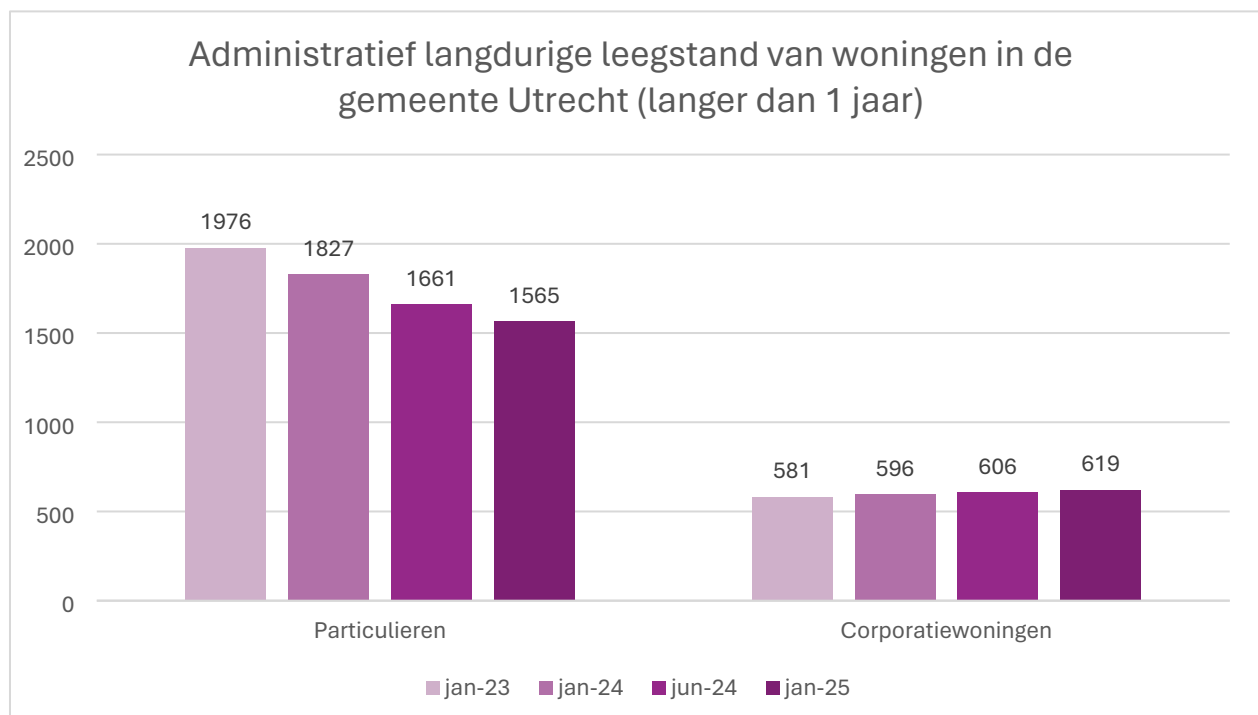


Bijlage 1 Monitor 2024 Leegstandverordening Gemeente Utrecht

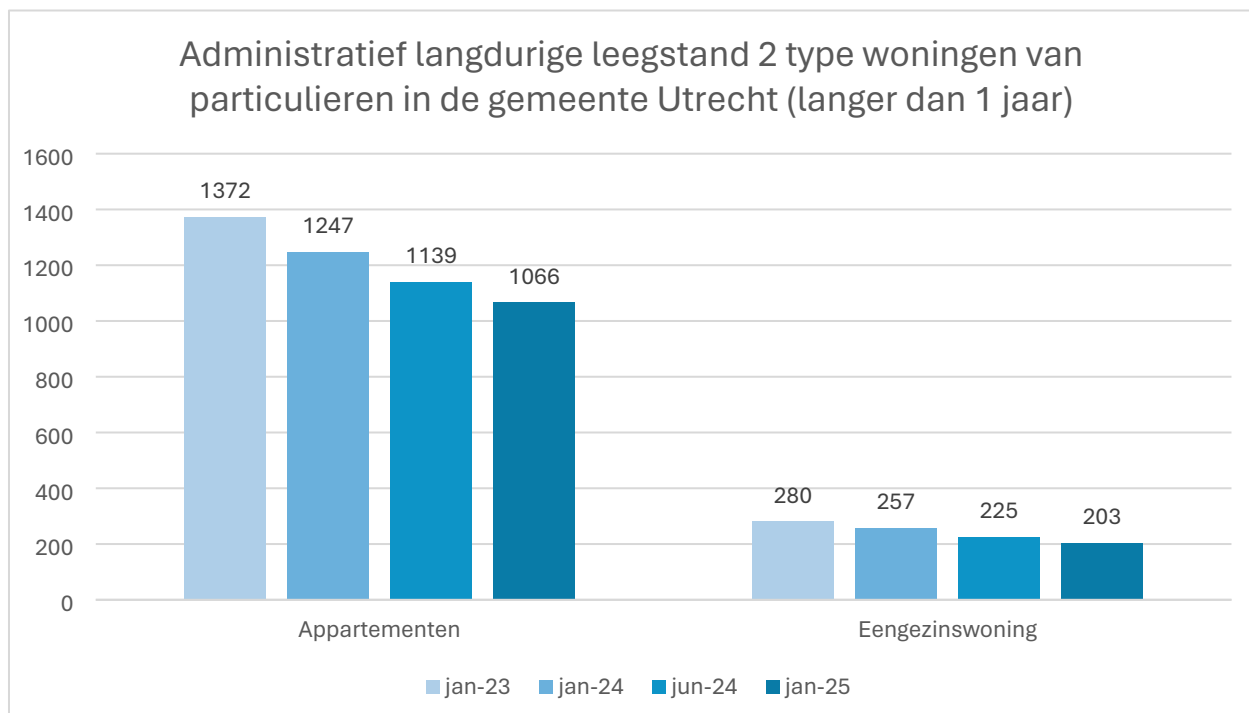
Voor het meten van de effectiviteit wordt gebruikgemaakt van onze eigen cijfers omtrent leegstand en niet van de cijfers van het CBS. Op basis van onze eigen cijfers wordt ook gehandhaafd op deze adressen. In de analyse kijken we vooral naar de ontwikkeling van administratief langdurig leegstaande panden die langer dan 1 jaar leeg staan volgens het BRP (Basis Registratie Personen). Hoewel de cijfers van het CBS een goede indicatie geven over een langere periode, is het echter een minder geschikt model om op korte termijn aan te tonen of een leegstandverordening wel of niet werkt (zie de technische toelichting in de bijlage voor meer informatie). Verder wordt alleen gekeken naar administratieve leegstand. Echter blijkt uit onze eerste ervaringen al dat de meeste woningen fysiek niet leegstaan.



Aantal langdurig leegstaande woningen van particulieren daalt

