

Informatieve toelichting bij de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht

Algemeen

De wet bepaalt dat alleen beperkende regels in een huisvestingsverordening mogen worden gesteld aan woonruimte indien sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Sinds 1 juli 2019 hoeft hierbij niet meer uitsluitend sprake te zijn van schaarste aan goedkope woonruimte. Mede met het oog op de veranderende woningmarkt, kunnen gemeenten hierdoor de mogelijkheden om het aanbod te vergroten ten volle te benutten. Iedere categorie van woonruimte waarbij door schaarste onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden kan dus worden aangewezen als vergunningplichtig in de Huisvestingsverordening.

De gemeenteraad moet aantonen dat er schaarste is en dat de inzet van het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste betreft: schaarste aan woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan (betaalbare) woningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

Schaarste

In Utrecht is er sprake van groot woningtekort en zijn woningen schaars. Om huishoudens zoveel mogelijk kansen te bieden op de woningmarkt en verdringingseffecten als gevolg van schaarste tegen te gaan, kan de gemeente verschillende instrumenten inzetten: sturing op woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer en de opkoopbescherming. Voor een goede onderbouwing van de inzet van de verschillende instrumenten en het aantonen van schaarste hebben we door Rigo onderzoek laten doen. Het rapport 'Onderbouwing sturingsinstrumenten Utrecht – deel 1 Schaarste_RIGO' is hier het resultaat van en is op te vragen via [email](#). In deze rapportage worden schaarste en gerelateerde verdringingseffecten onderzocht. Met deze analyses onderbouwen we de inzet van de gebruikte instrumenten. Hieronder hebben we enkele conclusies uit het onderzoek ter onderbouwing van onze Huisvestingsverordening opgenomen. Voor de gedetailleerde onderbouwing verwijzen we naar het rapport zelf.

Met een woningtekort van 5,5 procent heeft de regio Utrecht één van de grootste woningtekorten van alle Nederlandse regio's. De verwachting is dat dit woningtekort de komende jaren nog oploopt naar 27.430 woningen, ofwel 6,5 procent van de woningvoorraad. Alleen de regio's Den Haag en Nijmegen kennen een groter tekort, het tekort in de regio Amsterdam is grofweg even groot als in de regio Utrecht. Het woningtekort betekent schaarste aan woningen en zorgt voor grote concurrentie tussen huishoudens om een geschikte en betaalbare woning te bemachtigen. Dit leidt tot verdringing van huishoudens, die door de grote concurrentie geen passende betaalbare woning weten te vinden.

Er is in Utrecht sprake van schaarste in alle drie de woningmarktsegmenten – in de sociale huur, particuliere huur en in het koopsegment. Lage realisatiekansen in het segment eengezinskoopwoningen leiden tot een substitutievraag in de particuliere huur. De krapte aan betaalbare koopwoningen zorgt ook voor substitutievraag, schaarste en verdringing in het particuliere huursegment. De schaarste en verdringing in de drie sub-markten onderstrepen het algemene woningtekort en schaarste aan woningen in Utrecht. In de analyses op het niveau van de woningmarktsegmenten gaan we nader in op de schaarste per segment.

Sociale huur

Sinds 2014 is er sprake van toenemende schaarste in de sociale huur in Utrecht. Tussen 2020 en 2022 is de schaarste niet sterker geworden, maar de gemiddelde wachttijd is nog steeds erg lang (11 jaar) en de gemiddelde slaagkans (4%) laag. Met name jongere leeftijdsgroepen hebben te maken met verdringing.

Particuliere huur

Sinds 2011 zijn particuliere huurprijzen in Utrecht gestegen. Van de vijf grootste steden in Nederland heeft Utrecht de op één na hoogste gemiddelde vierkantemeterprijzen. Daarnaast is er voor veel (midden)inkomensgroepen geen tot weinig betaalbaar particulier huuraanbod beschikbaar. Ook voor huishoudens die twee keer modaal verdienen is ruim de helft van het particulier aanbod in Utrecht niet

betaalbaar. Het geringe aanbod aan betaalbare grotere huurwoningen suggereert dat gezinnen extra te lijden hebben onder de schaarste.

Koopsector

Nadat transactiepreizen in koop lange tijd sterk stegen, is er recent sprake van een daling. Ook is de omvang van het aanbod gegroeid en de gemiddelde verkooptijd gestegen. Desondanks is er nog steeds sprake van schaarste op de koopmarkt, wat bijvoorbeeld blijkt uit de lage score op de krapte-indicator van de NVM. Daarnaast is de betaalbaarheid van het actuele koopaanbod in Utrecht voor middeninkomens gering. Zelfs voor huishoudens die twee keer modaal verdienen en 12 procent eigen geld inbrengen is slechts grofweg een derde van het koopaanbod in de gemeente Utrecht betaalbaar. Het geringe aanbod aan betaalbare grotere koopwoningen suggereert dat gezinnen extra te lijden hebben onder de schaarste. Door de schaarste aan woningen in het algemeen en (betaalbare) koopwoningen in het bijzonder – dit blijkt ook uit het woningtekort en de krapte-analyse op basis van de WoON-enquête – vindt verdringing plaats. Huishoudens slagen er niet in een betaalbare koopwoning te vinden en een deel van de huishoudens wijkt in de praktijk uit naar een particuliere huurwoning.

Utrecht heeft een ambitieus woningbouwprogramma (zie de Woonvisie en RSU) en heeft regionale en lokale woningbouwafspraken gemaakt. Teven hebben we Actieplannen voor Middenhuur, betaalbare koop en Wooncoöperaties om deze segmenten te helpen. De gemeente stuurt op versnelling van de woningbouwproductie om in brede zin het huidige en toekomstige woningtekort te verminderen. Omdat op schaarse grond binnen de stadsgrenzen moet worden gebouwd, ligt het accent in de nieuwbouw vooral op (kleinere) appartementen en meergezinswoningen. Tegelijkertijd zien we in de bestaande voorraad de ontwikkeling dat eengezinswoningen worden verbouwd naar appartementen of worden verkamerd. Vanuit de gewenste samenstelling van de voorraad is er aanleiding om deze voorraad te beschermen met een vergunningplicht voor woningvormen, onttrekken, samenvoegen en omzetten en te behouden voor gezinnen. Ook andere instrumenten die de wet biedt met betrekking tot het beheer van de bestaande woonruimtevoorraad worden ingezet om de bestaande woningvoorraad te beschermen en te behouden voor de doelgroep, denk aan reguleren toeristische vakantiehuis en de opkoopbescherming.

Opkoopbescherming

Op 1 januari 2022 is de 'Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming' in werking getreden. Dit hoofdstuk maakt het mogelijk om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen waarmee in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment worden beschermd tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Door zo'n omzetting gaan de woningen verloren voor de meeste starters en andere woningzoekenden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen wordt dan op grond van het nieuwe hoofdstuk 7 van de wet een vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in te verhuren woonruimte alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat redelijk is. Zo'n vergunningstelsel wordt in de wet aangeduid als een stelsel van 'opkoopbescherming'.

De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen 24 jaar gemiddeld met 6,5% gestegen in Utrecht. Dat is fors hoger dan de gemiddelde inflatie van 1,9%. Hierdoor zijn woningen die vroeger betaalbaar waren voor middeninkomens nu uit het middensegment verdwenen. In ditzelfde middensegment zijn ook investeerders actief: kopers die niet zelf in de woning gaan wonen, maar deze verhuren voor (vaak hoge) marktprijzen (buy-to-let). Hierdoor zijn deze woningen niet meer beschikbaar als koopwoning voor woningzoekenden die zelf in de woning willen gaan wonen. Deze groep die achter het net vist op de koopmarkt, moet vervolgens een woning gaan huren. Door hoge huren op de particuliere huurmarkt, kunnen deze startende huishoudens vervolgens niet sparen om een koopwoning te financieren. Gezien het rendement dat behaald kan worden met verhuur, krijgen deze woningen een hogere beleggingswaarde. Hierdoor kunnen beleggers een hogere financiering krijgen, dan kopers die zelf in de woning willen gaan wonen. Dit leidt ook weer tot verdere prijsstijgingen, waardoor meer woningen uit het betaalbare en middensegment verdwijnen.

Kortom, er is sprake van een dubbel effect: door de jaren heen is de groep potentiële kopers groter geworden, terwijl het aanbod in dit segment door prijsstijgingen is afgenomen.

De opkoopbescherming is sinds maart 2022 van kracht in de gemeente Utrecht en geldt in alle wijken.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden alleen de bepalingen die nadere toelichting nodig hebben, behandeld.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

Definities in de Huisvestingswet

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet ([in artikel 1](#)) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Deze definities worden in deze verordening niet herhaald.

Definities in de verordening

- huishouden: in deze verordening is gekozen voor een vrij strikte definitie van het begrip “huishouden” omdat een ruimere definitie misbruik te veel in de hand werkt. Het gaat dan om misbruik met betrekking tot het aantal leden van een huishouden in relatie tot de bezettingsnormentabel bij toewijzingen. Een groter huishouden komt voor grotere woningen in aanmerking. Door een strakke definitie is het lastiger hier misbruik van te maken. Dit neemt uiteraard niet weg dat we ook diverse andere samenlevingsvormen zien en erkennen, maar waar het gaat om verdeling van woonruimte hanteren we deze definitie voor bepalen grootte woning en aantal kamers. Voor het meetellen van inwonende kinderen wordt een iets minder strenge definitie dan die van de belastingdienst gehanteerd, door uit te gaan van minimaal drie nachten als ondergrens.
- liberalisatiegrens: als de aanvangshuurprijs bij het ingaan van de huurovereenkomst zich op of onder deze grens bevindt, betreft het een sociale huurwoning. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks gewijzigd. Tot 1 januari 2024 ligt de grens op € 808,06.
- middenhuurwoningen: de grens voor middenhuur ligt tot 1 januari 2024 op € 1026,90.
- mantelzorg: bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt: “mantelzorg: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.”;
- middenhuurgrens: middenhuurwoningen zijn een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt. Deze woningen, zijn nodig voor huishoudens die op een woning in dit segment zijn aangewezen. Het gaat bijvoorbeeld om starters of gezinnen die niet in aanmerking komen voor een gereguleerde huurwoning van een toegelaten instelling en (nog) niet kunnen of willen kopen. Door toewijzing van deze woningen te regelen, komen deze woningen ook ten goede aan de juiste doelgroep. Als er namelijk geen inkomenseisen worden gesteld aan huurders van deze middenhuurwoningen, dan bestaat het risico dat verhuurders kiezen voor mensen met een (te) hoog inkomen, zodat zij meer zekerheid krijgen over huurinkomsten. Dit betekent dat middenhuurwoningen met voorrang kunnen worden toegewezen aan de beoogde doelgroep van deze woningen. Ten aanzien van de bovengrens van de huurprijs sluiten wij aan bij de huurprijsgrens zoals deze is opgenomen in het Actieplan Middenhuur;
- toegankelijke woonruimte of seniorenwoonruimte (voorheen: nultredenwoonruimte): deze woonruimten zijn niet per se vrij van “treden”. De woonruimte en de belangrijkste functies zijn bereikbaar zonder trap, maar zo’n woonruimte kan wel degelijk bijvoorbeeld een logeerkamer/hobbykamer één verdieping hoger hebben;

- particuliere vakantieverhuur is een vorm van toeristische verhuur, maar niet de enige. Alle verhuur van woonruimte aan personen die niet in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven, valt onder dit begrip. Dus bijvoorbeeld ook bed&breakfast. Een belangrijk verschil tussen bed&breakfast en particuliere verhuur, is dat bij bed&breakfast de hoofdbewoner zelf aanwezig is in de woning en bij particuliere vakantieverhuur niet. Daarnaast is bed&breakfast gedurende het gehele jaar mogelijk, maar wel beperkt tot een deel van de woning (afhankelijk van het bestemmingsplan, max. 50%). Particuliere vakantieverhuur is maximaal 60 nachten per jaar toegestaan en daarbij wordt meestal wel de gehele woning verhuurd;
- woongroep: de verordening benoemt wooncoöperaties niet afzonderlijk. Vooralsnog worden wooncoöperaties gezien als een bijzondere vorm van een woongroep en zijn de regels voor woongroepen van toepassing.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Dit artikel is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening categorieën woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

In het eerste lid worden onder a. allereerst de sociale huurwoningen aangewezen. Dat zijn de huurwoningen met een huur op of onder de liberalisatiegrens. Voor deze woningen is dus altijd een huisvestingsvergunning nodig, of de verhuurder nu een toegelaten instelling is (woningcorporatie) of een particulier.

Onder b. worden de middenhuurwoningen aangewezen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd. Vanaf deze datum voldoen de woningen aan de voorwaarden van het Actieplan Middenhuur.

