

Rapportage programma Beschermen Bestaande Woningvoorraad



Resultaten van januari tot en met december 2023

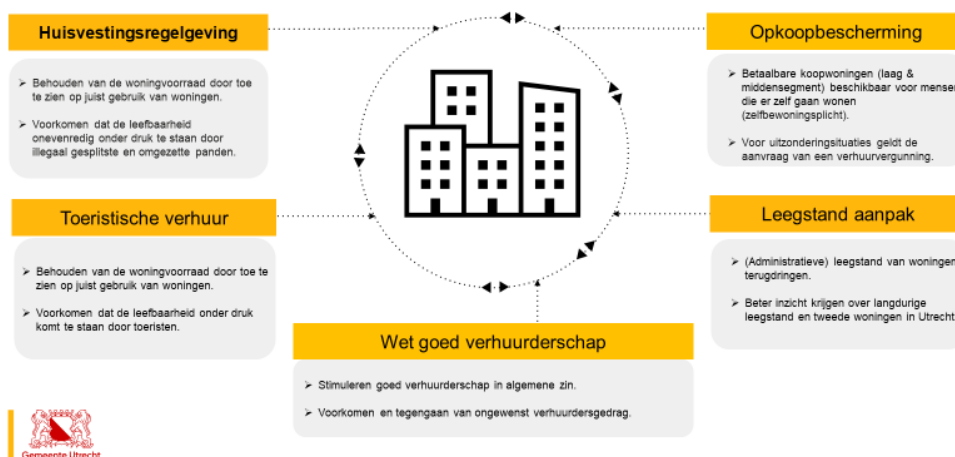
Inleiding

In deze rapportage delen we de resultaten van het Uitvoeringsprogramma beschermen bestaande woningvoorraad van januari tot en met december 2023. Er is in deze fase volop sprake geweest van ontwikkelingen, (nieuwe) inzichten en keuzes. De Wet goed verhuurderschap (1 juli 2023) en de Leegstandverordening (1 oktober 2023) zijn dit jaar vastgesteld. De eerste data en signalen kunnen altijd pas vanaf inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving worden opgevolgd door gerichte handhavingssacties.

Programma beschermen bestaande woningvoorraad

Met het programma Beschermen bestaande woningvoorraad houden we actief toezicht op het woonruimtegebruik in de stad. Op basis van datagedreven en informatiegestuurd toezicht vallen adressen op waarbij het vermoeden bestaat dat de regels niet worden nageleefd. Vervolgens worden deze adressen nader onderzocht en indien nodig bezocht. Uit de controles komt vervolgens weer waardevolle informatie op basis waarvan we het proces optimaliseren. We ontwikkelen (aanvullende) indicatoren en scherpen deze aan. Zo leren we op basis van welke indicatoren handhaving de meeste waarde kan toevoegen. Het programma richt zich op de gehele stad en heeft geen specifiek aandachtsgebied.

Programma beschermen bestaande woningvoorraad



Data gedreven toezicht

Data gedreven sturen, ofwel het sturen op basis van informatie, biedt mogelijkheden voor het gericht en efficiënt inzetten van toezicht. Zo zetten we de capaciteit doelgericht in om overtredingen op te sporen en aan te pakken. We maken hiervoor gebruik van beschikbare data zoals de basisadministratie, het registratiesysteem voor toeristische verhuur en het Kadaster, maar ook onze intern beschikbare informatie uit ons eigen handhavingssysteem.

Korte samenvatting van de resultaten van januari tot en met december 2023

- Op het gebied van opkoopbescherming, leegstand en toeristische verhuur hebben we overtredingen gevonden.
- Er zijn 54 controles toeristische verhuur uitgevoerd. Hierbij maken we gebruik van internetonderzoek.
- Er zijn 69 controles opkoopbescherming uitgevoerd. Op basis van data kunnen we deze controles heel gericht uitvoeren.
- Het is gelukt om een deel van de administratieve leegstand op te lossen. Na contact met de gemeente hebben woningeigenaren actie ondernomen, zodat de administratie weer klopt met de werkelijke situatie.

