij de voorbereiding van vaststelling of wijziging van de Huisvestingsverordening over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van artikel 14 (binding). Gedeputeerde Staten doen binnen zes weken na ontvangst van het verzoek hun advies toekomen aan burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd afwijken van het advies. Voor nu is gekozen direct na collegebesluit B&W het advies aan te vragen zodat deze voor behandeling in de raad beschikbaar is. Zodra het advies is ontvangen, wordt dit gedeeld met de raad.

#### *Gemeentelijke financiële situatie*

Eventuele bezuinigingen hebben geen invloed op dit raadsvoorstel.

#### *Beslistermijn*

Er is één regionaal verdeelsysteem voor sociale huur. Daarom is het wenselijk regionaal zo min mogelijk verschillen in de toewijzing van woningen te hebben en wijzigingen zoveel mogelijk gelijktijdig door te voeren. Regionaal is afgesproken om zoveel als mogelijk de aanpassingen in de Huisvestingsverordening jaarlijks per 1 juli in te laten gaan. Er zijn dit keer gemeenten die de keuze maken pas later dit jaar de aanpassingen door te voeren. Voor de eenduidigheid en vanuit het perspectief van de huurder volgen deze gemeenten zo snel mogelijk na 1 juli. Gevraagd wordt daarom vóór 1 juli een raadsbesluit te nemen.

#### *Beoogd effect*

Met de instrumenten die de Huisvestingsverordening biedt, wordt beoogd de schaarse beschikbare woonruimte zo evenwichtig en rechtvaardig mogelijk te verdelen. Ook wordt beoogd de samenstelling van de bestaande woonruimtevoorraad zo goed mogelijk te beschermen, waarbij de afweging wordt gemaakt tussen het optimaal benutten van de woningvoorraad aan de ene kant en het beschermen van de leefbaarheid in buurten en wijken aan de andere kant.

#### *Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad*

De cyclus van het opstellen van een nieuwe Huisvestingsverordening en het tussentijds aanbrengen van wijzigingen is een doorlopend proces, zolang de schaarste op de Utrechtse woningmarkt aanhoudt.

- Raadsbesluit 16 mei 2023 [Huisvestingsverordening gemeente Utrecht](#), in werking getreden op 1 juli 2023

Recente informatie die van belang is voor de nieuwe verordening is:

- [Raadsbrief Indexering opkoopbescherming en onderzoek verhoging prijsgrens](#)
- [Raadsbrief Realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment](#)
- [Raadsbrief Voorgenomen inzet buurtvoorrang voor seniorenwoonruimte, jongerenwoonruimte en middenhuurwoningen](#)
- [Raadsbrief Uitvoering maatregelen wonen 2024 - 2025](#)
- [SV 2023 nr. 215 Kinderen in schimmelwoningen \(met antwoord\)](#)
- [Raadsbrief Doorstromingsonderzoek en onderzoek naar effecten beleidskeuze Stop de Verkoop](#)

Onderstaande moties en toezeggingen zijn in dit besluit verwerkt:

- [M469 Voorkom dat het woningtekort het lerarentekort verder vergroot](#)
- [23/ M117 Bezettingsnorm bij sloop/nieuwbouw](#)

- [M407 Wonen voor sleutelberoepen](#)
- [T384 Raadsvoorstel Vaststelling Huisvestingsverordening gemeente Utrecht: raadsbrief](#)
- [A46 Laat het tweede huis geen geitenpaadje worden](#)
- [M210 Laat het tweede huis geen geitenpaadjes worden](#)

## Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

| Beslispunt |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1          | <p>De wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht vast te stellen, met als belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Invoeren vergunningplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen;</li> <li>Toevoegen voorrang vitale beroepen in de sectoren: <ol style="list-style-type: none"> <li>Kinderopvang; en</li> <li>Brandweer;</li> </ol> </li> <li>Gelijktrekken voorrangscriteria bezettingsnormentabel voor grote woningen (zes kamers of meer);</li> <li>Aanpassen inkomensgrens middeninkomens aan landelijke norm;</li> <li>Aanpassen van voorrang middenhuur door: <ol style="list-style-type: none"> <li>Naast doorstromers ook vitale beroepen voorrang te geven bij eerste verhuur;</li> <li>De voorrang te beperken tot 50% van het aantal toewijzingen per verhuurder;</li> <li>Bij wederverhuur geen voorrangseisen meer te stellen.</li> </ol> </li> <li>Toevoegen mogelijkheid maatwerk boete opkoopbescherming.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Argumenten |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.1        | <p><u>De vergunningplicht zorgt ervoor dat schaarse woningen terecht komen bij de inkomensgroep die we met dit aanbod willen bedienen.</u></p> <p>Via het omgevingsplan, uitgifteovereenkomsten en anterieure overeenkomsten sturen we gericht op het ontwikkelen van betaalbare koopwoningen. Nu de wet het publiekrechtelijk mogelijk maakt om te sturen op de toewijzing van deze woningen mogen we hier privaatrechtelijk ook niets meer over afspreken. Met het invoeren van deze vergunningplicht borgen we dat deze woningen daadwerkelijk terecht komen bij de middeninkomens waarvoor we deze woningen laten ontwikkelen. Op de krappe woningmarkt is de concurrentie voor deze woningen hevig en zijn betaalbare woningen ook bij hogere inkomens zeer gewild.</p> <p>Op betaalbare nieuwbouw koopwoningen komen veel reacties van geïnteresseerden. Uit gesprekken met ontwikkelaars blijkt dat hun voorkeur uitgaat naar geïnteresseerden met een hoger inkomen die ruim boven de leencapaciteit voor de betreffende woning zitten. Daarom is het belangrijk dat de schaarse nieuwbouw betaalbare koop die gebouwd wordt in ieder geval bij de juiste doelgroep terecht komt. Met het invoeren van deze vergunning stellen we de inkomenseis gelijk aan de landelijke grenzen voor middeninkomens: €62.191,- voor eenpersoonshuishoudens en €82.921,- voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024).</p> |
| 1.2        | <p>De vergunningplicht kan bijdragen aan doorstroming uit sociale huur en middenhuur.</p> <p>Een koopwoning is aantrekkelijk als volgende stap in de wooncarrière voor middeninkomens en kan bewoners van middenhuurwoningen en sociale huur verleiden om te verhuizen waarmee deze woningen weer vrijkomen voor andere woningzoekenden die hier afhankelijk van zijn (ook al is dit geen voorwaarde voor de vergunning). Dit was ook één van de aanbevelingen uit het <a href="#">Advies Doorstroming Utrecht RIGO</a>, zoals op 7 februari naar de raad verstuurd. De vergunningplicht zorgt ervoor dat alleen middeninkomens toegang hebben tot de vergunningplichtige koopwoningen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3 | <p><u>Door de sector kinderopvang toe te voegen aan de lijst van vitale beroepen dragen we eraan bij dat dit voor de stad belangrijke beroep behouden blijft in de stad.</u></p> <p>Allereerst is er nu een groot tekort aan personeel in de kinderopvang, zowel landelijk als (zie cijfers van <a href="#">CBS</a>, februari 2023) als in de arbeidsmarktregio Utrecht (zie prognoses van <a href="#">ABF</a>). Dat is onwenselijk. Deze sector is namelijk van groot belang voor Utrecht om drie redenen. (1) Toegankelijke kinderopvang draagt bij aan de mogelijkheden voor jonge kinderen om zich te ontwikkelen vanaf jonge leeftijd. Het is daarom belangrijk dat kinderopvang op grote schaal beschikbaar is. (2) Door te zorgen voor toegang tot kinderopvang krijgt ieder kind een gelijke start, dit past bij het uitgangspunt van Utrecht 'ongelijk investeren in gelijke kansen'. Daarvoor is wel voldoende aanbod van kinderopvang nodig. (3) Tot slot is het hebben van voldoende kinderopvang een vliegwiel voor de rest van de arbeidsmarkt: ouders kunnen immers (meer) gaan werken. Door deze sector toe te voegen aan de vitale beroepenvoorrang hopen we meer medewerkers uit deze sector te behouden voor Utrecht.</p> |
