

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	L.M. Wittkämper	Datum	10 maart 2026
E-mail	Lianne.wittkamper@utrecht.nl	Kenmerk	34089600
Type brief	Afdoeningsbrief	Onderwerp	Afwegingen en financiële consequenties verhuurvergunning
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

In de raadsvergadering van 20 februari 2025 is de motie [M48 Wijkgerichte invoering Verhuurvergunning](#) aangenomen. Het doel van motie is om met de verhuurvergunning de verantwoordelijkheid bij de gemeente te leggen bij het tegengaan van misstanden in de particuliere huursector en de rechten van huurders proactief te beschermen. Het huidige [meldingsysteem](#) is reactief waarbij huurders zelf het initiatief moeten nemen om een overtreding te melden. Een brede inzet van de verhuurvergunning in meerdere wijken met bijbehorend actief toezicht draagt bij aan het verbeteren van goed verhuurderschap. In november 2025 hebben we u [geïnformeerd](#) dat het invoeren van een verhuurvergunning op dit moment niet mogelijk is vanwege ontbrekende financiële middelen. Op 5 februari 2026 hebben we dit toegelicht in een technische sessie. U heeft gevraagd om de achterliggende afwegingen en financiële consequenties in een brief met u te delen.

Gebiedsgerichte onderbouwing: toelichting op gebieden met gefaseerde invoering.

De algemene verhuurvergunning is gebiedsgebonden en geldt daarmee niet voor de hele stad. De gemeente kan de verhuurvergunning niet zomaar invoeren. Er moet onderbouwd worden waarom de vergunning noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid. Voor de onderbouwing is gekeken naar data uit de Utrecht Monitor, de Leefbaarometer, de meldingen van het gemeentelijk [meldpunt](#) en de woningopnames van Huurteam Utrecht. Uit de analyse komt naar voren dat in de volgende zes wijken de leefbaarheid relatief slechter is: West; Noordwest; Overvecht; Binnenstad; Zuid en Zuidwest. Deze zes wijken komen dus in aanmerking om de verhuurvergunning in te voeren. In deze zes wijken staan 24.088 particuliere huurwoningen en 9.235 unieke eigenaren/verhuurders. Het potentiële beslag op middelen, capaciteit en de aanzienlijke aantallen particuliere verhuurders per wijk vragen om een gefaseerde invoering in bovengenoemde wijken met één wijk per jaar. Die middelen zijn er nu niet. Zie ook de [raadsbrief](#) die hier eerder over is verstuurd.

Wijk	Aantal particuliere huurwoningen	Aantal unieke eigenaren/verhuurders
West	3.004	1.597
Noordwest	4.587	2.218
Overvecht	3.510	709
Binnenstad	4.825	1.758
Zuid	2.162	953
Zuidwest	6.000	2.000
Totaal	24.088	9.235

In de motie wordt opgeroepen de verhuurvergunning niet gelijk stadsbreed in te voeren, maar te beginnen in één wijk of buurt. Bij de uitwerking bleek dat er redenen zijn om de vergunning breder en stapsgewijs in te voeren. De redenen daarvoor zijn:

- Wanneer de vergunning alleen in één wijk wordt ingevoerd, blijft het grootste deel van de stad buiten de reikwijdte van de regeling. Dit beperkt de effectiviteit van het instrument. Verhuurders die zich niet aan de regels houden, kunnen eenvoudig hun verhuurpraktijken voortzetten in andere wijken en blijven buiten beeld. Dit kan leiden tot oneerlijke situaties waarbij misstanden blijven bestaan en huurders ongelijk worden beschermd. Een bredere inzet van de verhuurvergunning draagt effectiever bij aan eerlijk verhuurderschap en een eenduidige aanpak in de stad.
- Juridisch is het lastig te onderbouwen waarom uitsluitend één gebied aanvullende regulering krijgt, terwijl signalen van slecht verhuurderschap in meerdere delen van de stad voorkomen en er uit de analyse niet één wijk duidelijk naar voren komt qua leefbaarheidsproblematiek.
- Een gefaseerde invoering in meerdere wijken sluit beter aan bij de opdracht uit de motie om de verantwoordelijkheid voor het toezicht op goed verhuurderschap nadrukkelijk bij de gemeente neer te leggen.

Vergunningverlening: toelichting keuze gemiddelde toets

Voor de vergunningverlening moet de gemeente de aanvraag toetsen; die toetsing kan variëren van een beperkte, snelle beoordeling tot een intensieve, integrale controle. Bij de keuze welke vorm van toetsing toegepast kan worden spelen de financiën, technische- en juridische uitvoerbaarheid, het effect op het voorkomen van ongewenste verhuurpraktijken en het doel om met de verhuurvergunning de verantwoordelijkheid bij de gemeente te leggen bij het tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken een rol.