- De eerste leegstandsgesprekken zijn gevoerd met eigenaren van leegstaande woningen. We zijn in Q1 2024 gestart met een brievenactie waarin we woningeigenaren informeren over de meldplicht.
- In 2023 hebben we in totaal 45 meldingen ontvangen over huurmisstanden (Wet goed verhuurderschap). We hebben de meldingen opgepakt, maar dit heeft nog niet geleid tot handhaving. We onderzoeken eerst of er sprake is van een overtreding en vervolgens krijgt de verhuurder de gelegenheid om aan de verplichting te voldoen.

Resultaten

We rapporteren het aantal uitgevoerde controles per categorie regelgeving, het aantal handhavingssacties, de eerste ervaringen met actief toezicht en de lopende ontwikkelingen.

Aantal uitgevoerde controles (1 januari 2023 tot en met december 2023)

Fase 1	Leegstand	Opkoopbescherming	Toeristische verhuur	Wet goed verhuurderschap	Totaal
Controles	248 ¹	69	54	45	416
Overtredingen	5	35	8	0	48
Waarschuwingen	0	0	2	0	2
Vooraankondiging boete	0	27	2	0	29
Bestuurlijke boetes	0	1	0	0	1
Vooraankondiging dwangsom	5 ²	26	6	0	37
Dwangsommen	0	2	0	0	2
Opstarten		5			5

In veel gevallen wordt in het voornemen tot handhaving de bestuurlijke boete (punitieve sanctie) en de last onder dwangsom (herstelsanctie) beide opgenomen. Een controle wordt niet altijd opgevolgd met bestuursrechtelijke handhaving, omdat we niet altijd een overtreding constateren. Bij controles van toeristische verhuur wordt bijvoorbeeld de deur niet altijd opengedaan. De vooraankondiging wordt niet altijd opgevolgd met handhavend optreden. Bijvoorbeeld omdat de zienswijze hier aanleiding voor geeft of omdat de overtreding is beëindigd.

Leegstand

Op 1 oktober 2023 is de leegstandsverordening in werking getreden. Eigenaren van woningen in Utrecht die langer dan zes maanden leegstaan, zijn verplicht die leegstand te melden bij de gemeente. Handhaving is mogelijk zes maanden na in werking treden van de verordening (1 april 2024).

Toezicht en handhaving

Doel van de leegstandscontroles was vooral om meer inzicht te krijgen in de leegstand. Soms werden er tijdens een leegstandscontrole al overtredingen geconstateerd, bijvoorbeeld illegale verhuur of de woning werd strijdig met het omgevingsplan gebruikt.

Tijdens een aantal controles hebben de inspecteurs geen bewoners aangetroffen en is het niet gelukt op contact te leggen met de woningeigenaar. Het is mogelijk dat de woning daadwerkelijk leegstaat.

Leegstandsmeldingen

¹ Deze adressen zijn als steekproef bezocht vóór inwerkingtreding van de leegstandverordening

² Op deze adressen hebben we toeristische verhuur aangetroffen in strijd met de regelgeving.

Vanaf 1 oktober 2023 kunnen woningeigenaren [leegstand melden](#). Er is ook een afsprakenmodule opgezet om een afspraak voor het bijbehorende leegstandsgesprek te maken. In 2023 hebben we 13 leegstandsmeldingen ontvangen. 6 meldingen hebben betrekking op een 2^e woning. Er zijn ook enkele leegstandsgesprekken gevoerd, het betrof o.a. langdurige verbouwing en verblijf in verpleeghuis.



Administratieve leegstand

We hebben 248 adressen gecontroleerd die op basis van de gemeenteadministratie leegstaan. Op deze manier kunnen we de administratieve leegstand verklaren en gerichte acties ondernemen. Die acties kunnen betrekking hebben op het informeren van woningeigenaren, maar ook op het verbeteren van de datakwaliteit van de gemeente.