Uit de monitoring van de cijfers blijkt dat de langdurige leegstand van particulieren, waarvoor de leegstandverordening geldt, de afgelopen periode fors is afgenomen. In 2023 stonden er nog 1.976 woningen langer dan één jaar leeg, terwijl dit aantal twee jaar later gedaald is naar 1.565 woningen. Dit is een daling van de langdurige leegstand van **20.8%** onder particulieren. Vooral na 2024 wanneer de leegstandverordening net is ingevoerd zet de daling sterker in.

Voor corporatiewoningen geldt de leegstandverordening niet. De langdurige leegstand van deze woningen is licht toegenomen de afgelopen periode. Hier is echter een goede verklaring voor. In de raadsbrief [Leegstandaanpak Corporaties en stand van zaken leegstandverordening](#) van 25 juni 2024 verklaren we wat de verschillende redenen voor administratieve leegstand bij corporaties zijn. Het merendeel van de woningen staat administratief leeg omdat ze onderdeel zijn van een sloop-nieuwbouwproject en de daarbij behorende logeerwoningen. Deze woningen staan leeg vanwege renovatie of bestaan binnenkort niet meer omdat ze worden gesloopt. In de tussentijd worden de huurders vaak tijdelijk ondergebracht in zogenaamde logeerwoningen. Zij hoeven zich daar niet in te schrijven op het adres, wat verklaart waarom er zoveel logeerwoningen administratief leegstaan maar feitelijk wel worden bewoond.