| 1.4 | <p><u>Door de sector brandweer toe te voegen aan de lijst van vitale beroepen dragen we eraan bij dat dit voor de stad belangrijke beroep behouden blijft in de stad.</u></p> <p>Er een groot tekort aan brandweerlieden in de veiligheidsregio Utrecht (zie onderzoek <a href="#">CBS</a>). Dat is onwenselijk. De brandweer is van groot belang voor de stad. (1) Deze sector behoort tot de hulpdiensten die we als stad hard nodig hebben. (2) De brandweer vervult bovendien een rol in het sociale middenveld in de wijken, onder meer door naast het bieden van hulp ook te zorgen voor veiligheidsvoorlichting op bijvoorbeeld scholen en bij evenementen. (3) Bovendien is het voor het uitoefenen van de functie van belang dat de brandweerlieden dichtbij de kazerne wonen. Zij moeten na een oproep zo snel mogelijk bij de kazerne zijn.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.5 | <p><u>Door de bezettingsnormentabel aan te passen voor grote woningen wordt wachttijd voor grote gezinnen weer een belangrijkere reden van toewijzing, wat beter uitlegbaar is.</u></p> <p>Grote woningen zijn heel schaars, hoe groter hoe schaarser. Met de huidige bezettingsnormentabel worden woningen met 7 of 8 kamers toegewezen aan een kleine groep woningzoekenden met een relatief korte wachttijd. Omdat alle grote woningen met zes of meer kamers heel schaars zijn, is dit moeilijk uitlegbaar.</p> <p>Met deze aanpassing vallen alle huishoudens van zes of meer personen in de dezelfde categorie en worden woningen vanaf zes kamers toegewezen aan het 'grote' gezin met de langste wachttijd in plaats van het grootste gezin. In de praktijk bleek nu voor te komen dat een groter gezin van bijvoorbeeld acht personen een hele korte wachttijd had, terwijl een gezin van zeven al jaren op een woning wachtte en net zoveel baat bij de vrijkomende woning zou hebben. Door de toewijzing op aflopende gezinsgrootte ging de woning naar het grootste gezin. Dat wordt aangepast.</p>                                                                                                                              |
| 1.6 | <p><u>Het harmoniseren van de inkomensgrens middeninkomens naar de landelijke norm leidt tot eenduidigheid voor woningzoekenden.</u></p> <p>Sinds vorig jaar heeft het Rijk een eigen definitie voor middeninkomens. Door hierop aan te sluiten zijn er minder verschillende definities. Onze huidige grens van €69.951,- voor eenpersoonshuishoudens kende geen juridische onderbouwing en is daarmee ook moeilijker te verdedigen. Door aan te sluiten op de landelijke norm van € 62.191,- verhogen we de juridische robuustheid.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.7 | <p><u>Met voorrang voor vitale beroepen in middenhuur kunnen we een bijdrage leveren aan het behoud van deze beroepen voor de stad.</u></p> <p>Het grootste deel van de vitale beroepen is door de hoogte van het inkomen aangewezen op de middenhuur. Door expliciet in de verordening op te nemen dat verhuurders een deel van de woningen met voorrang dienen te verhuren aan deze beroepen, kunnen we een bijdrage leveren aan het behoud van deze vitale beroepen voor de stad en is geborgd dat verhuurders altijd voorrang moeten geven aan vitale beroepen. De maximering van 50% toewijzingen op basis van binding helpt als bijeffect dat ook andere woningzoekenden, zoals starters voldoende aan bod komen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.8                     | <p><u>Het beperken van voorrang bij middenhuur tot de eerste verhuur komt de uitvoerbaarheid en controleerbaarheid ten goede en draagt nog steeds voldoende bij aan het behalen van de beleidsdoelen.</u></p> <p>Door de wettelijke beperking op toewijzing op basis van binding tot 50% van het aantal toewijzingen, wordt de controleerbaarheid in de praktijk onuitvoerbaar. Er zijn te veel aanbieders van middenhuurwoningen die vallen onder de werking van de huisvestingsverordening om dit te handhaven bij de verhuringen na mutatie. Voor de eerste verhuur is dit wel goed controleerbaar en uitvoerbaar. Daarom is het voorstel de voorrang te beperken tot de eerste verhuur en verhuurders vrij te laten in de verhuur bij mutatie.