- Aanvankelijk zijn we begonnen met het controleren van woningen die langer dan 3 jaar leegstaan. In 20% van de gevallen ging het om een tweede woning. In de loop van het jaar zijn we ook woningen die korter dan 3 jaar leegstaan gaan controleren. Over het geheel genomen ging het bij 15% van de gevallen om een tweede woning (36 woningen).
- Van het totaal aantal gecontroleerde adressen kwam bij 28 woningen (11%) de werkelijke situatie niet overeen met de administratie in de BAG. Het lukt niet altijd om de administratieve leegstand te verklaren, bijvoorbeeld omdat we niet in contact komen met de eigenaren. Toch hebben we dit percentage terug kunnen brengen naar 8%. Woningeigenaren hebben na contact met de gemeente actie ondernomen, bijvoorbeeld door een vergunning aan te vragen, een huisnummer aan te vragen of juist door een huisnummer in te laten trekken.
- De acties van het programmteam hebben ervoor gezorgd dat 30% van de administratieve leegstand is opgelost (74 woningen) omdat de bewoners zich hebben ingeschreven in de basisadministratie.
- Tijdens een controle werd niet altijd opengedaan. We kunnen dus niet met zekerheid zeggen hoeveel van de woningen daadwerkelijk leegstaan. Met het vaststellen van de leegstandsverordening heeft de gemeente meer handhavingsmogelijkheden, waaronder de meldplicht.

Informatiebrieven versturen aan eigenaren van leegstaande woningen

We hebben in Q1 2024 een brievenactie uitgevoerd om eigenaren van leegstaande woningen te informeren over de geldende regelgeving. Het doel van de brieven is dat de eigenaren actie ondernemen. Bijvoorbeeld door de leegstandsmelding te maken en de leegstand spoedig(er) beëindigen. Het gaat om woningen die per 1 april langer dan 6 maanden lijken leeg te staan (2653). Deze particuliere woningbezitters zijn officieel vanaf 1 april in overtreding.

Na het ontvangen van de brief hebben de woningeigenaren nog 4 tot 8 weken de tijd om iets aan de leegstand te doen. Wanneer eigenaren geen actie ondernemen, dan staat de woning volgens de administratie 6 maanden leeg en riskeren ze handhavend optreden van de gemeente. We zien dat 322 van de 2651 adressen die een brief hebben ontvangen inmiddels zijn voorzien van een inschrijving). Vanaf april 2024 starten we met actief toezicht.

Langdurige leegstand van corporatiewoningen

Ook corporatiewoningen staan langer dan 6 maanden (administratief) leeg volgens de basisadministratie. In de leegstandverordening zonderen we toegelaten instellingen uit. Dit zijn

stichtingen of verenigingen die werken op het gebied van de volkshuisvesting. De urgentie voor het gebruik van woonruimte staat bij deze organisaties niet ter discussie en daarom sturen zij actief op het beperken van leegstaande woonruimte. Voor deze organisaties wordt een andere leegstandsaanpak gevolgd die beter aansluit bij de bestaande prestatieafspraken en het convenant woonfraude. Er zijn gesprekken gevoerd met de woningcorporaties om de administratieve leegstand te verklaren. In Q2 van 2024 zal de raad hierover worden geïnformeerd.

Opkoopbescherming

De prijsgrens van de opkoopbescherming in Utrecht, bedoeld om particuliere woningbeleggers te weren, is per 1 juli 2023 naar € 587.000 verhoogd. We controleren adressen die onder de opkoopbescherming vallen en waarvan we het vermoeden hebben dat ze niet in gebruik zijn genomen door de eigenaar. Hiervoor maken we o.a. gebruik van kadastragegevens zodat we de handhavingscapaciteit gericht kunnen inzetten. De gevolgen van het beleid zijn merkbaar. [Aantal aangekochte woningen door investeerders is gedaald.](#)

Toezicht en handhaving

De gemeente kan een bestuurlijke boete opleggen voor het niet naleven van de regels voor opkoopbescherming. Er is één keer een bestuurlijke boete opgelegd. Bij veel handhavingszaken was van verwijtbaarheid geen (of in verminderde mate) sprake, omdat de woningeigenaar redelijkerwijs niet kon weten dat hij aan een verplichting zou moeten voldoen. In deze gevallen moet de gemeente afzien van een bestuurlijke boete of een lagere (gematigde) boete opleggen. Van dit probleem is in 2024 geen sprake. We kunnen ervan uitgaan dat woningeigenaren inmiddels bekend zijn met de regels die in 2022 zijn vastgesteld. Bij 16 voorgenomen handhavingsbesluiten was er sprake van een legaliseerbare situatie. Meestal ging het om een situatie waarbij de woning in gebruik is gegeven aan een bloed- of aanverwant.