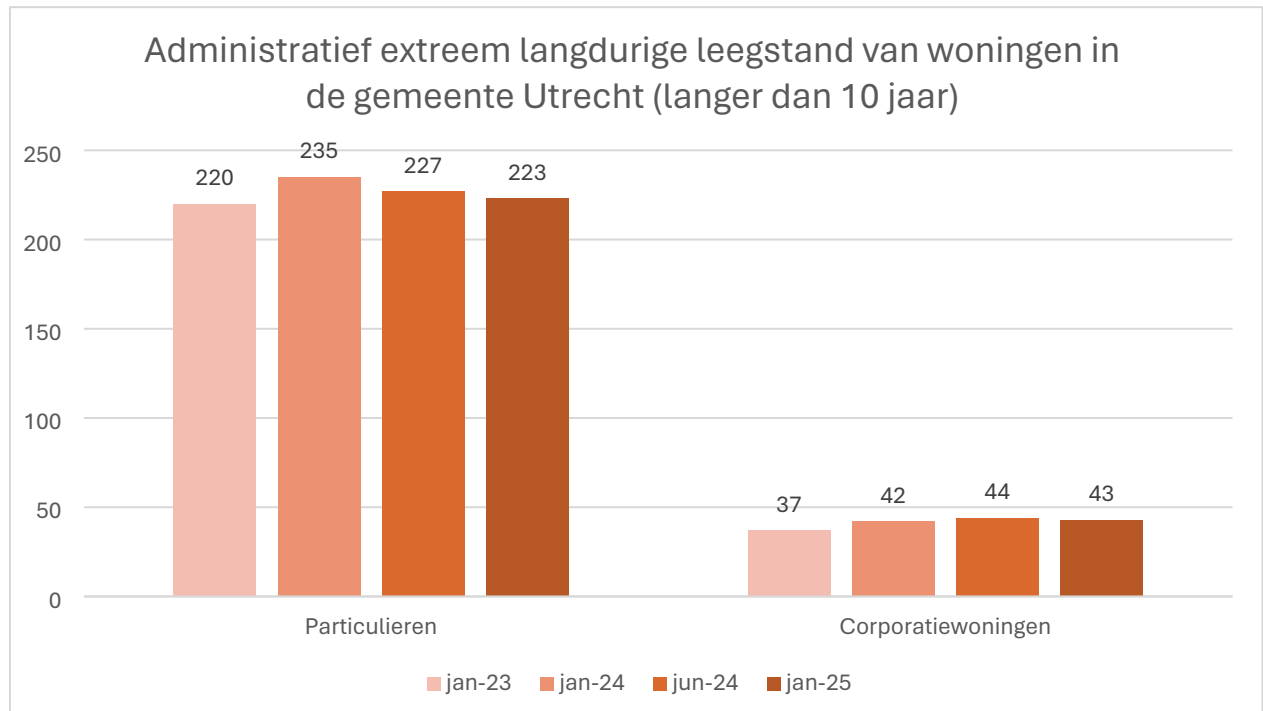


Leegstand van eengezinswoningen daalt relatief het meest

De langdurige leegstand van woningen is relatief het meest afgenomen bij eengezinswoningen met een daling van 27.5% in de afgelopen twee jaar. Dit verschilt echter ook per wijk. Het aantal eengezinswoningen dat langer dan één jaar leegstaat is in de Binnenstad (ongeveer 25) en de meeste andere wijken gelijk gebleven. Maar in Noordwest stonden in 2023 nog 42 eengezinswoningen langer dan één jaar leeg en dat zijn er nu 16. Hetzelfde geldt voor Oost (van 56 naar 35). De langdurige leegstand van appartementen is gedaald met 22.3%. Vooral in de Binnenstad en Noordoost is het aantal leegstaande appartementen fors kleiner geworden. Het gaat bij deze cijfers om woningen waarvan bekend is dat ze bewoond worden door één huishouden als appartement of eengezinswoning. Woningen kunnen immers ook gebruikt worden als kamerverhuurpand, onderdeel van een zorgcomplex etc. en/of waar niet bekend is hoe het wordt gebruikt.