In het tweede lid wordt een aantal categorieën woonruimte uitgezonderd van de werking van hoofdstuk 2:

- woonruimte die wordt verhuurd onder de werking van de Leegstandwet, omdat dergelijke verhuringen tijdelijk zijn, met het doel na de tijdelijke verhuur alsnog te verkopen of te slopen;
- onzelfstandige woonruimte, omdat een groot deel daarvan verhuurd worden aan studenten, waarbij met name de systematiek van één toegelaten instelling (SSH) wordt gehanteerd;
- dienstwoningen, omdat deze direct verband houden met de aard van iemands werk, en verlaten moeten worden bij het eindigen van de arbeidsovereenkomst;
- zelfstandige woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30m², verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling, omdat het hier gaat om woonruimte die een rol vervult in de systematiek van onder meer SSH;
- woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen, omdat de verdeling van deze woonruimte buiten de reikwijdte van verordening plaatsheeft;
- wisselwoningen, omdat deze woningen bedoeld zijn voor zittende huurders, die tijdelijk – in verband met een renovatie – hun woning moeten verlaten;
- woonruimten die via intermediaire verhuur verhuurd zijn aan een zorginstelling omdat de zorginstelling, waarmee de toegelaten instelling een overeenkomst heeft afgesloten, hoofdhuurder is.

Woonruimten die niet tot deze categorieën behoren, of zijn uitgezonderd in het tweede lid, kunnen zonder huisvestingsvergunning in gebruik gegeven of genomen, gehuurd of verhuurd worden.

Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

Eerste lid:

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de Huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen

van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. De inkomensvoorrangsgrenzen voor middenhuur zijn afgeleid van de groep die de maximale huurprijs voor een middenhuurwoning kan betalen, uitgebreid met een groep daarboven die anders tussen wal en schip valt.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Derde lid

Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie (zogeneten stadsvernieuwingsurgenten) gebruik kunnen maken van het aanbod, ongeacht het inkomen.

Voor bepaalde huishoudens wordt een uitzondering gemaakt op de inkomensgrens die bepalend is voor toegang tot sociale huurwoningen. Dit wordt beschreven in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, bijlage 1 onder A.

Vierde lid:

Het afwijken van de voorrangsregels bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder is een mogelijkheid, maar geen vanzelfsprekendheid. Er wordt hier dus van geval tot geval een afweging gemaakt.

Vijfde lid:

Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven af te wijken van de inkomensgrens voor de doelgroep. Het genoemde inkomen is in 2011 geïntroduceerd in de regio als de grens voor huishoudens met een te laag middeninkomen. Vanuit de rijksoverheid wordt inmiddels een lagere grens aangehouden voor deze doelgroep. De grens van de rijksoverheid wordt al geruime tijd niet geïndexeerd, terwijl de grens in de regio Utrecht met eenzelfde percentage wordt verhoogd als de inkomensgrens van de doelgroep.

Artikel 4. Jaarlijkse aanpassing van huur- en inkomensgrenzen

De huur en inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen ligt vast op grond van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Deze inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen worden door het Rijk geïndexeerd en opnieuw vastgesteld. Deze grens geldt ook voor de particuliere sociale huurvoorraad. Voor bepaalde categorieën, zoals urgente woningzoekenden, ligt de inkomensgrens iets hoger. Voor middenhuurwoningen is ook aansluiting gezocht bij de wettelijke indexering. Deze inkomensgrenzen worden namelijk ook gebruikt voor de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging voor de sociale huur, zodat op gelijke wijze geïndexeerd kan worden. Voor de middenhuurgrens is CPI het uitgangspunt waarbij de methodiek van het Rijk wordt gebruikt zoals beschreven in artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Artikel 5. Vruchteloze aanbidding

Dit artikel is met name bedoeld om ook huurwoningen die niet participeren in het toewijzingssysteem van toegelaten instellingen, passend te bestemmen. Pas als aantoonbaar is dat er binnen de geëigende groep geen belangstelling is voor de woning, kunnen ook anderen voor de woning in aanmerking komen.

Artikel 7. Intrekken van de huisvestingsvergunning.

Artikel 18 van de wet geeft de volgende intrekingsgronden:

- als de vergunninghouder de woonruimte niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
- als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of kon weten dat zij onjuist of onvolledig waren;
- als zich een artikel 3 Wet bibob-situatie voordoet.

Deze intrekingsgronden hoeven dan niet in de verordening herhaald te worden.

De mogelijkheid een vergunning in te trekken omdat er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarden van de vergunning, staat niet expliciet in de wet genoemd, maar is in feite inherent aan de bevoegdheid tot

vergunningverlening. Deze bevoegdheid hoeft in beginsel dan ook niet expliciet in de verordening te worden geregeld. Omdat zo'n intrekking echter als sanctie gezien kan worden, en een sanctie altijd een wettelijke basis moet hebben, raadt de VNG in de "100 ideeën voor de gemeentelijke regelgever" aan deze intrekking grond toch op te nemen in de verordening.

Artikel 8. Toepasselijkheid inschrijfsysteem

Als op grond van deze verordening voorrangregels van toepassing zijn voor een woonruimte, moet er ook een inschrijfsysteem zijn, want anders kunnen de voorrangregels niet worden toegepast. De bepalingen die verplichten tot een inschrijfsysteem zijn gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de woningzoekende.

Artikel 9. Inschrijfsysteem, algemene eisen

De voorrangregels gelden in elk geval voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen. Er zijn echter ook sociale huurwoningen in eigendom van particulieren voor wie deze voorrangregels gelden, namelijk als deze sociale huurwoningen op grond van een aanwijzingsbesluit van burgemeester en wethouders onder de bepalingen van de Huisvestingsverordening vallen. Dit betreffen doorgaans nieuwbouwwoningen waarbij in de overeenkomsten afspraken over de wijze van verhuur en de hoogte van de huur zijn gemaakt. Ook voor middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd, geldt een – overigens beperkt - aantal voorrangregels, en ook voor deze woningen moet er dus een inschrijfsysteem in het leven geroepen worden. In alle gevallen geldt dat de aanvrager verantwoordelijk is voor de juistheid van de gegevens.

Artikel 9 stelt algemene eisen aan dit inschrijfsysteem. In dit artikel zijn onder meer de eisen uit artikel 11 en 11a van de wet opgenomen over het niet vervallen van de inschrijving als er sprake is van huurovereenkomsten zoals bedoeld in de artikelen 7:274c, tweede lid en 7:271, eerste lid, tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 10. Inschrijfsysteem van toegelaten instellingen

Voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen verloopt de inschrijving via www.woningnetregioutrecht.nl.

Naast de algemene regels van artikel 9, die ook voor particuliere verhuurders met een inschrijfsysteem gelden, geeft artikel 10 enkele specifieke regels voor het inschrijfsysteem van toegelaten instellingen. Op de hoofdregel dat de inschrijving eindigt na toewijzing van een woonruimte wordt in het vierde lid een uitzondering gemaakt voor tijdelijke huurcontracten, bij woningruil of bij urgentie op volkshuisvestelijke gronden:

- voor tijdelijke huurcontracten, omdat dit wettelijk zo is bepaald;
- voor woningruil omdat dit een eigen initiatief is van twee of meer huurders, buiten het systeem om, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van het inschrijfsysteem;
- voor urgentie op volkshuisvestelijke gronden omdat het geen directe keus is van het desbetreffende huishouden. Het huishouden was niet woningzoekend, de inschrijving als woningzoekende wordt daarom niet beëindigd. Dit is overigens anders voor de volkshuisvestelijk urgente met terugkeergarantie, die terugkeert naar het gerenoveerde of nieuwgebouwde complex: deze woningzoekende verliest wél zijn inschrijftijd, maar kan vervolgens op grond van het vijfde lid alsnog 75% van de inschrijftijd behouden.

Het *vijfde* lid regelt dat als een woningzoekende zich binnen een jaar na het accepteren van een sociale huurwoning opnieuw inschrijft, deze 75% van de inschrijftijd behoudt. Op deze manier kan een woningzoekende sneller verhuizen als de woning bijvoorbeeld toch niet bevalt of de persoonlijke situatie verandert. Mensen zullen hierdoor eerder een woning accepteren omdat zij een substantieel deel van hun inschrijftijd behouden.

Artikel 11. Bekendmaking van het aanbod

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

Toegelaten instellingen maken hun aanbod doorgaans bekend via www.woningnetregioutrecht.nl. Voor sommige woningen is dat echter niet nodig, omdat deze woningen op een andere wijze worden verdeeld. Met het oog op transparantie rapporteren de toegelaten instellingen jaarlijks over deze situaties, zie hiervoor artikel 73, eerste lid.

Artikel 12. Toepasselijkheid (van de regels over woonruimteverdelingssystemen)

Woonruimte kan op verschillende manieren verdeeld worden. Artikelen 12 en verder regelen de verdeling van sociale huurwoningen, beschrijven de verschillende verdeelsystematieken en geven specifieke regels voor de verdeling van woonruimte voor woongroepen en voor woonwagenstandplaatsen.

Artikel 13. Verdeling van sociale huurwoningen

Artikel 13 geeft aan wanneer welke verdelingssystematiek wordt gebruikt.

Artikel 15. Lotingmodel

Er is gekozen voor een lotingmodel om ook woningzoekenden met weinig inschrijfduur een kans te geven. Er is wel voor gekozen dit te beperken tot een deel van het aanbod, aangezien het hanteren van een inschrijfduur als het meest rechtvaardig wordt beschouwd. Bij loting worden enkele voorrangregels toegepast: als het een senioren- respectievelijk jongerenwoonruimte betreft, hebben senioren respectievelijk jongeren voorrang. Ook moet het huishoudinkomen niet te hoog of te laag zijn volgens tabel 1 van artikel 24, en het aantal kamers moet passen bij de huishoudensgrootte, volgens de tabel in artikel 23. Meer voorrangregels gelden er echter niet. Het computersysteem bepaalt wie van de loters de woning aangeboden krijgt.

Artikel 16. Bemiddeling

Er wordt in beginsel maar één keer een woning aangeboden via bemiddeling. Dat is echter niet het geval als een woningzoekende eerst via bemiddeling een tijdelijke woonruimte heeft gekregen en dan – om naar een definitieve woonruimte te kunnen verhuizen – nogmaals bemiddeld moet worden.

Bij bemiddeling zijn iemands inschrijfduur, datum van urgentverklaring en andere voorrangregels niet van belang. Wel wordt er altijd gekeken of de woonruimte volgens de tabel in artikel 22 bedoeld is voor senioren of voor jongeren (artikel 22), of het aantal kamers past bij de grootte van het huishouden (tabel artikel 23) en of het huishoudinkomen bij de huurprijs past (tabel 1 van artikel 24). De toegelaten instelling kan hiervan afwijken bij uiterste noodzaak, maar zal daar uit het oogpunt van effectieve verdeling van de schaarse voorraad uiteraard slechts sporadisch gebruik van maken.

De verordening noemt de gevallen waarin bemiddeling in elk geval is toegestaan. Het is echter denkbaar dat er zich nog andere situaties voordoen, waarin bemiddeling naar het oordeel van de toegelaten instelling nodig is. Denk aan situaties van beheerdersbelang of bij gedupeerden van het aanbodsysteem. Met het oog op transparantie rapporteren de toegelaten instellingen jaarlijks over de situaties waarin is bemiddeld, met name de situaties als bedoeld in het derde lid onder g en het afwijken van de eis ten aanzien van de aard, grootte en prijs, als bedoeld in het vierde lid. Zie hiervoor artikel 73, eerste lid.

Artikel 17. Beheerdersbelang

Bij situaties van beheerdersbelang wordt woonruimte via bemiddeling aangeboden.

Voorbeelden van beheerdersbelang zijn:

- Overlast ervaren door huurder. Hierbij wordt gekozen voor verplaatsing van het slachtoffer van de overlast. Reden hiervoor kan zijn dat een groep overlastgevend lastig aan te pakken is, bijvoorbeeld hangjongeren. Een andere reden kan zijn dat er onduidelijkheid is over de overlastsituatie. De

toegelaten instelling stelt hierbij vast dat het oplossen van de overlast langer duurt dan draaglijk is voor het slachtoffer.

- Gerichte toewijzing van een woonruimte aan een woningzoekende om overlast te voorkómen. Hierbij kan er gedacht worden aan een woning die door overlast slecht te verhuren is, maar waar een buurtgenoot die goed kan omgaan met deze overlast graag zou willen wonen.
- Gerichte toewijzing aan woningzoekenden (dragende huurders) in complexen waar het concept van vragende en dragende bewoners centraal staat.

Met het oog op transparantie rapporteren de toegelaten instellingen jaarlijks over de situaties waarin gebruik gemaakt is van de mogelijkheid van beheerdersbelang, zie hiervoor artikel 73, eerste lid.