</p> <p>Doorstromers uit de sociale huur blijven we de belangrijkste groep vinden om voorrang te geven in de middenhuur. In de praktijk blijkt tot nu toe dat ook bij eerste verhuur voldoende woningen verhuurd worden aan mensen zonder voorrang, zoals starters met een middeninkomen. Er reageren dus (veel) minder doorstromers dan er aanbod is in de nieuwbouw.</p> <p>Door de voorrang bij middenhuur te beperken tot 50% en tot doorstromers en vitale beroepen blijft er genoeg ruimte over voor verhuurders om naar eigen inzicht te verhuren. De verwachting is dat dit gunstig zal zijn voor bijvoorbeeld starters en/of mensen uit de buurt. Het uitwerken van buurtvoorrang volgens de eisen van de wet is erg complex en maakt maatwerk bij projecten lastig. Door geen buurtvoorrang op te leggen is de verhuurder vrij hier naar eigen inzicht invulling aan te geven zonder te hoeven voldoen aan specifieke kaders die niet controleerbaar en handhaafbaar zijn. Verhuurders kunnen zelf kiezen of ze gebruik willen maken van buurtvoorrang, waarbij ze zelf bepalen voor wie het geldt, in welk gebied, etc. Naar verwachting zullen verhuurders dan juist eerder genegen zijn deze voorrang in te zetten, dan wanneer geprobeerd wordt de buurtvoorrang met een strak kader op te leggen.</p> |
| 1.9                     | <p><u>Een lagere boete voor opkoopovertredingen die legaliseerbaar zijn, zorgt voor een betere juridische verdediging van de handhaving.</u></p> <p>Een lagere boete voor overtredingen waarin verzuimt is een verhuurvergunning aan te vragen, voorkomt naar verwachting ingewikkelde juridische procedures en past beter bij de aard van de overtreding. Het gaat hier vooral om situaties waarin (een) ouder(s) een woning voor een kind (eerstegraads bloedverwant) kopen, maar hebben verzuimd om de hiervoor vereiste verhuurvergunning opkoopbescherming aan te vragen. In de uitvoering blijkt dat het opleggen van de maximale boete bij een overtreding die te legaliseren is, juridisch moeilijk te verdedigen is. Er wordt daarom voorgesteld om de maximale boete te verlagen voor alleen niet bedrijfsmatige verhuurders waarin de overtreding te legaliseren is door bijvoorbeeld het alsnog aanvragen van een vergunning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kanttekeningen/Risico's |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.1                     | <p><u>De vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koop zorgt voor meer regeldruk.</u></p> <p>De afgelopen jaren zijn er steeds meer regels bijgekomen voor beleggers en ontwikkelaars om aan te voldoen. De vergunningplicht is wéér een regel die erbij komt. De verwachting is echter dat ontwikkelaars hier relatief weinig last van krijgen. Allereerst zorgen we ervoor dat de gekozen inkomensgrens voor de vergunningplicht hoog genoeg is zodat voldoende kopers in aanmerking blijven komen met een geschikte leencapaciteit. Bovendien moet de koper van de woning de vergunning aanvragen en niet de ontwikkelaar. De ontwikkelaar krijgt dus niet direct een verplichting. Wel zullen ontwikkelaars in de praktijk controleren of de kandidaat-koper een vergunning heeft.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.2                     | <p><u>Het ontbreken van een vergunning maakt de koop niet ongeldig.</u></p> <p>De wet regelt niet dat bij het ontbreken van een vergunning de koop ongeldig is. Het kan dus voorkomen dat iemand een woning koopt en vergeet een vergunning aan te vragen, of dat de vergunningsaanvraag wordt afgewezen maar de koop ook niet meer ongedaan kan worden gemaakt. We zorgen er met ontwikkelaars voor dat dit zoveel mogelijk wordt voorkomen, onder meer door inzet op communicatie over deze</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | verplichting en te stimuleren dat ontbindende voorwaarden in de modelovereenkomsten worden opgenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.3               | <u>Onbekend is hoeveel betaalbare koopwoningen nu terecht komen bij hogere inkomens.</u><br>We monitoren niet bij wie betaalbare koopwoningen terecht komen. Het is daardoor niet te zeggen of middeninkomens nu echt achter het net vissen. Wel blijkt uit gesprekken dat ontwikkelaars vooral de hogere inkomens voor hun woningen selecteren, als zij de keuze hebben. Dit is echter niet cijfermatig te onderbouwen. Met de vergunningplicht borgen we in ieder geval dat alle betaalbare koopwoningen bij de juiste doelgroep terecht komen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.4               | <u>Uitbreiding van de voorrang voor vitale beroepen leidt tot meer aanvragen, terwijl het beschikbare budget niet toeneemt.