Toeristische verhuur

We controleren of geregistreerde aanbieders zich houden aan de regels voor toeristische verhuur. Hiervoor maken we gebruik van onderzoek uit openbare bronnen (ook wel webscraping genoemd). Dit is een computertechniek waarbij software wordt gebruikt om informatie van webpagina's te extraheren en te analyseren. VTH heeft aan een externe partij een opdracht gegeven om informatie aan te leveren over aanbod van vakantieverhuur. Dit levert advertenties op die anders niet in beeld waren gekomen. Op deze manier sporen we adverteerders op die zich niet melden of registreren.

Toezicht en handhaving

We hebben 54 controles uitgevoerd. Hiervan zijn 17 adressen geselecteerd op basis van webscraping. Er zijn 8 handhavingszaken opgestart. Handhaving op toeristische verhuur is niet eenvoudig. De toezichthouder moet ter plaatse een overtreding constateren, door op dat moment bijvoorbeeld toeristen aan te treffen. Wanneer we een vermoeden hebben van een overtreding, maar handhaving niet mogelijk is, versturen we een waarschuwing.

Internetonderzoek lijkt een goede ondersteuning te zijn voor toezicht en handhaving. Momenteel onderzoeken we of we de webscraping techniek ook zelf kunnen en mogen toepassen.

De platforms

Er zijn vorderingsverzoeken aan platforms verzonden waarop toeristische verhuur wordt aangeboden. Utrecht is de eerste gemeente in Nederland die daadwerkelijk vorderingen heeft verzonden. Twee grote platformen hebben de gevraagde adressen aangeleverd en hebben hiermee voldaan aan de vorderingen. Er lopen nog vorderingen bij andere platformen.

Goed verhuurderschap

Utrecht heeft per 1 juli 2023 het [meldpunt](#) ingevoerd waar misstanden in de particuliere verhuur gemeld kunnen worden (in het kader van de Wet goed verhuurderschap). Huurders kunnen kosteloos en anoniem melden.

In 2023 ontvingen we 45 meldingen. Meestal gaan de meldingen over misstanden op het gebied van huurregelgeving (zoals een te hoge huurprijs). Deze meldingen worden in eerste instantie doorgezet naar het Huurteam. Zij bepalen of er inderdaad sprake is van een onjuiste huurprijs en ze helpen de huurder om het huurprobleem op te lossen. Sommige meldingen gaan (ook) over achterstallig onderhoud. Deze meldingen worden opgepakt door VTH.

In enkele gevallen betrof het ook meldingen over intimidatie en bedreiging. We nemen deze meldingen zorgvuldig in behandeling. Samen met de huurder(s) bepalen we de vervolgstappen. We hebben geen meldingen van discriminatie ontvangen. De intimidatie en bedreiging is erop gericht om de huurder weg te pesten. Vaak begint de verhuurder met dreigen en met intimideren wanneer de huurder stappen onderneemt tegen misstanden zoals een te hoge huurprijs.

We hebben samenwerkingsafspraken gemaakt met Huurteam Utrecht en met Antidiscriminatievoorziening Midden Nederland (Art.1 MN). In 2024 willen we ook graag samenwerkingsafspraken maken met de afdeling Veiligheid en met de Politie voor meldingen die gaan over intimidatie en bedreiging.

Er zijn nog geen boetes en dwangsommen opgelegd. Handhaving vindt plaats langs de escalatieladder, zoals in de [Handreiking](#) van de VNG is uitgewerkt. De eerste waarschuwingsbrieven worden naar verwachting in Q1 2024 verstuurd.

De meeste huurders maken een melding bij Huurteam Utrecht in plaats van bij de gemeente. Wanneer de algemene regels worden overtreden, dan kunnen we ook meldingen die bij het Huurteam binnenkomen opvolgen met bestuursrechtelijke handhaving. Samen met het Huurteam maken we afspraken over de werkwijze bij het doorzetten van meldingen. Dit kan leiden tot meer aanschrijven in het kader van de Wet goed verhuurderschap.