Artikel 18. Verdeling van woonruimte voor woongroepen

Niet elke woonruimte kan worden betrokken door een woongroep en niet elke groep woningzoekenden kan zichzelf een woongroep in de zin van deze verordening noemen. Zowel voor de woonruimte als voor de woongroep is een besluit van burgemeester en wethouders nodig, dat eventueel deel kan uitmaken van de in artikel 18, vierde lid genoemde nadere regels.

Om als groep woningzoekenden te worden aangewezen als woongroep, moet aan een aantal door burgemeester en wethouders in een nadere regel geformuleerde eisen worden voldaan. Wooncoöperaties in de zin van artikel 18a van de Woningwet worden voor deze verordening aangemerkt als woongroepen, mits zij aan alle daarvoor geldende voorwaarden voldoen. Op deze wijze kan uitvoering gegeven worden aan de wens van de raad om het wooninitiatief Wooncoöperaties vorm te geven conform het Actieplan Wooncoöperaties. Bij de toewijzing van een woongroepwoning zijn wél de eisen voor een huisvestingsvergunning van toepassing. Dat betekent dat als het een complex zelfstandige woonruimten betreft, voor elke zelfstandige woonruimte een huisvestingsvergunning verleend moet worden. Betreft het één woning, dan wordt het gebruik door een woongroep niet zozeer beheerst door de regels van hoofdstuk 2 van deze verordening, maar door die van hoofdstuk 3, nu het hier in feite een omzetting naar onzelfstandige woonruimte (waar geen huisvestingsvergunning voor nodig is) betreft.

Artikel 19. Verdeling van woonwagenstandplaatsen

De woonwagenstandplaatsen in de gemeente Utrecht zijn in eigendom en beheer van de B.V.

Woonwagenexploitatie (Woonin, Bo-Ex en Portaal) en de toegelaten instelling Cazas Wonen. Zij zijn verantwoordelijk voor exploitatie, beheer, onderhoud en toewijzing standplaatsen.

Bij toewijzing van standplaatsen in Utrecht wordt rekening gehouden met familieverbanden, of iemand eerder in een woonwagen gewoond heeft en de plaats op de wachtlijst. Deze criteria zijn tot stand gekomen in overleg met vertegenwoordigers van de woonwagenbewoners.

Artikel 21. Voorranggronden

De hier genoemde voorranggronden corresponderen met de in artikelen 11, 12 en 14 van de wet genoemde voorranggronden.

Artikel 22. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte

Dit is, net als de artikelen 23 en 24, een uitwerking van artikel 11 van de wet. Specifieke categorieën woningzoekenden krijgen voorrang bij specifieke typen woonruimte. Andere woningzoekenden worden dus niet uitgesloten van het aanbod, maar de doelgroep heeft voorrang.

Een jongere heeft bijvoorbeeld voorrang bij jongerenwoningen, een oudere heeft voorrang bij seniorenwoningen, iemand die doorschuift in hetzelfde complex heeft voorrang op iemand van buiten het complex. Zo'n woning moet dan wel specifiek gelabeld zijn als dat type woonruimte, want anders zouden bijvoorbeeld ouderen bij elke drempelloze, met lift bereikbare woonruimte (dat zijn er tegenwoordig heel veel) voorrang moeten krijgen. Het is dus zeker niet zo dat een niet gelabelde woning niet geschikt is voor ouderen, jongeren, doorschuivers enzovoorts; zij krijgen bij niet gelabelde woningen slechts geen voorrang.

De toegelaten instelling labelt de woonruimte als woonruimte met zorgvoorzieningen, seniorenwoonruimte, toegankelijke woonruimte, aangepaste woonruimte, doorschuifwoonruimte en jongerenwoonruimte. Aan het label "toegankelijke woonruimte" kan de specifieke toevoeging "gelijkvloers", "rollator toegankelijk" of "rolstoeltoegankelijk" toegevoegd worden, aan het label "jongerenwoonruimte" kan een specifieke leeftijdscategorie worden toegevoegd. Zo wordt de kring van woningzoekenden met voorrang voor die woonruimte nog wat verder gepreciseerd.

Om een woning aan te merken als woonruimte voor woongroepen is een aanwijzing door burgemeester en wethouders nodig, zie hiervoor de toelichting bij artikel 18.

Ook het labelen van een woonruimte voor bijzondere doelgroepen loopt, samen met het aanwijzen van de doelgroep, via burgemeester en wethouders. De verordening kan eenvoudigweg niet elke bijzondere situatie op voorhand regelen. Met dit artikelonderdeel krijgen burgemeester en wethouders dus enige manoeuvreerruimte bij de verdeling van woonruimte. Omdat er een besluit van burgemeester en wethouders voor nodig is, dat gepubliceerd wordt op www.overheid.nl, is transparantie gewaarborgd. Met deze labeling kunnen bijvoorbeeld atelierwoningen in de sociale sector worden toegewezen aan kunstenaars uit de eigen gemeente. Het is uiteraard de bedoeling dat hier slechts spaarzaam gebruik van wordt gemaakt.

Vijfde lid: Met deze regel wordt de mogelijkheid geboden om woonruimte waarin maatschappelijk is geïnvesteerd, nogmaals aan te bieden als er geen passende kandidaat reageert.

Artikel 23. Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte

Ook dit artikel is een uitwerking van artikel 11 van de wet.

De tabel in het eerste lid geeft aan wanneer een woning qua grootte past bij het huishouden.

Het *tweede* lid bepaalt dat afwijking mogelijk is als dat in verband met de leefbaarheid nodig is. Er is soms maatwerk nodig. Het maatwerk is verbonden aan de kwetsbaarheid van de woonruimte of het wooncomplex, die kan leiden tot inbreuk op het woongenot. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de situatie dat een woning zich qua grootte leent voor een gezin van acht of meer personen, maar dermate gehorig is, dat zo'n gezinsgrootte hier niet wenselijk is. Aangezien gebruikmaking van deze bevoegdheid gemandateerd is aan de toegelaten instellingen, is met het oog op transparantie afgesproken dat de toegelaten instellingen jaarlijks rapporteren over de situaties waarin gebruik gemaakt is van deze mogelijkheid tot afwijking, zie hiervoor artikel 73, eerste lid.

Het *derde* lid regelt dat als er voor een grote woning geen gegadigde is met de juiste huishoudensgrootte, bijvoorbeeld acht personen, eerst het huishouden van zeven personen in aanmerking komt, en als dat geen resultaat oplevert, het huishouden van zes personen enz., zodat zo'n grote woning niet naar (bijvoorbeeld) een eenpersoonshuishouden gaat. Dit zou uit het oogpunt van een doelmatige verdeling van schaarse woonruimte namelijk onwenselijk zijn.

Het *vierde* lid regelt de "Van-groot-naar-beter-voorrang". Deze voorrang geldt voor alle woonruimte met maximaal drie kamers, maar burgemeester en wethouders kunnen in een nadere regel bepalen dat de voorrang niet geldt voor grote driekamereengezinswoningen. In de praktijk bleken er namelijk woningzoekenden met behulp van de Van-groot-naar-beter-voorrang door te stromen van een relatief klein vierkamerappartement naar een veel grotere driekamereengezinswoning. Hiervoor is de regel niet bedoeld. Deze beperking is optioneel, omdat ze qua woningvoorraad niet in elke regiogemeente relevant is.

Artikel 24. Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte

Dit is het derde artikel dat artikel 11 van de wet verder uitwerkt.

Eerste lid: Op grond van tabel 1 krijgen woningzoekenden met een laag inkomen voorrang bij de toewijzing van de goedkopere woningen. Deze regel is in het leven geroepen toen door passend toewijzen (Woningwet) de huishoudens met een laag inkomen werden uitgesloten voor de duurdere woningen. De voorrangsregel is bedoeld om de slaagkans van huishoudens met een laag inkomen op peil te houden.

Tweede lid: In sommige gemeenten ligt het percentage toewijzingen aan lage inkomens ver boven het in de regio afgesproken streven van 70%. Daarom hebben burgemeester en wethouders met dit lid de mogelijkheid

de voorrang voor lage inkomens optioneel te maken. Zo kan er beter gestuurd worden op een evenwichtige verdeling. Het alternatief is het verhogen van huren bij mutatie. Dit is ongewenst.

Derde lid: In artikel 46 van de Woningwet staat vermeld dat van alle woningen die een toegelaten instelling toewijst aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, 95% een huurprijs onder de aftoppingsgrens moet hebben. De maximale huurprijzen in de huur/inkomenstabel liggen boven deze aftoppingsgrens. Door dit artikellid toe te voegen, waarmee een toegelaten instelling een huishouden met een inkomen tot de inkomensgrens geen voorrang verleent, ontstaat er geen frictie tussen de eisen van de Woningwet en die van de Huisvestingsverordening.

Vierde lid: Een enkele toegelaten instelling past een tweehurenbeleid toe. Daarbij wordt in de advertentie de streefhuur genoemd. Als blijkt dat de kandidaat-huurder die de woning accepteert, een laag inkomen heeft, wordt de huur verlaagd tot onder de aftoppingsgrens. De rangorde wordt in deze situatie dan niet bepaald door de huur/inkomensverhouding uit tabel 1. Dit artikellid maakt dit mogelijk.

Vijfde lid: De Woningwet bepaalt in artikel 48, eerste lid, welk percentage een toegelaten instelling minimaal moet toewijzen aan de doelgroep; daarboven kan ook aan andere inkomenscategorieën worden toegewezen, als hierover afspraken gemaakt zijn met de gemeente. Dit artikellid maakt het mogelijk om lage middeninkomens voorrang te geven bij de duurdere sociale huurwoningen.

Artikel 25. Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Deze voorrangsregel kan er bijvoorbeeld toe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de wet genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet).

Op grond van artikel 16 van de wet kan economische of maatschappelijke binding niet worden tegengeworpen aan statushouders en woningzoekenden die komen uit een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die wegens problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten.

In het *eerste* lid wordt aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan een kern voorrang verleend voor alle woonruimte in die kern.

In het *tweede* lid wordt Haarzuilens als zo'n kern aangewezen. Het gaat hier om een relatief kleine gemeenschap met slechts enkele vrijkomende woningen per jaar. Inwoners worden daardoor weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. In de regio is woonruimte schaars, iedere aanbod heeft veel reacties tot gevolg. Het kleine aantal woningzoekenden in de kern heeft dan ook een klein aandeel in het totale aantal reacties. Met andere woorden: ze krijgen niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te vinden.

Het *derde* lid biedt de mogelijkheid bepaalde beroepsgroepen die van belang zijn voor de maatschappelijke sector in Utrecht en waarbij een werknemerstekort is aangetoond, voorrang te geven voor appartementen vanaf de eerste verdieping in Utrecht. Er is hier dus sprake van economische binding, met een maatschappelijk belang voor de stad.

Het *vierde* lid maakt het mogelijk om doorstromers, senioren of jongeren met een maatschappelijke binding aan een bepaalde wijk of bepaald gebied voorrang te geven bij woningen die gebouwd worden in die wijk of

dat gebied. Het verlenen van voorrang aan deze groepen zorgt voor doorstroom of draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk. Door senioren met voorrang in eigen wijk te laten doorverhuizen, wonen zij passender zodat langer zelfstandig wonen mogelijk is, met behoud van het eigen sociale netwerk. Tegelijkertijd blijft er een grotere woning achter voor een gezin. Voor jongeren geldt dat zij het meest hebben te kampen met verdringing op de woningmarkt, zoals ook blijkt uit de schaarste-analyse van Rigo. Daarnaast kan voorrang voor jongeren er in kwetsbare buurten voor zorgen dat kansrijke jongeren behouden blijven voor de buurt. Zij hebben binding en een netwerk, waardoor wordt bijgedragen aan de sociale cohesie.

Vijfde lid: De in het derde en vierde lid bedoelde voorrang moet door burgemeester en wethouders worden uitgewerkt in een nadere regel.

Artikel 27. Gronden voor een urgentverklaring.

Op grond van artikel 12 van de Huisvestingswet mag de Huisvestingsverordening regelen dat woningzoekenden waarvoor huisvesting dringend noodzakelijk is, bij bepaalde woningen voorrang krijgen. De wet geeft in artikel 12, derde en vierde lid van de wet drie categorieën woningzoekenden die daar in elk geval onder vallen (personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven, woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen en statushouders). Op grond van artikel 13 van de Huisvestingswet beslissen burgemeester en wethouders over de indeling van woningzoekenden in urgentie categorieën. De hiervoor genoemde drie categorieën zijn meegenomen in de opsomming van situaties die tot een urgentverklaring kunnen leiden. Het aantal situaties dat kan leiden tot een urgentverklaring, is beperkt tot noodsituaties. Urgenten krijgen immers een sterke positie, met een absolute voorrang ten opzichte van anderen, en ze worden binnen zes maanden gehuisvest. Door het beperken van het aantal urgentverklaringen kan een redelijk percentage woningen aan niet-urgenten worden toegewezen.