</u><br>Het beschikbare budget voor vitale beroepenvoorrang wordt niet uitgebreid (zie financiële paragraaf). Gevolg is dat binnen de limiet van het jaarlijks aantal aanvragen meer concurrentie tussen de vitale beroepen onderling ontstaat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.5               | <u>De vitale beroepenvoorrang is niet bewezen effectief.</u><br>Uit de analyse van de vitale beroepenvoorrang bleek dat maar een klein deel van de toekenningen vitale beroepen ook daadwerkelijk een woning met deze voorrang heeft bemachtigd. Dat kan meerdere verklaringen hebben, maar is wel een aanwijzing dat de voorrangsregeling nu niet bewezen effectief is. Daarnaast blijkt uit een <a href="#">onderzoek</a> uitgevoerd door Nivel (ook met de Raad gedeeld op 21 december 2022, zie <a href="#">Raadsbrief</a> Uitkomst Ronde Tafel Kinderopvang) dat de schaarste aan woningen als verklarende factor voor het aantrekken en behouden van personeel in de zorg relatief laag scoort. Voor andere beroepen zou dit kunnen verschillen. Voor de sector brandweer is de reden waarom de beroepenvoorrang nodig is breder dan het aantrekken van personeel: daar speelt in hoge mate het belang om snel op locatie te zijn (binnen acht minuten). Om die reden is het nodig dat brandweerlieden dicht bij de kazerne kunnen wonen. |
| 1.6               | <u>De vitale beroepenvoorrang is één van de vele voorrangsregels en zorgt voor verdringing van andere woningzoekenden.</u><br>Voorrang voor vitale beroepen betekent voor andere groepen woningzoekenden minder kans op een woning. Terughoudendheid is daarom vereist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.7               | <u>De lagere grens voor eenpersoons middeninkomens heeft tot gevolg dat een groep geen aanspraak meer kan maken op de middenhuur conform het Actieplan middenhuur en Actieplan betaalbare koop.</u><br>Voor eenpersoonshuishoudens betekent dit een verlaging van € 69.951,- naar € 62.191,-. Dit betekent dat bepaalde eenpersoonshuishoudens, die voorheen wel in aanmerking kwamen voor middenhuur, daar nu geen toegang meer toe hebben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.8               | <u>Een versimpelde bezettingsnormtabel leidt tot een relatief langere wachttijd voor hele grote gezinnen.</u><br>Grote gezinnen moeten voortaan voor woningen vanaf zes kamers concurreren met gezinnen met vijf of meer personen. Dat zijn meer woningzoekenden die geïnteresseerd zijn, waarmee wachttijd voor hen een grotere rol gaat spelen. We achten dit verantwoord nu grote woningen zeer schaars zijn en ook iets kleinere gezinnen met lange wachttijd goed in deze woningen terecht kunnen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Beslispunt</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2                 | Het college op te dragen om conform artikel 71 van de Huisvestingsverordening, een experiment 'voorrang doorstroming hoger in rangorde' uit te werken in de Nadere regel Huisvestingsverordening en hier, naast de vereisten uit artikel 71, lid 2 de volgende kaders aan mee te geven:<br>a. De voorrang onder artikel 45 onder lid 3, sub j, bekend als de Van Groot naar Beter regeling, mag hoger in de rangorde worden gezet voor de periode van maximaal 1 jaar;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <p>b. De voorrang onder artikel 45 onder lid 3, sub j, bekend als de Van Groot naar Beter regeling, mag niet hoger komen dan sub g, de voorrang voor doorstromers;</p> <p>c. De uitkomsten van het experiment worden gedeeld met de raad.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Argumenten              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2.1                     | <p>Voorrang doorstroming hoger in rangorde is profijtelijk voor doorstromers én starters.