Extreem langdurige leegstand blijft ongeveer gelijk

Verder blijkt dat de extreem langdurige administratieve leegstand van particuliere woningen (langer dan tien jaar) ongeveer gelijk blijft. Zo staan er nu ongeveer 220 woningen langer dan tien jaar administratief leeg. Dit zijn hoogstwaarschijnlijk tweede woningen en of woningen die zijn samengevoegd voor eigen gebruik, maar waarbij het adres nog steeds bestaat. Uit de eerste leegstandmeldingen zijn er ook al ongeveer 250 tweede woningen gemeld. Van de ongeveer 220 woningen die langer dan tien jaar leegstaan zijn er 60 afkomstig uit de binnenstad. In de andere wijken is dit aanzienlijk lager, ongeveer rond de 20 tot 30 woningen. In Overvecht, Zuid, Leidsche Rijn en Noordwest is dit aantal zelfs lager dan 20 woningen. Voor corporatiewoningen gaat het hier vooral om woningen die als buurtkamer/kantoor en of andere functie worden gebruikt.

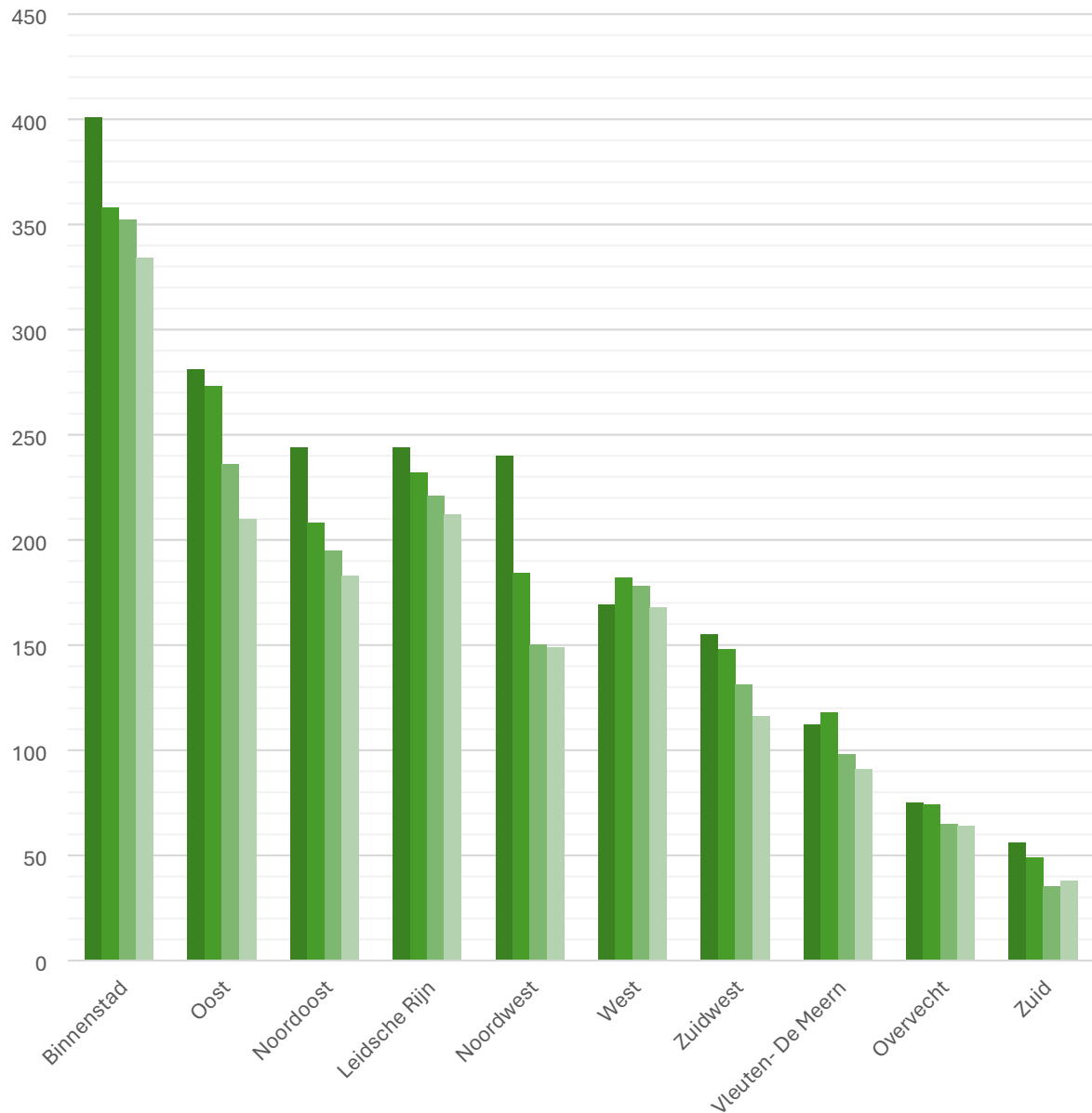


Afname in vrijwel alle wijken

De meeste administratieve leegstand van woningen zit in de binnenstad. Hier zijn naar verwachting ook de meeste tweede woningen. Echter valt op dat in vrijwel elke wijk de leegstand is afgenomen. Vooral in Noordwest is een forse daling te zien. Daarnaast valt op dat in de wijken waar de leegstand het hoogst was er nu minder leegstand is. In de wijken met een laag aantal particuliere woningen zoals Overvecht en Zuid blijft het aantal particuliere leegstaande woningen ongeveer gelijk. Echter zien wij sinds de invoering van een leegstandverordening wel een trend ontstaan in de stad waarin de langdurige leegstand van woningen afneemt.

Administratief langdurige leegstand van particuliere woningen per wijk in Utrecht (langer dan 1 jaar)

■ jan-23 ■ jan-24 ■ jun-24 ■ jan-25



Technische toelichting analyse Utrechtse methode

Voor de Utrechtse methode wordt gebruikgemaakt van leegstand naar woningen op basis van het BRP en wordt gekeken of het object in gebruik is. Dit wordt deels ook gebruikt bij onze handhaving op leegstaande woningen. Objecten die niet meer in gebruik zijn of nog gevormd moeten worden, worden niet meegenomen. Wij kijken dus alleen naar woningen die in gebruik zijn. Ook als er dus sprake is van bedrijvigheid volgens het ABR maar er geen sprake is van een inschrijving wordt de woning in onze methode als leegstaand beschouwd. Wij beschouwen dit immers