Zo is er doorgaans geen sprake van een noodsituatie:

- als voor bepaalde omstandigheden een andere weg of procedure meer aangewezen is, bijvoorbeeld bij overlast van burens of burenruzie zijn de aangewezen instanties de politie, de rechtbank, bij gebrekkige woonruimte en huurgeschillen zijn de aangewezen instanties de verhuurder, de huurcommissie en de kantonrechter;
- bij problemen in verband met kamerbewoning of inwoning (in ouderlijk huis of bij familie, vrienden of kennissen);
- bij problemen bij gebrek aan woonruimte, bijvoorbeeld kamertekort na gezinsuitbreiding;
- bij problemen in verband met beroepsomstandigheden, bijvoorbeeld woonwerkafstand.

Artikel 28. Algemene eisen voor een urgentverklaring

Eerste lid onder a: urgentie wordt alleen verleend aan ingezetenen. Dat betekent enerzijds dat men ingeschreven moet zijn in de basisregistratie personen, anderzijds in een woning moet wonen die bestemd is voor permanente bewoning. Om die reden komt bijvoorbeeld een huishouden dat permanent een recreatiewoning bewoont niet in aanmerking, want een recreatiewoning is niet bestemd voor permanente bewoning.

Onder e: een woningzoekende zal moeten kunnen aantonen dat hij eerst zelf naar een oplossing heeft gezocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een actief reactiepatroon op WoningNet (actief reageren op het woningaanbod in de gehele regio), geen geweigerde sociale huurwoningen in de afgelopen zes maanden en aantoonbare mogelijkheden met vermogen (zoals mogelijkheden om te huren/kopen met overwaarde door de verkoop van een woning of vermogen).

Onder g: Soms kan een woningzoekende zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting zorgen en is urgentie dus niet nodig. Bijvoorbeeld als de woningzoekende een lange inschrijftijd heeft opgebouwd waardoor ook zonder urgentie snel woonruimte gevonden kan worden. Of als – door verkoop van de woning bijvoorbeeld – vermogen vrijkomt, waarmee lange tijd in de vrije sector gehuurd kan worden.

Artikel 29. Urgentie bij dreigende dakloosheid

Onder a: Het gedwongen moeten verlaten van een dienstwoning levert een grond voor urgentie op. Een dienstwoning is een woning die nodig is om goed uitvoering te kunnen geven aan de arbeidsovereenkomst. Er is een direct verband tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning. Het huurrecht is dan niet van toepassing, dus de woningzoekende staat bij het beëindigen van de arbeidsovereenkomst op straat.

Voorbeelden van een dienstwoning zijn: een boswachterswoning, een portierswoning.

Als er geen direct verband is tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning, is er geen sprake van een dienstwoning. Het huurrecht is dan wel van toepassing. Zogenaamde verpleegstersflats zijn soms dienstwoningen en soms ook niet. Als een verpleegkundige intern woont, dus feitelijk een kamer in het ziekenhuis huurt, zal er sprake zijn van een echte dienstwoning. Betreft het echter flats die speciaal gebouwd zijn om verpleegkundigen aan woonruimte te helpen, dan is er geen direct verband tussen het werk en het bewonen van de flat en zal in de regel het huurrecht wel van toepassing zijn. En dan is er dus geen grond voor urgentie bij dreigende dakloosheid.

Artikel 30. Urgentie bij relatiebeëindiging

Eerste lid onder d: Zodra een van de ouders kan of had kunnen voorzien in de woningbehoefte van de kinderen, is er geen sprake van een urgentie. Van die situatie is bijvoorbeeld sprake als:

- het huurrecht niet is opgeëist;
- de rechter de woning aan een van de partners toewijst of een van de partners de lasten van de eigendomswoning zelfstandig kan dragen; of
- er door een van de partners zoveel wachttijd is opgebouwd dat via het reguliere verdeelsysteem binnen zes maanden een woning kan worden verkregen.

Artikel 33. Urgentie bij mantelzorg

Eerste lid onder c: Voor het bepalen van het aantal kilometers wordt uitgegaan van de kortste begaanbare weg in de ochtend tussen de woning van de mantelzorger en woning van de mantelverzorger. De gemeente maakt gebruik van de website www.routenet.nl.

Artikel 35. Urgentie op maatschappelijke gronden

Onder b: Deze uitstroom betreft meestal uitstroom uit een gebouw dat geen woonruimte is. Het kan echter ook uitstroom betreffen uit een zelfstandige woonruimte waarin de urgente woont op basis van een zorgcontract met de zorginstelling. Ook in dit geval wordt de bewoner urgent als hij door de instelling wordt voorgedragen voor uitstroom. De via bemiddeling toegewezen woning zal vaak de woning zijn waar deze bewoner al woont, maar nu moet wél een huisvestingsvergunning worden verstrekt, waarbij gecheckt wordt of de woning (nog wel) passend is qua aard, huurprijs en huishoudensgrootte.

Voordracht voor bemiddeling gaat als volgt: de instelling draagt een kandidaat voor door middel van een voordrachtformulier waarin in ieder geval wordt ingegaan op:

- duur van het verblijf;
- het traject naar zelfstandigheid dat is doorlopen; en
- de begeleidingsbehoefte na doorstroming.

Artikel 36. Urgentie voor statushouders

Met de wijziging van de Huisvestingswet per 1 april 2017 verloren statushouders de automatische voorrangspositie op de woningmarkt. Voor de huisvesting van verblijfsgerechtigde statushouders wordt door het Rijk eens per half jaar een taakstelling opgelegd, waarbij het aantal verwachte verblijfsgerechtigden wordt gerelateerd aan het aantal inwoners van de gemeente. De Wet Revitalisering Generiek Toezicht bepaalt dat de provincie in de plaats kan treden bij taakverwaarlozing door de gemeente. Om aan de taakstelling te kunnen voldoen bepaalt de verordening dat statushouders een urgentiestatus behouden. Statushouders krijgen een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

Artikel 37. Urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem

De hier bedoelde regionale klachtencommissie is de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht. Deze is ingesteld door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU).

Artikel 39 en 40. Aanvraag urgentieverklaring, indieningsvereisten

Deze bepalingen zijn een uitwerking van artikel 13 van de wet, dat bepaalt dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie.

Alvorens een urgentieaanvraag wordt ingediend, is het mogelijk om een kansadviesgesprek te voeren met Het Vierde Huis. Een urgentieaanvraag op sociale, medische en maatschappelijke gronden wordt aangevraagd bij Het Vierde Huis. Het Vierde Huis is gemandateerd om namens het college van burgemeester en wethouders de urgentieaanvraag in behandeling te nemen, dossier aan te leggen, de aanvraag te toetsen aan de hand van de Huisvestingsverordening en andere regelgeving en een besluit te nemen op de aanvraag.

Artikel 42. Zoekprofiel

Tweede lid: Dit artikellid beperkt de keuzemogelijkheid voor urgenten tot flatwoningen (het woningtype dat over het algemeen het minst schaars is). Dit biedt duidelijkheid en zorgt voor een optimale afstemming van de zoekprofielen in de woningmarktregio.

Derde lid: Bij een urgentie op volkshuisvestelijke gronden geldt een ruimer zoekprofiel. Dit vanwege de wezenlijk andere positie waarin stadsvernieuwingsurgenten zich bevinden in vergelijking tot andere urgenten. In geval van stadsvernieuwing wordt men urgent omdat de gemeente en de eigenaar van de woning andere plannen hebben met de grond waarop de woning staat. De bewoner vraagt niet zelf om persoonlijke redenen om urgentie, maar wordt gevraagd de woning te verlaten in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang. Deze positie rechtvaardigt een breder en ruimer, regionaal geldend zoekprofiel.

Zesde lid: Bij urgentie wegens mantelzorg of op medische gronden kan om medische redenen een ander type woonruimte nodig zijn. Daarbij moet men over het algemeen denken aan een gelijkvloerse woning, en dus niet zozeer aan een eengezinswoning, aangezien die schaarser zijn dan flatwoningen en dit zoekprofiel in de hele regio geldt.

Zevende lid: Er kan van het standaard zoekprofiel worden afgeweken als volgens burgemeester en wethouders huisvesting in de woongemeente dringend gewenst is en dit met het standaard zoekprofiel niet mogelijk is. Ook in gevallen waarbij de leefbaarheid in het geding is kunnen burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel instellen. De verruiming van het tweede zoekprofiel komt tegemoet aan de wens om het zoekgebied van urgenten te kunnen verruimen, zodat er minder kans op stapeling van negatieve effecten ontstaat. Dit tweede zoekprofiel geldt dan echter alleen in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt afgegeven.

Artikel 45. Rangorde

Derde lid: hier is een rangorde aangebracht zodat in alle gevallen een kandidaat geselecteerd kan worden, ook als er geen kandidaten zijn die voldoen aan alle voorrangregels die voor een bepaalde woonruimte gelden. In die gevallen zal in de rangorde a-I eerst rang I buiten beschouwing worden gelaten, dan k en zo verder tot een of meerdere kandidaten overblijven die voldoen.

Vierde lid: mocht de in het derde lid beschreven rangorde tussen voorangsregels nog steeds niet leiden tot duidelijkheid over degene die de huisvestingsvergunning zou moeten krijgen, dan hakken burgemeester en wethouders de knoop door.

Als deze bevoegdheid gemandateerd wordt aan een toegelaten instelling, dan rapporteert deze met het oog op transparantie jaarlijks over de manier waarop hieraan invulling is gegeven, zie artikel 73. Die rapportageplicht geldt overigens voor het gehele artikel 45. De transparantie is hierbij gebaat.

Vijfde lid: Om in het advertentiemedium woonruimte te mogen aanwijzen waarvoor urgentieverklaringen niet gelden, is de volgende procedureafspraken gemaakt: Toegelaten instellingen bepalen in welke

woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woonruimten uitgesloten kunnen worden voor urgent woningzoekenden. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten. Wanneer in een geormerkt complex een woonruimte ter beschikking komt, wordt op dat moment beoordeeld of deze daadwerkelijk wordt aangewezen als woonruimte waar de urgentverklaring niet geldt.

Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om:

- een zeer gewilde woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren;
- een toegankelijke woonruimte of seniorenwoonruimte;
- een woning in een complex die vanuit het perspectief van leefbaarheid niet geschikt is.

Hier moet overigens terughoudend mee worden omgegaan, het is niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgent woningzoekenden. Daarom mag per jaar niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen per gemeente dat in het voorgaande jaar met het aanbodmodel is aangeboden, worden aangemerkt als woning waarop de voorrangsregel "urgent" niet van toepassing was. Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, omdat bij loten urgenten nooit voorrang hebben. De toegelaten instellingen rapporteren jaarlijks achteraf hoe aan dit artikellid invulling is gegeven, zie hiervoor artikel 73.

Artikel 46. Toepasselijkheid van de voorrangsgronden en rangorde bij middenhuurwoningen

Voor middenhuurwoningen geldt een beperkter aantal voorrangsregels die zijn afgesproken op basis van het Actieplan Middenhuur. Doelstelling is het doorstromen vanuit sociale huur te bevorderen en de mogelijkheid te geven in voorkomende gevallen voorrang te geven aan specifieke doelgroepen of aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding.

Artikel 47. Voorrangsgronden

Ook voor middenhuurwoningen is een huisvestingsvergunning verplicht en die wordt niet verleend als het huishoudinkomen te hoog is. Hierover hoeft dus geen voorrangsgrond te worden opgenomen.

De hoofdregel is dat doorstromers voorrang hebben (eerste lid). Het is echter mogelijk (tweede lid) om in een nadere regel woonruimte in de middenhuursector aan te wijzen waar daarnaast of in plaats daarvan andere voorrangsgronden gelden. De verordening kan eenvoudigweg niet elke bijzondere situatie op voorhand regelen. Met dit artikelonderdeel krijgen burgemeester en wethouders dus enige manoeuvreerruimte bij de verdeling van woonruimte. Omdat er een besluit van burgemeester en wethouders voor nodig is, dat gepubliceerd wordt op www.overheid.nl, én omdat burgemeester en wethouders jaarlijks rapporteren aan de raad over het verlenen van deze voorrang, is transparantie gewaarborgd.

Artikel 48. Rangorde

Zowel de doorstromers als de overige kandidaten worden gerangschikt op inschrijftijd. De hoofdregel is: doorstromers hebben voorrang. De doorstromer met de langste inschrijftijd krijgt de huisvestingsvergunning. Bij het ontbreken van doorstromers krijgt de "overige gegadigde" met de langste inschrijftijd de huisvestingsvergunning.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 49. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte, vrijstelling

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21, eerste lid, van de wet.

In het *eerste lid* is bepaald voor welke woonruimten de vergunningseis geldt. Deze aanwijzing is gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Zie voor de nadere onderbouwing het algemene deel van de toelichting en het rapport 'Gebiedsgerichte onderbouwing sturingsinstrumenten gemeente Utrecht'.