</p> <p>Doorstroming werkt via verhuisketens. Voorrang voor doorstromers levert namelijk langere ketens op (meer vrijkomende woningen), waar iedereen van profiteert en waar starters en urgenten geen last van hebben. Want hoe kort of lang de keten ook is, aan het eind profiteert altijd een starter. Maar hoe langer de keten, des te meer huishoudens kunnen verhuizen als gevolg van de eerste schakel. Doorstromers helpen levert dus meer verhuizingen op, met evenveel starters. Anders gezegd: kiezen tussen óf doorstromers óf starters helpen is een vals dilemma.</p> <p>Dit bekent omgekeerd dat het voorrang geven aan (urgente) starters boven doorstromers wel alle doorstromers benadeelt. En als gevolg daarvan kunnen in totaal minder Utrechters verhuizen.</p> <p>Het aantal woningen neemt niet toe door deze maatregel, maar middels gerichte doorstromingsmaatregelen zorgen we wel voor een betere benutting van de bestaande voorraad.</p> |
| 2.2                     | <p><u>Experimenteren via een nadere regel biedt de mogelijkheid om zo nodig snel bij te kunnen sturen.</u></p> <p>Het is belangrijk het aantal verhuringen en de toewijzingen naar urgenten goed te monitoren, Op het moment dat uit de monitoring blijkt dat het aantal verhuringen of het aantal gehuisveste urgenten over een langere periode achterblijft dan kan snel worden bijgestuurd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Kanttekeningen/Risico's |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2.1                     | <p>De positie van starters komt door deze voorrangsregeling kwalitatief onder druk.</p> <p>Doorstromers voorrang geven levert meer verhuizingen op, met evenveel starters. Kwantitatief verslechtert de positie van starters dus niet. Wel geldt dat zij kwalitatief vaker 'aan de onderkant' van de markt moeten beginnen, in woningen die voor doorstromers minder aantrekkelijk zijn. Daar staat tegenover dat er meer doorstroming plaatsvindt, waardoor er voor deze groep op een later moment weer sneller een passendere vervolgwoning beschikbaar komt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Beslispunt</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3                       | <p>Het college op te dragen om conform artikel 71 van de Huisvestingsverordening, een experiment 'voorrang betaalbare nieuwbouw koop' uit te werken in de Nadere regel Huisvestingsverordening en hier, naast de vereisten uit artikel 71, lid 2, de volgende kaders aan mee te geven:</p> <p>a. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning, als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c, van de Huisvestingsverordening, voorrang te kunnen verlenen op grond van de verschillende bestaande voorrangsregels uit de Huisvestingswet naar aard, grootte, prijs en maatschappelijke (bv buurtbinding) en economische binding (vitale beroepen);</p> <p>b. Het experiment wordt minimaal twee jaar uitgevoerd en het college deelt de uitkomsten met de raad.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Argumenten              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.1                     | <p><u>Het is wenselijk om, voordat definitieve maatregelen genomen worden, eerst te experimenteren met voorrang bij nieuwbouw betaalbare koop, zodat meer ervaring wordt opgedaan met dit nieuwe instrument.</u></p> <p>De uitvoering voor het verlenen van voorrang is ingewikkeld, omdat er voor deze woningen geen centrale wachtlijst is zoals bij sociale huur. Samen met ontwikkelaars wordt bij specifieke projecten gekeken hoe dit het beste ingeregeld kan worden, door bijvoorbeeld ook meerdere werkwijzen te testen. De experimenteerregeling biedt ruimte om hier ervaring mee op te doen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.2                     | <u>De genoemde voorrangsgronden (doorstromers, vitale beroepen en buurtbinding) kunnen een bijdrage leveren aan doorstroming uit de huur en het borgen dat een deel van de betaalbare nieuwbouw koop bij lokale woningzoekenden terecht komt.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                         | Voorrang verlenen aan doorstromers uit sociale huur en middenhuur kan eraan bijdragen dat in die categorieën weer extra plek komt voor andere woningzoekenden. Daarnaast kan voorrang verlenen aan mensen met een vitaal beroep bij koop helpen deze beroepsgroepen voor de stad te behouden ( <a href="#">M469</a> Voorkom dat het woningtekort het lerarentekort verder vergroot). Ook toegang tot een koopwoning kan daaraan bijdragen. Voorrang verlenen aan mensen met binding aan de buurt of kern borgt dat de betaalbare nieuwbouw koop deels terecht komt bij Utrechters. |