Toets	Licht	Gemiddeld	Zwaar
Financieel	+	+/-	-
Voorkomen van verhuurmisstanden	-	+/-	+/-
Technische uitvoerbaarheid	+	+/-	-
Juridische uitvoerbaarheid	+	+/-	-

De zware toets is vraagt om een technisch- en juridisch intensieve toetsing die veel extra capaciteit vraagt en leidt tot hoge leges. In de tabellen hieronder hebben we daarom alleen de lichte en gemiddelde toets uitgewerkt. Omdat met de verhuurvergunning de gemeente de verantwoordelijkheid krijgt voor het controleren op goed verhuurderschap, is een zorgvuldige toetsing essentieel. In onze brief van november 2025 zijn we uitgegaan van een invoering van de gemiddelde toets. Bij deze variant toetsen we de meeste voorwaarden uit de Wet goed verhuurderschap. De toets is redelijk intensief, maar werkbaar mits de vergunningplicht gefaseerd wordt ingevoerd.

De kosten die de gemeente maakt bij de vergunningverlening mogen we doorrekenen aan de aanvrager via leges. Ook een eerste controle op de vergunning mag met leges bekostigd worden. Daaropvolgende controles mogen we niet doorberekenen in de leges. Ook bezwaarprocedures en een eventuele Bibobtoets zijn extra kosten die we niet mogen doorberekenen in de hoogte van het legesbedrag.

Lichte toets	Gemiddelde toets
- Ondertekende verklaring aanwezig voor goed verhuurderschap	- Ondertekende verklaring aanwezig voor goed verhuurderschap
- Archiefonderzoek (zijn er in de afgelopen 8 jaar handhavingsbesluiten opgelegd)	- Archiefonderzoek (zijn er in de afgelopen 8 jaar handhavingsbesluiten opgelegd)
- Ondertekende verklaring van de verhuurder aanwezig dat hij beschikt over de vereiste vergunning(en) en aangeeft of hij wel/geen vergunningaanvraag in behandeling	- Toets of de verhuurder beschikt over de vereiste vergunning(en) en of er wel/geen vergunningaanvraag in behandeling is
- Toets aanwezigheid huurcontract (wordt niet inhoudelijk getoetst)	- Toets aanwezigheid huurcontract - Toets huurcontract op de regels uit de Wet goed verhuurderschap
- Er wordt geen huurprijsberekening getoetst	- Toetst huurprijs o.b.v. de puntentelling uit het WWS(O)
- Toets op aanwezigheid onderhoudsplan (wordt niet inhoudelijk getoetst)	- Toets op aanwezigheid onderhoudsplan - Het plan wordt op hoofdlijnen getoetst - Ondertekende verklaring dat de verhuurder de benodigde onderhouds- en herstelwerkzaamheden uitvoert
Inschatting legesbedrag - € 501,93 - Per extra object €206,15 (extra tijd en dus kosten voor het beoordelen van de extra stukken)	Inschatting legesbedrag - €1.649,20 - Per extra object €750,00 (extra tijd en dus kosten voor het beoordelen van de extra stukken)

Toets	Voordelen	Nadelen	Legesbedrag
Lichte toets	- Goed uitvoerbaar - Uitvoerbaar binnen huidige capaciteit - Vergunning en legesbedrag zal beperkt invloed hebben op kosten- en regeldruk bij verhuurders.	- Voorkomt geen/weinig huurmisstanden - Toets is erg licht, hoofdmoot blijft in praktijk een reactieve aanpak. Dit draagt niet bij aan het doel om de verantwoordelijkheid bij de gemeente te leggen	€501,93 + €206,15 per object
Gemiddelde toets	- We toetsen aan de meeste voorwaarden uit de Wet goed verhuurderschap en het draagt daardoor bij aan het doel (huurmisstanden voorkomen) - Verantwoordelijkheid voor tegengaan van misstanden ligt bij gemeente	- Intensieve toetsing - Extra capaciteit benodigd - Vergunning en hoogte leges verhogen de kosten- en regeldruk bij verhuurders.	€1.649,20 + €750 per object

Verwachte effecten op huurmarkt

Waar de stad Utrecht in 2012 nog bijna 25.000 particuliere huurwoningen telde, waren dat er in 2024 bijna 41.000: een ruime verdubbeling in twaalf jaar tijd. Alleen al sinds 2018 kwamen er meer dan 10.000 particuliere huurwoningen bij. De meest recente cijfers laten echter zien dat particuliere verhuurders de afgelopen periode meer huurwoningen hebben verkocht dan aangekocht.