Met de vergunning worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

- **Onttrekking:** 'anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden'. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden. Onder onttrekken valt ook het deels onttrekken van woonruimte in een pand, waardoor de woonruimte als geheel niet meer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor de woning zonder die onttrekking geschikt was. Dit is bijvoorbeeld het geval als een of meer kamers in een woning worden gebruikt voor hennepcultuur.
- **Samenvoeging:** 'anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden'. Deze vergunning is dus alleen verplicht wanneer de eigenaar niet zelf in de samengevoegde woning gaat wonen maar deze gaat verhuren.
- **Omzetting:** 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden'. Wanneer de woning wordt omgezet in onzelfstandige woonruimten en verhuurd wordt aan maximaal drie personen is geen omzettingsvergunning nodig.
- **Woningvorming:** 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woonruimten, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Om te kunnen spreken van woningvorming hoeven niet alle noodzakelijke voorzieningen in de woonruimte aanwezig te zijn. Er is in ieder geval sprake van woningvorming wanneer er een keuken in de woonruimte aanwezig is. Daarbij kunnen ook één of meer andere wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals badkamer en/of toilet. Deze woonruimten worden ook wel luxe kamers of (woon)studio's genoemd. Voor woningvorming is ook altijd nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk.

Het *tweede lid* van artikel 49 regelt dat er geen onttrekkingsvergunning nodig is als de onttrekker een toegelaten instelling is en er aan die onttrekking een niet op de Huisvestingsverordening gebaseerd besluit van burgemeester en wethouders ten grondslag ligt. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld een peildatumbesluit voor de sloop (en nieuwbouw) in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang.

Het *derde lid onder a* geeft een vrijstelling als er maximaal drie personen in de woonruimte wonen. Allereerst, en hopelijk ten overvloede: hier wordt niet bedoeld dat een echtpaar met een kind een omzettingsvergunning moet aanvragen bij gezinsuitbreiding! Het gaat hier meestal om situaties waarin de eigenaar of hoofdhuurder niet zelf in de woning woont, en de woning in gebruik geeft aan maximaal drie personen. Het maakt dan niet uit of die drie personen één, twee of drie huishoudens vormen: zolang het aantal van drie personen maar niet wordt overschreden. Ook zou bijvoorbeeld van deze vrijstelling gebruik gemaakt kunnen worden door een alleenstaande hoofdhuurder die zelf in de woning blijft wonen en aan twee andere personen verhuurt.

Het *derde lid onder b* bepaalt dat bij hospitaverhuur geen vergunningplicht geldt. Hospitaverhuur (zie definities) houdt in dat de woonruimte wordt verhuurd aan maximaal twee personen, door iemand die voor minimaal vijftig procent eigenaar is van de woonruimte en die met zijn huishouden zelf in de woonruimte blijft wonen; partners die gezamenlijk een woonruimte in eigendom hebben, kunnen gezamenlijk maar aan maximaal twee personen verhuren. Volgens deze regel is dus geen vergunning nodig als bijvoorbeeld een huishouden bestaat uit een man en een vrouw met elk 50% eigendom, drie kinderen; en twee huurders. Anders dan bij het derde lid onder a kan bij hospitaverhuur dus sprake zijn van meer dan drie personen per woonruimte.

Gekozen is voor vijftig procent eigendom, omdat deze eigendomsverdeling vaak voorkomt bij tweepersoonshuishoudens. Met de vorige regeling (tien procent eigendom) werd regelmatig geprobeerd de omzettingsregels te omzeilen, waardoor overlastsituaties zijn ontstaan die moeilijk zijn tegen te gaan. Omdat de omzettingsvergunningplicht vervalt voor omzetten tot en met drie personen, kan de hospiteregel aangescherpt worden. Hospitaverhuur is dan nog steeds mogelijk, maar excessen worden voorkomen. Voor

hoofdhouders met een huishouden groter dan twee personen is het ook mogelijk om een kamer te verhuren, mits hiervoor een omzettingsvergunning wordt aangevraagd.

Met het *vierde lid onder a* wordt een duidelijke afbakening beoogd van het aantal vrij te stellen situaties. In de Huisvestingsverordening zoals die gold sinds 14 april 2022 was namelijk sprake van een kennelijke verschrijving, waardoor abusievelijk de indruk werd gewekt dat in meer gevallen dan beoogd een vrijstelling van de vergunningplicht gold.

Hierna een korte toelichting op de situaties die uitgezonderd zijn van de vergunningplicht op grond van dit artikellid:

- i. Allereerst geldt een vrijstelling voor situaties waarin al vóór 1 mei 1975 werd onttrokken, samengevoegd, omgezet of sprake was van woningvorming. Vóór 1 mei 1975 was hiervoor geen vergunning vereist; vanaf 1 mei 1975 gold een vergunningplicht voor alle woonruimte.
- ii. Op 1 januari 2016 trad een wijziging van de Huisvestingsverordening in werking. Deze beperkte de vergunningplicht voor wijzigingen van de woningvoorraad tot woonruimte met een WOZ-waarde lager dan (per 1 januari 2015) € 305.000. Dat betekende enerzijds dat wijzigingen van de woningvoorraad voor woningen boven die grens, die startten op of na 1 januari 2016, niet langer vergunningplichtig waren. Ook wijzigingen van de woningvoorraad voor woningen boven die grens die al voor die tijd gestart waren, en toen dus illegaal waren, werden nu alsnog legaal.
- iii. Op 8 februari 2019 wijzigde de Huisvestingsverordening opnieuw. De vergunningplicht werd nu uitgestrekt tot woonruimte met een WOZ-waarde lager dan (per 1 januari 2019) € 376.803. Dat kon betekenen dat een eigenaar wiens wijziging van de woningvoorraad daarvoor nog legaal was, alsnog vergunningplichtig werd.

Met de vrijstellingen in het vierde lid onder a, sub i, ii en iii wordt bereikt dat al deze situaties als legaal worden beschouwd en zijn vrijgesteld van vergunningplicht. Deze vrijstellingen bieden rechtszekerheid voor eigenaren die destijds zonder vergunning wijzigingen in de woonruimtevoorraad hebben aangebracht, toen dat legaal was of later werd.

Op 1 juli 2019 werd de Huisvestingsverordening opnieuw gewijzigd. De schaarstegrens is toen vervallen. De hele woonruimtevoorraad werd nu vergunningplichtig, ongeacht de WOZ-waarde. Situaties die dus ontstaan zijn op of na 1 juli 2019 moeten voldoen aan de vergunningplicht. Daarvoor gelden bovenstaande vrijstellingen dus niet.

In het *vierde lid onder b* is een vrijstelling opgenomen voor situaties waarin voor de wijziging van de woningvoorraad een vergunning is verleend (geen omgevingsvergunning) of schriftelijke toestemming door burgemeester en wethouders is gegeven. Er zijn namelijk in het verleden onder meer, vanaf oktober 1992 tot en met 4 september 2009, gedoogverklaringen verstrekt voor situaties van onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen. De vrijstelling onder b. biedt rechtszekerheid voor eigenaren die destijds zo'n gedoogverklaring of daaraan gelijk te stellen toestemming hebben verkregen.

Wel geldt, zowel voor de vrijstellingen onder a. als voor die onder b., dat het gebruik onafgebroken moet zijn en sinds het ontstaan naar aard en omvang niet geïntensiveerd mag zijn door bijvoorbeeld meer personen te huisvesten of meer vierkante meters te onttrekken.

Artikel 50. Aanvraag vergunning

Dit formulier is te vinden op de website van de gemeente Utrecht.

Artikel 51. Weigeringsgronden

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand oftewel de leefbaarheid. De belangenafweging bestaat dan ook uit een volkshuisvestelijke toets en een leefbaarheidstoets.

Bij de volkshuisvestelijke toets wordt getoetst aan gemeentelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in de woonvisie. Daarbij is de doorstroming en toegankelijkheid op de woningmarkt van doelgroepen zoals studenten en starters maar ook jonge gezinnen neergelegd als speerpunt. Voor studenten en starters wordt een specifieke aanpak noodzakelijk geacht die er in eerste instantie op is gericht om via nieuwbouw het aanbod voor deze groep te vergroten. Hiertoe is bijvoorbeeld het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht opgesteld evenals het Actieplan Middenhuur. Daarnaast wordt ruimte geboden om zelfstandige maar ook betaalbare en compacte appartementen te realiseren door transformatie van leegstaand vastgoed of bouwkundig splitsen en door het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte gereguleerd toe te staan. Deze regulering is noodzakelijk om te voorkomen dat schaarse zelfstandige woonruimte verloren gaat voor bijvoorbeeld jonge gezinnen. De verordening bevat de verplichting om het verlies aan zelfstandige woonruimte financieel te compenseren.

Naast de volkshuisvestelijke toets geldt de leefbaarheidstoets. Als de aanvraag aan alle voor die aanvraag geldende onderdelen van de leefbaarheidstoets voldoet, dan kan de aanvraag worden ingewilligd mits - voor zover van toepassing - financiële compensatie wordt betaald. Die compensatie wordt verlangd in het belang van het verder voorkomen van schaarste en draagt op die manier weer bij aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De financiële compensatie past dus in de volkshuisvestelijke toets. Volgt geen betaling, dan kan de vergunning alsnog worden geweigerd. Dit is opgenomen als weigeringsgrond, en niet (alleen) als intrekingsgrond, om juridische en praktische redenen. In de praktijk bleek dat compensatie niet altijd werd betaald. Als betaling uitblijft, moet de vergunning worden ingetrokken, waardoor de mogelijke huurders uit huis moeten worden gezet. Er wordt dus voor gekozen om vóór vergunningverlening de compensatie te innen, om menselijk leed en onnodig extra werk te voorkomen. Bij de aanvraag om vergunning wordt dan ook gevraagd naar de bereidheid tot betaling. Voor vergunningverlening wordt toegezien op daadwerkelijke uitvoering daarvan.

Artikel 52. Leefbaarheidstoets

Uitgangspunt van de leefbaarheidstoets is om een afweging mogelijk te maken tussen het belang van het behouden van een prettige leefomgeving, het beschermen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. In het licht van het huidige tekort aan woningen voor studenten, jongeren- en starters is de leefbaarheidstoets aangepast aan het type aanvraag. Hierdoor wordt het makkelijker om woonruimte toe te voegen, zonder de druk op de leefbaarheid te veel op te laten lopen.

De toets bestaat uit twee delen. Het eerste deel bestaat uit een fysieke leefbaarheidstoets (*eerste lid onder a*), waarbij eisen worden gesteld aan oppervlak en geluidwerendheid van de te splitsen of te vormen extra woonruimte(n) of bij het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten. Deze fysieke eisen zijn gericht op het waarborgen van de leefbaarheid in de omgeving van het pand en daarmee aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de aanvraag moeten gegevens worden overgelegd waaruit blijkt dat aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan. Ook wordt gekeken of na het treffen van maatregelen wel wordt voldaan aan de leefbaarheidseisen. Indien dat niet het geval is, dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen of geweigerd.

Het tweede deel betreft een algemene leefbaarheidstoets (*eerste lid onder b*). Daarbij wordt op grond van verschillende leefbaarheidsaspecten uit de desbetreffende wijk of buurt (zoals de algemene wijkscore, het beeld van de wijk, mate van ervaren overlast, clustervorming) bekeken of de wijk al onder druk staat en of door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid naar verwachting onevenredig toeneemt. Hierbij is ook de weerbaarheid van de buurt van belang.

Voor een aanvraag voor onttrekken, samenvoegen of kadastraal splitsen gelden de leefbaarheidseisen niet. Vaak is voorafgaand al een (omgevings)vergunning voor de activiteit bouw en/of afwijken van de planologische regelgeving verleend. Er heeft dan al een toetsing aan het bestemmingsplan of aan de beheersverordening plaatsgevonden.

De leefbaarheidstoets wordt door burgemeester en wethouders uitgewerkt in een nadere regel.

Artikel 53. Voorwaarden en voorschriften

Het gaat hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen. Het kunnen opleggen van maatwerkvoorschriften is soms noodzakelijk voor panden die al voor de aanscherping van het nieuwe beleid in 2016 zijn vergund. Deze vergunninghouders hoeven niet te voldoen aan een aantal voorschriften, zoals bijvoorbeeld goed verhuurderschap. Daar waar de leefbaarheid om extra bescherming vraagt, kunnen burgemeester en wethouders aan deze vergunninghouders alsnog nadere voorschriften opleggen. De voorwaarde kan ook inhouden een beperking in tijdsduur al dan niet met een verlengingsmogelijkheid.