| Kanttekeningen/Risico's |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.1                     | Het is onzeker of er voldoende geschikte projecten zijn voor het experiment.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                         | Om te experimenteren met voorrang bij betaalbare nieuwbouw koop hebben zijn geschikte projecten nodig. Daarvoor moeten er allereerst woningen worden opgeleverd en verkocht met een koopprijsgrens tot aan de betaalbaarheidsgrens binnen de termijn van het experiment. Ook hebben we hiervoor de medewerking van ontwikkelaars nodig.                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Beslispunt</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4                       | De wijziging van de Legesverordening gemeente Utrecht 2024, vergunningplicht betaalbare nieuwbouw koop vast te stellen, waarmee in de Tarieventabel een legestartief wordt opgenomen voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c van de Huisvestingsverordening.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Argumenten              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.1                     | <u>De kosten voor deze vergunning kunnen hierdoor net als andere vergunningen worden doorberekend aan de aanvrager.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                         | De kosten per aanvraag zijn €55,46 (prijsspeil 2024). Woningzoekenden die een koophuis kopen zullen doorgaans een spaarpot hebben voor dit soort administratieve zaken en kunnen dit bedrag goed dragen. Ook bij de opkoopbescherming, de leegstandsvergunning en vergunning voor verkamering betaalt de aanvrager leges. Bij vergunningplichten voor middenhuur en (particuliere) sociale huur worden er geen leges doorberekend.                                                                                                                                                 |
| Kanttekeningen/Risico's |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.1                     | Het doorberekenen van leges is een financiële lastenverzwaring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | Het doorberekenen van leges is een financiële lastenverzwaring voor woningzoekenden wanneer zij een betaalbare nieuwbouw koopwoning willen kopen. Op dit moment geldt immers geen vergunningplicht en zijn daar geen kosten voor. Deze kosten zijn uitlegbaar omdat de kans om een betaalbare koopwoning te bemachtigen toeneemt.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Beslispunt</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5                       | De wijziging van de verordening in werking te laten treden op 1 juli 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Argumenten              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5.1                     | <u>Voor de eenduidigheid richting woningzoekenden is het van belang dat de toewijzingen via DAK/ Woningnet per 1 juli 2024 op regionaal niveau zo min mogelijk verschillen met de andere regiogemeenten.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                         | Alle regiogemeenten streven ernaar de verordening gelijktijdig in te laten gaan. Voor de regionaal woningzoekenden is dit aan te raden, omdat de toewijzing zo eenduidig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | mogelijk kan plaatsvinden. Tevens is dit voor de benodigde systeemwijzigingen het meest efficiënt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kanttekeningen/Risico's |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5.1                     | <u>Doordat sommige gemeenten pas later de verordening aanpassen ontstaan (tijdelijk) verschillen binnen de regio.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                         | Sommige gemeenten gaan 1 juli niet redden, maar zullen zo snel als mogelijk de Huisvestingsverordening aanpassen. Gezien de aard van de wijzigingen heeft dit weinig effect. De meeste wijzigingen hebben niet specifiek betrekking op het regionale toewijzingssysteem voor sociale huur. Alleen bij de voorrang seniorenwoonruimte en bezettingsnormentabel speelt het regionale aspect. Hierdoor zal tijdelijk per gemeente deels andere regels gelden voor toewijzing |