Met name in de G4 is een afname zichtbaar van het aantal woningen in bezit van particuliere verhuurders. Deze ontwikkeling hangt grotendeels samen met fiscale wijzigingen, waaronder de overdrachtsbelasting en de belasting in Box 3. Daarnaast werkt de stapeling van landelijke en lokale beleidsmaatregelen en bijbehorende regeldruk niet stimulerend voor particuliere verhuurders en leidt ertoe dat de stad minder aantrekkelijk wordt om in te investeren. Met als gevolg een daling van het aanbod van betaalbare huurwoningen. Een kleinere particuliere huurmarkt betekent ook minder mogelijkheden voor huurders. De invoering van de verhuurvergunning verhoogt de kosten- en regeldruk voor verhuurders. Het effect van de invoering van de verhuurvergunning op de particuliere huurmarkt kunnen we echter niet voorspellen.

Noodzakelijk uitvoeringsbudget

De implementatiekosten voor de verhuurvergunning zijn €205.000. Onder implementatiekosten vallen o.a. het aanpassen van lokale regelgeving en IT-systemen, communicatie en werkinstructies. Deze kosten zijn onvermijdelijk en staan los van het aantal wijken waarin de vergunning wordt ingevoerd of de vorm van handhaving. Deze kosten moeten dus ook worden gemaakt wanneer we de verhuurvergunning in slechts één gebied invoeren. Daarnaast is €100.000 per jaar nodig voor bezwaar- en beroepsprocedures en €110.000 per jaar indien Bibob-toets (integriteitsonderzoek) gewenst is. Zie voor een samenvattend overzicht van de benodigde financiën de tabel hieronder en de [raadsbrief](#) van november 2025.

Zonder financiële middelen voor actieve handhaving is alleen reactieve handhaving mogelijk. Deze sobere variant gebaseerd op meldingen van inwoners is in de tabel hieronder uitgewerkt. Het risico bestaat dat verhuurders die zich niet aan de regels houden de vergunning niet zullen aanvragen. Daarmee wordt het doel van de maatregel niet bereikt. In deze variant wordt niet ingezet op tegengaan van huurmisstanden en de verantwoordelijkheid voor controle komt niet bij de gemeente te liggen. Daarnaast ontstaat een oneerlijke situatie waarin alleen goede verhuurders administratieve lasten en kosten maken. Deze sobere variant met reactieve handhaving is vergelijkbaar met de reactieve handhaving die we nu al toepassen via ons [meldpunt](#).

Actief toezicht en handhaving voor effectieve verhuurvergunning

Met een actieve vorm van toezicht kunnen we de verhuurvergunning effectief te laten werken.

Controle na vergunningverlening

Een eerste controle op de vergunning kunnen uit de leges bekostigd worden. Dit geldt niet voor extra controles (meerjarig) en het handhavingstraject (inclusief bezwaar- en beroepsprocedures). De controles zijn niet effectief wanneer we deze niet opvolgen met bestuursrechtelijke handhaving.

Actief toezicht

Het structureel minimaal benodigde budget voor actieve handhaving bedraagt jaarlijks €600.000 waarmee we ongeveer 200 controles per jaar zouden kunnen uitvoeren. Dit budget kan elk jaar flexibel worden ingezet over de gebieden waar een verhuurvergunning geldt. We gaan met een informatie gestuurde werkwijze verhuurders proactief aanschrijven, aansporen om de vergunning alsnog aan te vragen en handhaven indien nodig. Zodat de gemeente daadwerkelijk kan sturen op naleving van de regels. Ook bij invoering van de vergunning is één wijk zijn deze 200 controles per jaar nodig zodat je herhaalcontroles kunt doen. Bijvoorbeeld bij invoering in de Binnenstad zijn er 1.758 verhuurders te controleren. Zonder deze actieve inzet is de verhuurvergunning minder doelmatig en doeltreffend, omdat naar verwachting niet alle verhuurders de vergunning uit zichzelf zullen aanvragen en we hierop niet handhaven én we bij verhuurders met verhuurvergunning geen hercontrole kunnen uitvoeren.

Structureel benodigde financiële middelen verhuurvergunning (jaarlijks) voor meest sobere variant (meldingsgericht) en geadviseerde variant (actieve handhaving):

Burgemeester en wethouders

Datum 10 maart 2026
Ons kenmerk 34089600

Variant	Sobere variant (0 controles)	Geadviseerde variant (200 controles)
Benodigde financiële middelen actieve handhaving	€0	€600.000
Benodigde financiële middelen Bibob-toets (indien gewenst als onderdeel van actieve handhaving)	€0	€110.000
Benodigde financiële middelen bezwaar en beroep	€100.000	€100.000
Totaal (€)	€100.000	€810.000

* Daarnaast bedragen de eenmalige implementatiekosten €205.000

Met deze brief hebben we invulling gegeven aan het verzoek tijdens de technische sessie om de gemaakte afwegingen en financiële consequenties bij de uitwerking van een mogelijke invoering van de verhuurvergunning n een raadsbrief toe te lichten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,