Voor omzetten geldt geen eis aan de oorspronkelijke grootte, want een omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandig is omkeerbaar. Bij woningvormen is de grens minimaal 140 m². Om een woning bouwkundig te splitsen, zijn altijd (anders dan bij omzetten) bouwkundige ingrepen vereist. Als een woning eenmaal bouwkundig is gesplitst, wordt dit niet meer teruggedraaid. Door de eis van 140 m² te stellen aan de oorspronkelijke woning, blijven courante meergezinswoningen behouden. Deze woningen worden in de nieuwbouw weinig toegevoegd.

Artikel 54. Financiële compensatie

Het tekort aan woonruimte en dan specifiek aan zelfstandige woonruimte in de regio is groot. Dit heeft naast de hoge grond- en huizenprijzen, invloed op de hoogte van de financiële compensatie. Deze compensatie moet in redelijke verhouding staan tot het met de compensatie te bereiken doel, namelijk het vervangen/realiseren van woonruimte.

Met de financiële compensatie wordt beoogd de woonruimte die verloren gaat te compenseren en wordt tegemoetgekomen aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De compensatie wordt als voorwaarde opgelegd om elders vervangende woonruimte te kunnen (laten) creëren. Het aldus verkregen bedrag wordt door de gemeente in het kader van de volkshuisvesting aangewend in bijvoorbeeld de vorm van een stimuleringsbijdrage voor betaalbare woonruimte. De financiële compensatie mag niet worden gevraagd bij onttrekking in verband met sloop van de woonruimte. Er wordt ook geen financiële compensatie gevraagd als de aanvrager een maatschappelijk of economisch belang heeft dat even zwaar als of zwaarder weegt dan het volkshuisvestelijke belang. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als een erkende woongroep een omzettingsvergunning aanvraagt voor een erkende woongroepwoning. Wanneer woonruimte gecreëerd wordt in het betaalbare (huur-)segment, dan kan er sprake zijn van een onrendabele top: de huurprijzen zijn niet binnen een redelijke exploitatietermijn dekkend voor de stichtingskosten van het (ver-)bouwproject. Deze onrendabele top wordt als uitgangspunt genomen om de financiële compensatie te berekenen.

Daarnaast wordt gekeken of er sprake is van een waardevermeerdering. Omdat een waardevermeerdering sterk afhankelijk is van een aantal niet te beïnvloeden variabelen (waaronder vraag, aanbod en prijs op de woningmarkt) en hierdoor niet op voorhand al een juiste verdeelsleutel kan worden opgesteld, wordt een bijdrage in de helft van de onrendabele top als voldoende stimulering gezien. Voor de bepaling van de hoogte van de compensatieverplichting voor het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimte wordt ongeveer een kwart van de onrendabele top gehanteerd. Factoren die de hoogte van de financiële compensatie mede bepalen zijn:

1. Ontstaat er waardevermeerdering door functiewijziging?
2. Gaat zelfstandige of onzelfstandige woonruimte verloren?
3. Blijft de woonruimte (gedeeltelijk) bestaan maar wordt deze naar een ander segment van de woningmarkt gebracht?
4. Wordt de woonruimte tijdelijk of definitief onttrokken?

Op basis van deze vragen zijn de compensatiebedragen bepaald.

Artikel 57. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen, vrijstelling

Ook de kadastrale vergunningplicht is van toepassing op de gehele woningvoorraad, maar op grond van eerder gemaakte afspraken geldt deze vergunningplicht alleen voor panden die ouder zijn dan 25 jaar. De kadastrale splitsingsvergunning beoogt met name de verkoop van panden met veel achterstallig onderhoud te voorkomen. Dit is niet aan de orde bij relatief nieuwe panden.

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22, eerste lid, van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Als weigeringsgronden is de onderhoudstoestand van de desbetreffende woonruimte(n) opgenomen. Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van huurappartementen en op de onderhoudstoestand van de te verkopen appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen. Zie hiervoor de onderbouwing in het rapport 'Onderbouwing sturingsinstrumenten Utrecht – Deel 1 schaarste_RIGO' van Rigo en op te vragen via [email](#).

Artikel 58. Aanvraag vergunning

Dit formulier is te vinden op de website van de gemeente Utrecht.

Artikel 59. Voorwaarden en voorschriften

Het gaat ook hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

Paragraaf 3.3. Toeristische verhuur

In Utrecht is het aantal woningen waar toeristische verhuur plaatsvindt de laatste jaren fors gegroeid. Inmiddels zijn er in Utrecht zo'n 2000 adressen actief op het platform Airbnb (goed voor 25-30% van de totale overnachtingssector in Utrecht). Daarnaast zien we ook een groei van het aantal woningen, dat verhuurd wordt als Bed & Breakfast of als tijdelijk verblijf (short stay) en een verdere spreiding hiervan naar wijken buiten de binnenstad.

De Huisvestingwet geeft de gemeente instrumenten om de handhaving mogelijk te maken en zo nodig ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte te voorkomen of te beperken. Ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, geschikt zijn voor tijdelijk recreatief verblijf, zoals vakantiewoningen, zijn geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 2014. Woonboten vallen wel onder de begripsbepaling van «woonruimte» zoals in de memorie van toelichting bij de Huisvestingswet 2014 is aangegeven.

De Huisvestingswet geeft een brede definitie van toeristische verhuur, namelijk: alle vormen van het tegen betaling bieden van verblijf in een woonruimte aan personen die niet in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven. Daarmee omvat toeristische verhuur niet alleen particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast, maar bijvoorbeeld ook het tijdelijk verhuren van woningen waar niemand ingeschreven staat en de huurder zich ook niet inschrijft (bijvoorbeeld bij verhuur ten behoeve van tijdelijk verblijf (short stay) en tijdelijke verhuur van tweede woningen).

Woningruil en huisbewaring vallen niet onder het begrip toeristische verhuur, omdat bij woningruil en huisbewaring de bewoners zich moeten inschrijven in de Basisregistratie personen en er dus geen sprake is van toeristische verhuur. Ook recreatiewoningen vallen niet onder de reikwijdte van deze bepaling, want een recreatiewoning dient niet als hoofdverblijf (Kamerstukken 35 353, nr. 3, blz. 36).

De Huisvestingswet geeft drie - in zwaarte oplopende - instrumenten om toeristische verhuur te kunnen reguleren, die ook in combinatie met elkaar ingezet kunnen worden: de registratieplicht, een maximaal aantal nachten met meldplicht vooraf en een vergunningplicht.

In deze verordening is gekozen voor het opnemen van een registratieplicht voor alle vormen van toeristische verhuur en daar bovenop voor particuliere vakantieverhuur ook een meldplicht per verhuring en een maximaal aantal verhuringen van zestig nachten per jaar. Op deze manier kunnen uitwassen en negatieve effecten van toeristische verhuur worden voorkomen. Een nachtcriterium voor Bed & Breakfast is niet nodig, omdat de eigenaar ook in de woning verblijft. Het vaststellen van een vergunningplicht is op dit moment nog niet aan de orde omdat vanwege het proportionaliteitsvereiste en subsidiariteitsvereiste eerst het effect van de regulering met een registratieplicht en een meldplicht per verhuring afgewacht moeten worden.

Artikel 62. Aanwijzing van woonruimte met een registratieplicht – toeristische verhuur

Om negatieve effecten op de leefbaarheid door toeristische verhuur van woonruimten in te perken is een registratieplicht van kracht. Met het registreren van toeristische verhuur van woonruimte ontstaat inzicht over aantallen en spreiding over de stad. Om een compleet overzicht te krijgen en te houden en omdat toeristische verhuur plaatsvindt in woningen in alle prijscategorieën en in alle delen van de stad, is het nodig om de registratieplicht voor elke vorm van toeristische verhuur in alle woonruimte in de gemeente Utrecht te laten gelden. Zonder regels over toeristische verhuur kunnen woningen feitelijk door zowel particulieren als professionals onbeperkt gebruikt worden voor verhuur aan toeristen en is toezicht en handhaving in de praktijk lastig, omdat de adressen waar vakantieverhuur plaatsvindt, niet bekend zijn en de verhuurplatforms (Airbnb etc.) deze niet willen delen. Dit is om meerdere redenen (woningonttrekking, leefbaarheid, oneerlijke concurrentie) zeer ongewenst. Als de gemeente Utrecht grip wil houden op het gebruik van de woningvoorraad is implementatie van de instrumenten uit deze wet in de Huisvestingsverordening noodzakelijk.

De eenmalige registratie is digitaal, laagdrempelig en kosteloos en wordt eenmalig aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur. Wie zich registreert, ontvangt een registratienummer. Er zijn geen voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van het registratienummer, dat elektronisch en direct wordt verstrekt. Het verstrekken van een registratienummer is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. De registratieplicht geldt voor elke afzonderlijke woonruimte die apart kan worden verhuurd, ook al bevindt die zich in hetzelfde gebouw of dezelfde woning als andere toeristisch te verhuren woonruimte van dezelfde verhuurder. Voor elk van die woonruimten moet dus een eigen registratienummer worden aangevraagd. In het 'Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte' staat welke gegevens moeten worden ingevuld, voordat het registratienummer per email aan de aanvrager wordt toegezonden. Het verkrijgen van en adverteren met een registratienummer betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van een woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het Bouwbesluit of het bestemmingsplan en hierop gebaseerde beleidsregels, kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan.

Artikel 63. Nachtcriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

Nu er in artikel 62 een registratieplicht in het leven is geroepen, mag de gemeenteraad vervolgens op grond van artikel 23b van de wet het aantal nachten per jaar waarin de woonruimte toeristisch wordt verhuurd, maximeren. Dit wordt geregeld in het eerste lid van artikel 63. In de gemeente Utrecht geldt een maximum van zestig nachten per kalenderjaar. Dit maximum geldt echter alleen voor particuliere vakantieverhuur. Voor andere vormen van toeristische verhuur geldt dus alleen de registratieplicht, niet het nachtcriterium en – zie hierna - de meldplicht. Dat betekent natuurlijk niet dat alle andere vormen van toeristische verhuur altijd zijn toegestaan, maar die worden in andere regelgeving gereguleerd, zoals het bestemmingsplan en het Bouwbesluit en hierop gebaseerde beleidsregels

Nu er een registratieplicht en een nachtcriterium bestaat voor particuliere vakantieverhuur, mag op grond van artikel 23b, tweede lid, ook een meldingsplicht worden opgelegd. Dit wordt geregeld in het tweede lid van artikel 63.

De meldplicht en het maximaantal nachten verhuur bij particuliere vakantieverhuur, zorgen ervoor dat woningen beschikbaar blijven voor duurzame bewoning en niet gebruikt worden als illegale hotels en dat de leefbaarheid en sociale cohesie in woonwijken beschermd kunnen worden.

Als een hoofdbewoner voldoet aan de voorwaarden, mag deze zijn woonruimte tijdens zijn afwezigheid, bijvoorbeeld wegens vakantie, verhuren aan personen die niet staan ingeschreven in de Basisregistratie personen.

Op grond van het *vierde lid* kan de gemeente het platform dwingen om de advertentie van het platform te verwijderen wanneer de gemeente het platform in kennis heeft gesteld van het feit dat de verhuurder de woning dat jaar al meer dan zestig nachten heeft verhuurd. Als het platform hier geen gehoor aan geeft, kan de gemeente hiervoor een bestuurlijke boete opleggen op grond van artikel 74.

Artikel 64. Tijdelijk verbod toeristische verhuur en aanwijzing blokkade aanbieder

Eerste lid: Burgemeester en wethouders kunnen op basis van dit artikel een verhuurverbod van maximaal een jaar opleggen aan verhuurders die binnen een periode van vijf jaar drie keer de fout in zijn gegaan. Dit verhuurverbod is conform de Richtlijn elektronische handel en conform de Dienstenrichtlijn omdat er een dringende reden van algemeen belang is om deze maatregel door te voeren. Verhuurders die structureel de fout in gaan met toeristische verhuur, dragen structureel bij aan woonoverlast en leefbaarheidsproblematiek. Dit heeft impact op de openbare orde en is schadelijk voor de gezondheid. Het verhuurverbod is ook een evenredige en proportionele maatregel. Het gaat hier namelijk om structurele overtreders die al tweemaal een bestuurlijke boete opgelegd hebben gekregen. Het is dan niet aannemelijk dat een derde boete het foute gedrag zal stoppen.

Het *tweede lid* maakt het mogelijk voor het college van burgemeester en wethouders om een aanwijzing te geven aan een digitaal platform om de aanbieder van een verhuurder die een verbod opgelegd heeft gekregen, ook tijdelijk te blokkeren. Deze aanwijzing kan zich in de praktijk richten tot meerdere digitale platforms als de desbetreffende verhuurder de woning op meerdere digitale platforms aanbiedt.

Artikel 65 Aanwijzing beschermde woonruimte

In het *eerste lid* is bepaald dat de 'beschermde' woonruimten die in het tweede lid zijn aangewezen, niet in gebruik gegeven mogen worden zonder vergunning ('verhuurvergunning opkoopbescherming'). Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet slechts voor de eerste vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering.