## Financiën

De lasten en baten van het voorstel landen in het programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen.

### *Vergunningplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen*

Het voorstel tot invoering van een vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen brengt ook kosten voor toetsing met zich mee (doelstelling bebouwde omgeving). Het voorstel is om deze kosten door te berekenen aan de aanvrager. De kosten (leges) per aanvraag zijn €55,46 (prijspeil 2024k).

### *Uitbreiding vitale beroepenvoorrang*

De toekenning van aanvragen voor de beroepenvoorrang ligt bij de volkshuisvestingsdienst (Het Vierde Huis). Deze kosten worden vooralsnog volledig gedekt uit de doelstelling huisvesting. De uitbreiding van de voorrang voor vitale beroepen met twee sectoren zal leiden tot meer aanvragen. In 2023 zijn voor de bestaande vitale beroepenvoorrang 329 aanvragen gedaan. Hiervan zijn slechts 86 aanvragen toegekend. Het ligt in de lijn der verwachting dat door het uitbreiden van het aantal vitale beroepen de aanvragen zullen toenemen. Dit zegt echter niets over hoeveel aanvragen daadwerkelijk worden toegekend en wat de effectiviteit van de voorrangsregel is. Tegelijk ontstaat hierdoor een risico. Omdat de uitvoeringskosten vooraf niet scherp in beeld te brengen zijn, is het aantal aanvragen voor vitale beroepenvoorrang in het contract volkshuisvestingsdiensten begrensd op 350 aanvragen. Daarin is ook de proportionaliteit (staat in verhouding tot) en subsidiariteit (wat voegt het toe) van de vitale beroepenvoorrang betrokken. Hierin wordt de besluitvorming over de beleidsnota arbeidsmarkt die in Q2 aan de raad wordt aangeboden ook betrokken.

## Vervolg

Het besluit tot vaststelling van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht 2024 moet genomen worden door de gemeenteraad en treedt naar verwachting per 1 juli 2024 in werking. Het verplichte advies van de Provinciale Staten zal voor behandeling in de raad worden toegezonden.

## Participatie

De corporaties en regiogemeenten zijn betrokken geweest bij de voorgestelde aanpassingen conformde uitgangspunten van de Huisvestingswet. Deze afstemming heeft plaatsgevonden via de regionalebestuurstafel en het SWRU, het samenwerkingsverband van 18 corporaties in de Utrechtse regio. Daarnaast is het voorstel ook besproken in de Stuurgroep Huren waarin de Utrechtse corporaties, de overkoepelende huurdersverenigingen van deze corporaties samen met de gemeente deelnemen. Tot slot is het onderdeel koop met het Development Network Utrecht besproken.

## Communicatie

De gewijzigde Huisvestingsverordening zal worden gecommuniceerd via de gemeentelijke website, de U10 en via WoningNet Regio Utrecht. Daarnaast wordt deze gepubliceerd in de landelijke portalen voor wet- en regelgeving. Voor de uitbreiding van de beroepenvoorrang zal per beroepsgroep na invulling van de nadere regels worden gekeken op welk platform dit het beste kan worden gecommuniceerd. Via het Development Network Utrecht en op projectniveau zorgen we dat de

vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen voldoende bekend is bij geïnteresseerden bij nieuwbouwprojecten.

### **(Niet)Referendabel**

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is niet van toepassing op beslispunt 1 conform artikel 1:2, lid 2 sub q van de [Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht](#). De beslispunten 2 en 3 zijn wel referendabel, deze betreffen lokale besluiten die op regionaal niveau niet gelijkluidend zijn.

### **Bijlagen**

Bijlagen besluitvorming

- Wijzigingsbesluit Huisvestingsverordening gemeente Utrecht juli 2024
- Wijzigingsbesluit Legesverordening gemeente Utrecht 2024

Bijlagen informatief

- Was-wordt wijzigingen Huisvestingsverordening gemeente Utrecht juli 2024
- Huisvestingsverordening gemeente Utrecht juli 2024 – wijziging bijhouden
- Bijlage Analyse beroepenvoorrang
- Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Utrecht wijziging juli 2024 – wijziging bijhouden
- Bijlage bij artikel 74 bestuurlijke boete
- Advies Provinciale staten (wordt na ontvangst toegevoegd)