als woningen waar normaliter in gewoond moet worden. Deze cijfers zijn daardoor mogelijk iets hoger dan die van het CBS. Daarnaast worden woningen met een bouwjaar korter dan 4 jaar geleden ook niet meegenomen in deze analyse, zodat nieuwbouw uitgesloten wordt in de populatie. Verder is met terugwerkende kracht gekeken op basis van de huidige BAG of een woning leegstond op deze verschillende momenten volgens het BRP. Woningen die dus in januari 2023 langer dan 1 jaar leeg stonden maar nu niet meer bestaan zijn dus niet meegenomen in deze cijfers. Dit gaat naar verwachting om verwaarloosbare aantallen.

CBS Leegstandmonitor

De methode van het CBS geeft een goede indicatie van de leegstand in de stad over de jaren heen, echter is het niet helemaal perfect uiteraard. Zo wordt sloop/nieuwbouw soms meegenomen in de cijfers, omdat bijvoorbeeld een project al gereed is gemeld in de BAG maar de woningen daadwerkelijk nog niet gereed zijn. Ook spelen hier nog andere administratieve fouten zoals woningen met 2 adressen, of adressen die niet meer bestaan een rol. Daarnaast is de onderzoekspopulatie van het CBS wat kleiner dan bij onze cijfers het geval is. Een verblijfsobject staat administratief leeg volgens het CBS als er geen bewoning is volgens de BRP én als er geen bedrijvigheid is volgens het ABR én als er geen (fiscaal) gebruik is volgens de LV WOZ.

De meest recente cijfers van het CBS is de leegstand gemeten in januari 2024. Onze leegstandverordening is in werking getreden in oktober 2023. De langdurige leegstand van woningen moest pas uiterlijk in april 2024 worden gemeld. De huidige cijfers van het CBS geven dus vooral een indicatie van de situatie voordat de woningen gemeld moesten worden. Hiermee kan niet bekeken worden wat het effect van de leegstandverordening tot nu toe is. Het is daarom wel interessant wat de cijfers van het CBS laten zien op peildatum januari 2025. De methode voor de energiecorrectie geeft wel een beter beeld welke woningen feitelijk leegstaan. Dit kan echter in bepaalde gevallen mogelijk een vertekend beeld geven bleek uit onze eigen analyse. Vooral bij grotere flatgebouwen en woningen met een centrale energiemeter. Hierdoor kunnen woningen die dus wel leegstaan mogelijk over het hoofd worden gezien door de energiecorrectie. Deze indicator kan de feitelijk leegstand dus wat onderschatten.