De wet spreekt van 'in gebruik geven' van woonruimte. Verhuren is daarvan de meest voorkomende vorm.

In het *tweede lid* wordt in de aanhef verduidelijkt dat de aanwijzing alleen geldt voor bestaande woonruimte. Het is nooit de bedoeling geweest dat ook nieuwbouwwoningen onder de werking van de opkoopbescherming zouden vallen, maar de huidige Huisvestingswet is op dat punt niet duidelijk. In de nieuwe Huisvestingswet zal dit verduidelijkt worden door toevoeging van het woord "bestaande" in artikel 41. In deze verordening anticiperen wij hier op en in de definitie van bestaande woonruimte wordt de definitie daarvan in de Memorie van toelichting bij de nieuwe Huisvestingswet gevolgd. Voor de verhuur van nieuwbouwwoningen hoeft dus geen verhuurvergunning opkoopbescherming aangevraagd te worden. De bescherming van nieuwbouwwoningen wordt niet in deze verordening geregeld. Voor nieuwbouwwoningen kan dit worden geregeld met een zelfbewoningsplicht. Bij een zelfbewoningsplicht wordt via privaatrechtelijke overeenkomst (erfpacht, koopovereenkomst) de nieuwe eigenaar (en daaropvolgende eigenaren) verplicht om de woning voor in beginsel vijf jaar zelf te blijven bewonen. Waar de zelfbewoningsplicht alleen voor nieuwbouw privaatrechtelijk kan worden afgedwongen, kan de opkoopbescherming (via het publiekrecht) op (alle) bestaande woningen van toepassing worden verklaard. De opkoopbescherming bepaalt dat de woning niet mag worden verhuurd en is daarmee feitelijk een verhuurverbod.

In het *tweede lid* worden onder a de gebieden aangewezen waar het stelsel van opkoopbescherming geldt. Het verbod strekt zich uit tot alle (bestaande) woonruimten in alle wijken van Utrecht, Per wijk is onderbouwd waarom bescherming tegen opkopen door beleggers nodig wordt geacht.

Leidsche Rijn, Zuid en Zuidwest

In de wijken Leidsche Rijn, Zuid en Zuidwest lijkt het verband tussen een afname van aankopen door koopstarters en een toename van aankopen door private verhuurders het sterkst. In Leidsche Rijn daalde het aandeel van koopstarters in de periode 2013-2019 met 7%, terwijl het aandeel private verhuurders met 11% steeg. In Zuid was dit respectievelijk -11 en +5%. Zuidwest is echter de opvallende uitschieter: hier nam het aandeel koopstarters met 22% af, terwijl het aandeel private verhuur met 19% toenam. Het onderzoek van het kadaster laat vooral zien dat de wijken Leidsche Rijn, Zuid en Zuidwest de afgelopen jaren het meest te maken hebben gehad met een stijging van particuliere verhuurders en een daling van starters.

Verder laat het tweede onderzoek van het Kadaster, dat inzicht geeft in de afgelopen drie jaar tussen 2018 en 2021, vooral zien dat het aantal woningen dat is opgekocht van eigenaar-bewoners door investeerders fors is gestegen. Het is daarom voor deze drie gebieden uiterst noodzakelijk dat een opkoopbescherming geldt, om te voorkomen dat het aandeel particuliere verhuurders nog verder stijgt en het aandeel starters en eigenaar-bewoners daalt.

West

In de wijk West hebben kleine private verhuurders daarnaast minstens tien procent van de woningen in bezit. Tussen 2009 en 2013 was slechts 10 procent van alle transacties van private verhuurders. In de periode 2014-2019 was dit aantal al gestegen naar 14 procent van alle transacties. Tegelijkertijd was er diezelfde periode respectievelijk een daling van 52 procent naar 47 procent waarneembaar van het aantal transacties van starters. Wat hier opvalt is dat er sprake was van een toename van het aandeel transacties van private huurders en een afname van het aantal starters die een woning betrekken. Het tweede onderzoek van het Kadaster toont verder aan dat het aantal woningen dat wordt opgekocht van eigenaar-bewoners door investeerders sinds 2013 ruim verdubbeld is in 2020. Verder heeft de wijk al een laag aandeel sociale huur waar mensen betaalbaar kunnen wonen en ongeveer de helft van alle woningen zijn koopwoningen. De invoering van een opkoopbescherming in West is daarom noodzakelijk om te voorkomen dat het aandeel betaalbare koopwoningen verder wordt opgekocht.

Overvecht

In de wijk Overvecht is er een hoog percentage sociale huur, namelijk 65 procent van de woningen is in het bezit van toegelaten instellingen. Het percentage eigenaar-bewoners is maar 21%, wat het laagste aantal is in de hele stad. Daarnaast zijn ook de transactiepreizen van de woningen gemiddeld lager. De gemiddelde transactieprijs was in 2020 €279.443 (Monitor Wonen Utrecht). Desondanks is ook hier de gemiddelde transactieprijs de afgelopen jaren gestegen met ruim zestigduizend euro. In Overvecht wonen ook de meeste huishoudens met een inkomen op of onder het sociaal minimum. Het onderzoek van het Kadaster toont verder aan dat in de afgelopen jaren tussen 2018 en 2020 het aandeel starters en doorstromers in Overvecht is gedaald terwijl het aandeel particuliere investeerders en mensen die een tweede woning kopen is gestegen. Het aandeel woningen dat wordt gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners is ook hier ruim gestegen. Het laat zien dat vooral deze goedkope woningen in Overvecht steeds aantrekkelijker worden om in te investeren. Om te voorkomen dat het lage aandeel eigenaar-bewoners in de wijk nog verder afneemt, het aandeel betaalbare koop kleiner wordt, en de leefbaarheid verslechtert, is het van belang dat tijdig wordt ingegrepen en de opkoopbescherming ook wordt toegepast in wijken zoals Overvecht waar de woningen nog relatief betaalbaar zijn.

Noordwest

De wijk Noordwest telt ook een hoog percentage sociale huur (33%) vergeleken met de andere wijken. Het onderzoek van het Kadaster laat zien dat ook hier het aandeel starters met ruim 13% is gedaald in een periode van tien jaar, terwijl het aandeel private huur juist is gestegen. De afgelopen drie jaar hebben juist aangetoond dat Noordwest het hoogste aantal transacties van koopstarters heeft. Maar ook dit hoge aandeel koopstarters is de afgelopen drie jaar gedaald. Dat geldt ook voor het aantal doorstromers, terwijl het aantal particuliere verhuurders ongeveer gelijk bleef en het aandeel mensen dat een tweede woning koopt juist is

gestegen. Het tweede onderzoek van het Kadaster toont verder aan dat het aandeel woningen dat gekocht is door investeerders van eigenaar-bewoners is gestegen de afgelopen jaren. Dit houdt in dat er meer woningen van de eigenaar-bewoners in handen zijn gekomen van investeerders. Om te voorkomen dat het aandeel koopstarters nog verder daalt en het aandeel particuliere verhuur groeit is het ook noodzakelijk dat hier een opkoopbescherming wordt toegepast.

Noordoost en Oost

In de wijk Noordoost en Oost is volgens het onderzoek door het Kadaster ook het aandeel starters fors gedaald terwijl het aandeel particuliere verhuurders juist is gestegen. Ook de afgelopen drie jaren tonen aan dat het aandeel starters, maar ook het aandeel doorstromers, geleidelijk afneemt. Na Vleuten- De Meern telt Noordoost het grootste aantal eigenaar-bewoners. Noordoost heeft vrijwel dezelfde woningvoorraad als Leidsche Rijn, een gebied dat de afgelopen jaren nog veel meer te maken heeft gehad met buy-to-let investeerders. Het tweede onderzoek van het Kadaster laat verder zien dat in zowel Noordoost als in Oost het aandeel investeerders dat woningen opkoopt van eigenaar-bewoners ook fors is gestegen in de periode 2018 tot 2020. Om te voorkomen dat in Noordoost en Oost het aandeel starters nog verder afneemt, zoals in Leidsche Rijn, is het noodzakelijk om ook hier een opkoopbescherming toe te passen.

Binnenstad

Vergeleken met de rest van de stad is de binnenstad een uniek gebied. Dit gebied heeft het grootste aandeel particuliere verhuur (33%) op dit moment. Vooral kleine verhuurders vormen de grootste groep. Daarnaast telt het ook het hoogste percentage mensen met een tweede woning vergeleken met de rest van de stad (6%). Na Overvecht is het aandeel eigenaar-bewoners hier het kleinst (30%). Echter laat het tweede onderzoek van het kadaster zien dat het aantal woningen dat is opgekocht door investeerders van eigenaar-bewoners hier vanaf 2013 is gestegen van 11% naar 28% in 2020. Hierdoor is ook het aandeel investeerders daar ruim gestegen. Om te voorkomen dat in dit gebied het aandeel particuliere verhuur nog verder stijgt, en te zorgen dat het kleine aandeel eigenaar-bewoners wordt beschermd, is het juist hier noodzakelijk om een opkoopbescherming toe te passen. Volgens de Woonvisie willen we in dit gebied namelijk ook het aandeel betaalbare koop stimuleren. Het wordt daarom als niet wenselijk beschouwd om het hoge aandeel particuliere verhuur in de binnenstad verder te laten toenemen.

Vleuten- De Meern

Het onderzoek van het Kadaster en de Woonmonitor tonen aan dat het aandeel eigenaar-bewoners in de wijk het grootste is in vergelijking tot andere wijken: 71 procent van alle woningen is in het bezit van een eigenaar-bewoner. Hoewel het aandeel buy –to-let hier momenteel nog laag is, vergeleken met de rest van de stad, is al wel op te merken dat het aantal woningen dat wordt opgekocht door investeerders van eigenaar-bewoners verdubbelt sinds 2013. Dit toont aan dat er ook hier sprake is van een relatief ruime stijging. De potentie om nog verder te stijgen is daarom reëel. Vanwege de al aanwezige schaarste van betaalbare koopwoningen, de ruime stijging van het aantal opgekochte woningen en om voortijdig te anticiperen op een verdere toename van het aandeel buy-to-let (en het schaarser worden van betaalbare koopwoningen) is het daarom noodzakelijk om ook in Vleuten en De Meern de opkoopbescherming in te voeren.

Onder b wordt aangewezen welke WOZ-waarde als grens geldt voor wat nog wordt aangemerkt als middeldure woonruimte.

Volgens de wet mag de gemeente zelf de prijsgrens voor opkoopbescherming bepalen. Het is van belang dat de gemeente goed motiveert waarom de gekozen waarde proportioneel is en er niet toe leidt dat er onnodig koopwoningen onder deze regulering komen te vallen. Om die reden is bij [het vaststellen van de opkoopbescherming](#) via verschillende redeneerlijnen gekeken naar wat de juiste prijsgrens is voor de Utrechtse opkoopregeling, namelijk:

1. De bestedingsruimte koopstarters: Wat kunnen koopstarters maximaal betalen voor een koopwoning?
2. Transacties koopstarters: Wat hebben koopstarters in de afgelopen periode betaald voor hun woning?

3. Investeringsbereidheid beleggers: In welk segment zijn investeerders actief? Bij welke grens is buy-to-let niet meer rendabel?
4. De WOZ- methode zoals toegepast in Amsterdam: Hoe pakt dat uit voor de Utrechtse situatie?
5. Inschatting van een waterbedeffect in het hogere segment

Bovenstaande argumentatielijnen geven een bandbreedte tussen de €366.250 en €500.000, namelijk (prijspeil 2021):

1. Bestedingsruimte koopstarters: € 400.000
2. Transacties koopstarters: € 366.250
3. Investeringsbereidheid beleggers: € 450.000 (BAR2 4%)
4. 60% - WOZ-methode: € 440.000 (WOZ)
5. Waterbedeffect: € 450.000 tot € 500.000 (BAR 4% - 3,75%).

Bovenstaande bedragen volgen uit onderzoeken van [Het Kadaster \(Investeerders in de gemeente Utrecht, 2021\)](#) en [Fakton \(Invulling en effecten van het invoeren van opkoopbescherming in de gemeente Utrecht, 2021\)](#) en uit eigen onderzoek.

Voor het objectief kunnen vaststellen van de een prijsgrens heeft de 60% WOZ methode de voorkeur. Omdat de WOZ-waarde een jaar 'achter' loopt, komt de koop prijs die met deze WOZ-waarde wordt beschermd zo'n 15 tot 20% hoger uit. Een woning met een WOZ-waarde van € 440.000 komt op een koop prijs van ruim 5 ton uit. Daarmee wordt ook het waterbedeffect in het hogere segment gedempt.

Onderdelen c en d zijn wettelijk verplicht. Bij onderdeel c geldt dat verhuur (in gebruikgeven) aangetoond moet worden met een BRP registratie.

Onderdeel e. regelt dat woonruimte die verkocht of gekocht wordt door een gemeente of toegelaten instelling, buiten de aanwijzing valt. Dit is omdat de gemeente en toegelaten instellingen beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen. Daarom is het niet nodig de vergunningplicht ook voor hun bezit te laten gelden, en wordt een zinloos aanvragencircus voorkomen.

Artikel 66. Prijsgrens opkoopbescherming

In dit artikel wordt aangegeven hoe de prijsgrens opkoopbescherming wordt geïndexeerd. Dat gebeurt jaarlijks per 1 juli. De zestigprocentmethode waarnaar het artikel verwijst, wordt gedefinieerd in artikel 1. Met deze methode wordt gewaarborgd dat de prijsgrens opkoopbescherming mee schuift met wijzigende koop prijzen, waardoor altijd 60% van koopwoningen onder de opkoopbescherming valt. Doordat de geïndexeerde prijsgrens geldt per 1 juli van een jaar, vallen woningen die vóór die datum in eigendom zijn verkregen, niet onder het nieuwe bedrag. Een eigenaar van een woning die ten tijde van de levering niet onder de opkoopbescherming viel, kan daardoor niet achteraf onder de opkoopbescherming vallen.

Het volgens deze methode berekende nieuwe bedrag van de prijsgrens opkoopbescherming wordt jaarlijks door burgemeester en wethouders bekend gemaakt op overheid.nl. Daarnaast wordt elk jaar het nieuwe bedrag opgenomen in de onderstaande tabel. Hierdoor is in de geconsolideerde toelichting bij de huisvestingsverordening altijd de meest actuele prijsgrens opkoopbescherming te vinden.

	Goedkoop	Middelduur (laag)	Middelduur	Duur	Zeerduur
WOZ-waarde tot juli 2022 ¹	€293.000	€365.000	€440.000	€558.000	N.B.
WOZ-waarde tot juli 2023 ²	€331.000	€406.000	€487.000	€606.000	N.B.

Percentage cumulatief	20%	40%	60%	80%	100%
--------------------------	-----	-----	-----	-----	------

[Op basis van woningtelling 1 januari 2021, en WOZ-waardepeildatum 1 januari 2020 \(belastingjaar 2021\)](#)

[Op basis van woningtelling 1 januari 2022, en WOZ-waardepeildatum 1 januari 2021 \(belastingjaar 2022\)](#)

Artikel 67. Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

De 'bibob-weigering', genoemd in de aanhef van het *eerste lid*, ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet bibob). Op grond van artikel 43, eerste lid, van de wet kan de vergunning dan worden geweigerd.

De in het *eerste lid onder a, b en c.* genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' staan in artikel 41, derde lid, van de wet. In die gevallen móet de vergunning worden verleend.

De wet biedt ruimte om daarnaast ook voor andere situaties een vergunning mogelijk te maken. In het *tweede lid* zijn daarom enkele situaties opgenomen waar een vergunning kán worden verleend:

- als er in een overeenkomst tussen eigenaar en gemeente afspraken zijn gemaakt over de verhuur: burgemeester en wethouders zijn degenen die het besluit nemen een dergelijke overeenkomst aan te gaan; het ligt dus voor de hand dat zij ook zullen willen meewerken aan de vervolgens noodzakelijke verhuurvergunning opkoopbescherming;
- Bij hospitaverhuur: omdat de eigenaar in de woning blijft wonen, wordt door deze verhuring het aantal koopwoningen niet lager, dus zou in deze gevallen een verhuurvergunning opkoopbescherming verstrekt kunnen worden;
- als het belang van verhuur zwaarder weegt dan het belang van de opkoopbescherming. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij verhuur door maatschappelijke instellingen aan bijzondere doelgroepen, of bij projecten die in lijn zijn met vastgesteld gemeentelijk beleid, verhuur door wooncoöperaties en dergelijke. Het gaat hier dus steeds om het afwegen van het verhuurbelang waarvoor de vergunning wordt gevraagd tegen het belang van opkoopbescherming, waarop dit hoofdstuk is gericht. Al met al staat de opkoopbescherming duidelijk voorop, maar is er een genuanceerd afwegingskader voor de in dit lid bedoelde gevallen.

Als het in gebruik geven van de beschermde woonruimte niet valt onder een van de in dit artikel genoemde gronden voor vergunningverlening, wordt de vergunning geweigerd.

Als dit in een specifiek geval naar het oordeel van burgemeester en wethouders tot onaanvaardbare hardheid zou leiden, kunnen burgemeester en wethouders op grond van de hardheidsclausule van artikel 72 gemotiveerd van deze verordening afwijken. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de opkoopbescherming nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is op zich geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

De afwegingsmogelijkheid uit artikel 67, tweede lid onder c, en de hardheidsclausule van artikel 72, bieden voldoende mogelijkheden voor maatwerk. Daarom is ervoor gekozen om naast de vergunningsmogelijkheid uit de wet en de in artikel 67, tweede lid onder a. en b. genoemde situaties niet ook nog de ontheffingsmogelijkheid uit de wet in deze verordening op te nemen.

Het vierde lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen. Als de vergunning is verleend in verband met ingebruikgeving aan een bloedverwant of wegens verblijf elders (eerste lid onder a en b) dan worden de betrokkenen eraan herinnerd doordat de namen van de betrokken personen in de vergunning moeten worden vermeld, zie het *derde lid*.

De vergunning eindigt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving van de woning in de openbare registers, omdat vanaf dat moment de opkoopbescherming vervalt. Als de woning wordt verkocht, gaat voor de nieuwe eigenaar de periode van vier jaar weer lopen.

Artikel 70. Intrekkingen

In artikel 67, vierde lid, is bepaald dat een vergunning vervalt als de situatie waarvoor de vergunning is verleend, eindigt. Daarom kan in het artikel over intrekking van de vergunning worden volstaan met de bibob-intrekking en de intrekking op grond van onjuiste inlichtingen. De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. Het intrekken van een vergunning als blijkt dat deze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend, is vanzelfsprekend.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 71. Experimenten

De raad kan een experimentregeling in het belang van de volkshuisvesting vaststellen, die afwijkt van de Huisvestingsverordening. Uiteraard moeten daarbij wel de kaders uit de Huisvestingswet in acht genomen worden.

Onder experiment wordt in dit artikel verstaan: het tijdelijk afwijken van één of meer bepalingen van de verordening met het oog op het uitproberen van een methode en het verzamelen van gegevens, om te beoordelen of de afwijking permanent kan worden gemaakt.

Artikel 72. Hardheidsclausule

In bijzondere gevallen kunnen burgemeesters en wethouders gemotiveerd een artikel of artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing ervan, gelet op het belang dat deze verordening beoogt te beschermen, tot onaantoonbare hardheid zou leiden. Als bijvoorbeeld een woningzoekende zich in een levensbedreigende of daarmee vergelijkbare situatie bevindt, maar niet voldoet aan de regels voor een urgentieverklaring, en die situatie alleen door middel van een urgentie kan worden verholpen, dan zou die woningzoekende op basis van de hardheidsclausule toch een urgentie kunnen krijgen. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan.

Artikel 73. Rapportageverplichting

De manier waarop woonruimte wordt verdeeld, moet transparant zijn. Anderzijds moet er wel enige ruimte zijn voor flexibiliteit en maatwerk. Daar waar in deze verordening een dergelijke flexibiliteit is ingebouwd, is transparantie gewaarborgd doordat hetzij het besluit gepubliceerd wordt op overheid.nl, hetzij burgemeester en wethouders erover rapporteren aan de raad, hetzij – als het besluiten van een toegelaten instelling, al dan niet op basis van mandaat – betreft, door rapportage in de Regionale corporatiemonitor van de RWU. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nog nadere informatie vragen.

Artikel 74. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de daar genoemde artikelen of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Artikel 35 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer 'ten hoogste' kunnen worden opgelegd. Voor de leesbaarheid zijn de verschillende overtredingen en daaraan gekoppelde boetes als bijlage bij de verordening opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

Bij de vaststelling van de hoogte van de bestuurlijke boete is de aard van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid bepalend:

1. Is er sprake van een eerste overtreding? Dan geldt een lagere boete dan bij tweede en volgende overtredingen, waar men het maximumbedrag betaalt. Van een tweede overtreding is sprake als er binnen drie jaar eenzelfde overtreding wordt geconstateerd. Daarbij dient de vorige overtreding beëindigd te zijn en dient er sprake te zijn van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel. Ditzelfde principe geldt ook voor een derde, vierde en volgende overtreding.
2. Gaat het om een normale of een bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar? De verwijtbaarheid van de overtreder is hierbij in het geding. Is er sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter, dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekening houdt met de omgeving en de regelgeving. Particuliere huurders mogen erop vertrouwen dat de bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar de regelgeving naleeft.
Er is sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter als de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te halen. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn:
 - a. als een verhuurder een woonruimte (onder)verhuurt voor een prijs hoger dan de marktconforme vastgestelde huurprijs;
 - b. als een eigenaar meer dan twee panden in bezit of in de verhuur heeft en deze gebruikt om inkomsten te genereren.
3. Ten derde is er sprake van verwijtbaarheid als de overtreding wordt begaan door iemand die voorafgaand aan de overtreding wel in het bezit was van een tijdelijke omzettingsvergunning, maar waarvan de vergunning is vervallen of verlopen op het moment van overtreding. Van oud-vergunninghouders mag verwacht worden dat ze op de hoogte zijn van de geldende regels en is er sprake van een hogere verwijtbaarheid wanneer zij die regels toch overtreden. Vandaar dat voor die categorie overtreeders een hogere boete geldt.

Artikel 76. Overgangsbepaling

In het *eerste* lid is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen die op grond van deze verordening zijn verleend.

In het *tweede* lid is overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woningzoekende. Deze inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen, gedaan onder deze verordening, met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

In het *derde* lid is geregeld dat aanvragen die zijn ingediend op grond van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, worden afgehandeld volgens deze verordening.

In het *vierde* lid is een overgangsregeling opgenomen voor hospitaverhuur. In de op basis van de vorige verordening vastgestelde Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningssplitsen en omzetten) gemeente Utrecht gold voor hospitaverhuur namelijk de eis van minimaal 10% eigenaarschap. Deze regel leidt in de praktijk soms tot misbruik en het is daarom raadzaam slechts vrijstelling te verlenen voor de meest gangbare variant, namelijk: één verhurende eigenaar met 100% eigendom, of twee verhurende, tot één huishouden behorende, eigenaren met elk 50% eigendom. Overige vormen vallen niet onder de vrijstelling van hospitaverhuur en zijn vergunningplichtig.

Voor hospitaverhuur die aantoonbaar al plaats had voor inwerkingtreding van deze verordening, en toen voldeed aan de criteria uit de hiervoor genoemde Beleidsregels, geldt dat daarvoor niet alsnog een vergunning hoeft te worden aangevraagd, mits het gebruik sindsdien onafgebroken heeft plaatsgehad en tenzij de situatie wezenlijk wijzigt. De criteria uit die Beleidsregels zijn de volgende:

- De eigenaar woont in de woning en verhuurt kamers aan maximaal twee personen;
- Er bestaan één of meer huurcontracten tussen eigenaar en huurders;
- De eigenaar is voor minimaal 10% eigenaar van de woning;
- Er kan per woning maar één hospitasituatie bestaan; partners die samen een woning in eigendom hebben kunnen samen dus maar aan maximaal twee personen verhuren en niet elk aan twee personen.

In het *vijfde* lid is een overgangsregeling opgenomen voor woongroepen. Voor woongroepen die aantoonbaar al bestonden voor inwerkingtreding van deze verordening, en toen voldeden aan de toen geldende regels (de hiervoor genoemde Beleidsregels), geldt dat daarvoor niet alsnog een vergunning hoeft te worden aangevraagd, mits het gebruik sindsdien onafgebroken heeft plaatsgehad en tenzij de situatie wezenlijk wijzigt. De criteria uit die Beleidsregels zijn de volgende:

- Het betreft een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.
- Ieder lid is ingeschreven als woningzoekende en draagt bij in het gebruik van voorzieningen als keuken en sanitair
- de woongroep staat ten minste één jaar als groep geregistreerd op [de lijst van woningzoekenden](#) of heeft langer dan één jaar op hetzelfde adres gewoond (aantoonbaar met BRP registratie);
- De woongroep is georganiseerd in een formele rechtspersoon (opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel)
- beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten en dagelijkse uitgaven worden betaald, zoals de boodschappen en de huur.

Tot slot het zevende lid: deze verordening bepaalt dat een experimenteerregeling door de raad wordt vastgesteld. Onder de vorige verordening konden burgemeester en wethouders zo'n experimenteerregeling vaststellen. Met dit vijfde lid blijven nog lopende experimenten rechtsgeldig. Aangezien deze experimenten altijd tijdelijk zijn en een vooraf gesteld eindpunt hebben, zullen deze experimentregelingen uiteindelijk alle beëindigd zijn.